



MUNKOVÁ, ZOUFALÝ A PARTNEŘI
advokátní kancelář

Dentons Europe CS LLP
Mgr. Ladislav Štorek
Platněřská 4
110 00 Praha 1

V Praze dne 16.10.2014

Vážený pane kolego,

nejen pouze „pro pořádek“ si dovoluji i písemně reagovat na Váš list ze dne 9.10.2014. V následném telefonním rozhovoru s Vaším p. kolegou, Mgr. Slachem, jsme si, doufám, znovu vyjasnili, že způsob vytváření stanoviska HLMP k výši slevy nájemného, resp. podmínkám smírného řešení sporu, není realizovatelný tak, že by předem byla řečena závazná mez možného kompromisu ze strany HLMP a bude-li tato jednáním dosažena, tak HLMP uzavře dohodou a vezme žalobu zpět.

Zásadní stanovisko v tomto směru bylo již učiněno rozhodnutím Rady o podání žaloby ze dne 16.3.2013 s tím, že o případné nabídce spol. Copa Retail k.s. lze dále vždy jednat. Zároveň jsem Mgr. Slachovi vysvětlil, že jakákoliv jiná míra slevy v případě smíru, než setkat se „na půl cestě“ žalovaného nároku, nemá žádnou, tj. ani obecnou, ani konkrétní argumentační podporu. Výjimkou by bylo pouze objektivní stanovení nájemného, což však bylo již učiněno ZP Trigon a.s.

Řešení „na půl cesty“ při stejně nejistém výsledku pro obě strany, tedy bez ohledu na naše či Vaše přesvědčení, je proto alespoň stejně „fair“ a je i obecně uznávaným „územ“. Pokud zmiňujete údajně nestandardní podmínky nájemní smlouvy, liší se náš náhled na to, zda tyto byly příčinou reflektovanou následně ve výši nájemného.

Pokud by nájemné sledovalo „fair trade“, nehrála by předmětná práva HLMP, ani v případě Vašeho zájmu o převod nemovitosti, žádnou roli. Cena nemovitosti by vždy byla, ať již stanovena či sjednána, na základě objektivních ekonomických parametrů, patrně s určitým navýšením plynoucím ze zajištění smlouvou až do roku 2026 za plného obsazení nájemcem pronajatelných prostor.

Právě proto, že je zde tak vysoké nájemné, bude vždy přicházet v úvahu posouzení, zda je pro HLMP výhodnější koupit si Škodův palác za podmínek nabídnutých pronajímatelem třetí osobě, než platit nájemné nadále. Předpokládáme, že nabídka k prodeji by vycházela z tržních relací, tj. nedeformovaných nepřiměřeným nájmem, který HLMP platí.

Nevíme, co by mělo být předmětem Vámi zmíněné nezávislé expertní analýzy. Nebráníme se analýze zaměřené na správnost logiky našich úvah v rámci péče řádného hospodáře, navazující výpočty a naši argumentaci. Pokud by mělo jít o stanovení hodnoty každého, dle Vás „nestandardního“ práva, nepovažujeme toto za nutné, neboť vždy záleží na konkrétní situaci a nejde o objektivně určitelné.

Domníváme se, že z našeho listu ze dne 7.10.2014 je dostatečně patrné, že při stanovení kupní ceny za Škodův palác v případě využití opce je nutné vycházet z tržního prostředí. Pokud vycházíme z toho, že nájemné dle smlouvy nebylo tržní, nemůžeme souhlasit, aby předurčovalo do značné míry i stanovení ceny. Nabízíme ke společnému zvážení, jaké parametry jsou k zohlednění při oceňování obvyklými cenami, které budou v takovémto momentu aktuální. Rovněž lze sjednat postup při rozdílnosti znaleckých posouzení.

Vzhledem k tomu, že jde pouze o případ, že by HLMP nemělo v roce 2021 ještě vyřešenou otázku sídla Magistrátu po roce 2026, nelze v tomto směru učinit více, než se shodnout na určité metodice jak se co možná nejvíce přiblížit ke stanovení skutečné tržní ceny.

Pokud jde o předkupní právo, jak jsem již zmínil výše, vycházíme z představy, že tak spol. Copa Retail k.s. učiní v tržních relacích. Má-li spol. Copa Retail k.s. jiné rozumné důvody pro případné netržní jednání při prodeji Škodova paláce, např. převod mezi spřízněnými subjekty pod tržní cenou, lze i tyto zvážit a případně dospět k určitému omezení práv HLMP tak, aby na jeho straně nevznikl nedůvodný prospěch, tj. získání objektu značně pod cenou.

HLMP i jako veřejnoprávní subjekt nemíní a nemůže předmětná práva, o jejichž eliminaci z nám neznámých důvodů usilujete, jakkoliv zneužívat. Je tedy na straně spol. Copa Retail k.s. případné bližší vysvětlení těchto požadavků, resp. jejich příčin, aby bylo možné zvážit a nikoliv se pouze domýšlet, zda existuje prostor pro jejich řešení dle jednotlivých příčin, pokud je zřejmé, že zánik těchto práv obecně je proti logice řádného postupu HLMP.

Pokud jde o Vaše požadavky na vypuštění čl. 6.4 a 8.6 smlouvy, očekával jsem rovněž jejich bližší vysvětlení, tj. zda lze najít jiné vzájemně uspokojivé řešení, např. takovou jejich změnu či případně souhlas „ad hoc“, která resp. který Vám umožní snížit korporátní náklady.

Dle nás je pouze na spol. Copa Retail k.s., zda využije možnosti hledat prostor pro smír při vzájemném respektování oprávněných zájmů a při znalosti přístupů obou stran. Zatím však naše dotazy uvedené v našem listu ze dne 7.10.2014 zůstávají bez reakce a z Vašeho listu ze dne 9.10.2014 je patrná změna v přístupu k nalezení možnosti smíru nekorespondující stupni rozdílnosti mezi oběma předcházejícími stanovisky obou stran.

V kolegiální úctě,

JUDr. Vladimír Zoufalý

