

DOPORUČENĚ A E-MAILEM

HAVEL & PARTNERS s.r.o., advokátní kancelář

Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1

k rukám p. [REDACTED] a p. [REDACTED]

a

SNEO, a.s.

Nad alejí 1876/2, Břevnov, 162 00 Praha 6

k rukám představenstva

RE: Areál Dračky: Restituční nároky a vypořádání transakce – PŘÍSNĚ DŮVĚRNÉ

V Praze, 1. listopadu 2018

Vážený,

společnost **NOPOCZ01 s.r.o.**, IČ 032 65 374, se sídlem Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1 (dále jen „**NOPO**“) se stala vítězem výběrového řízení (dále jen „**Výběrové řízení**“) organizovaného společností **SNEO, a.s.**, IČ 271 14 112, se sídlem Nad alejí 1876/2, Břevnov, 162 00 Praha 6 (dále jen „**Sneo**“) za účelem prodeje majetkové účasti společnosti Sneo ve společnosti Areál Dračky, s.r.o., IČ 067 15 460, se sídlem Nad alejí 1876/2, Břevnov, 162 00 Praha 6 (dále jen „**Areál Dračky**“).

(1) Restituční nároky

Tímto se na Vás obrácíme v návaznosti na naše předchozí dopisy ze dne 17. září 2018 a 25. září 2018 (a také na předchozí e-mailovou a osobní komunikaci proběhlou v měsících červen až říjen) týkající se mj. restitučních nároků ohledně pozemků KN parc. č. 608/3, 608/4, 608/5, 608/6 a 608/7, vše v k.ú. Veleslavín (dále jen „**Pozemky**“) a skutečnosti, že (a) dne 5. září 2018 bylo panem Ing. [REDACTED] podáno odvolání (dále jen „**Odvolání 1**“) proti opravnému rozhodnutí Státního pozemkového úřadu, Krajského pozemkového úřadu pro Středočeský kraj a hl.m. Praha ze dne 26. 8. 2018, č.j. PÚ 3151/08/OPR týkajícího se Pozemků (dále jen „**Opravné usnesení**“) a (b) dne 23. října 2018 bylo dalším účastníkem řízení, panem [REDACTED], rovněž podáno odvolání proti Opravnému usnesení (dále jen „**Odvolání 2**“, společně s Odvoláním 1 dále jen „**Odvolání**“). Z podaných Odvolání je zřejmé, že Opravné usnesení dle všeho nemá pouhé formální dopady, ale otevírá právní spor o správnosti tehdejšího vypořádání restitučního nároku uplatněného [REDACTED] a [REDACTED] jako takového.

Jak jsme uvedli v předchozí komunikaci, společnost NOPO a její spřízněná osoba, která by měla nabyt podíl ve společnosti Areál Dračky, tj. společnost DRA Development s.r.o., IČ 072 48 890, se sídlem Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1 (dále jen „**DRA Development**“) se domnívají, že podaná

Odvolání představují podstatnou změnu okolností a závažný důvod, pro který nelze transakci ve stávající podobě uzavřít a vypořádat. Je tomu tak proto, že cca. ½ Pozemků (odpovídající tzv. „části B“ Pozemků) je stížena podstatnou vadou v podobě podaných Odvolání, která zásadně znemožňuje (i) development na Pozemcích a to v celé části „B“ a (ii) splnění povinností společnosti DRA Development ve lhůtách stanovených v transakční dokumentaci.

Po zaslání předchozích dopisů se zástupci společnosti NOPO a společnosti DRA Development po dohodě se společností SNEO setkali s právními zástupci pana [REDAKCE] a [REDAKCE] a jednali o podmínkách možného vyřešení výše uvedené situace. Dle sdělení právních zástupců pana [REDAKCE] a [REDAKCE] jsou odvolatelé ochotni vzít Odvolání 1, resp. Odvolání 2, zpět a vzdát se svých restitučních nároků týkajících se Pozemků oproti úhradě kompenzace v celkové výši 34.000.000,- Kč (dále jen „Kompenzace“), která bude mezi oba odvolatele rozdělena rovným dílem. Za účelem možné úhrady Kompenzace byla mezi společností NOPO a panem [REDAKCE] a panem [REDAKCE] dosažena předběžná dohoda o vypořádání sporného nároku (dále jen „Dohoda o vypořádání“). Předpokládáme, že k podpisu finální Dohody o vypořádání s panem [REDAKCE] a s panem [REDAKCE] dojde v následujících dnech. Uzavření Dohod o vypořádání a uhrazení Kompenzace za podmínek sjednaných v příslušných Dohodách o vypořádání jsme samozřejmě připraveni společností SNEO prokázat.

S odkazem na čl. 6.1 (l) rámcové smlouvy o převodu podílu se společnost DRA Development domnívá, že existence nároků [REDAKCE] a [REDAKCE], vedoucích k uplatnění Kompenzace, představuje skutečnost v rozporu s prohlášením prodávajícího, že společnost Areál Dračky (a) nemá žádné závazky (dluhy), vyjma závazků (dluhů) existujících ke dni 1.1.2018 a uvedených v zahajovací rozvaze společnosti Areál Dračky a nespadá ani do dalších výjimek předpokládaných čl. 6.1 (l) rámcové smlouvy o převodu podílu a (b) že neexistují žádné mimorozvahové položky. Podle čl. 7.1 rámcové smlouvy o převodu podílu představuje rozpor mezi prohlášením prodávajícího a touto skutečností nepravdivost prohlášení v podstatném ohledu, a tím tzv. „Porušení prohlášení Prodávajícího“ (jak je tento pojem definován v rámcové smlouvě). Vzhledem k tomu, že porušení tohoto prohlášení prodávajícího představuje vadu převáděného podílu, kupující tímto **v souladu s čl. 7 a souvisejícími ustanoveními rámcové smlouvy od prodávajícího požaduje slevu z kupní ceny ve výši 34.000.000,- Kč** (dále jen „Sleva“). V souladu s čl. 7.3 rámcové smlouvy by měla být výše Slevy potvrzena jedním ze znalců uvedených v rámcové smlouvě (RSM Tacoma a.s., Grant Thornton Advisory s.r.o. nebo BDO Advisory s.r.o.). Za účelem zajištění transparentnosti při výběru konkrétního znalce navrhuje, aby potvrzení výše Slevy z kupní ceny v souladu s podmínkami rámcové smlouvy zajistil znalec pověřený společností SNEO. S odkazem na ustanovení čl. 7.5 (d) (iii) rámcové smlouvy, které požaduje, aby kupující nenarovnal či jinak nevypřádal jakýkoliv nárok uplatňovaný třetími osobami bez předchozího písemného souhlasu prodávajícího, tímto uvádíme, že v každé Dohodě o vypořádání bude sjednána rozvazovací podmínka, dle které Dohoda o vypořádání zaniká s účinky ex tunc, pokud DRA Development neuhradí panu [REDAKCE] a panu [REDAKCE] Kompenzaci, ve lhůtě sjednané v příslušné Dohodě o vypořádání. Společnost DRA Development proto pro vyloučení všech pochyb potvrzuje, že Kompenzaci neuhradí před obdržáním písemného souhlasu společností SNEO.

V návaznosti na předchozí jednání se společností SNEO Vás tímto informujeme, že společností NOPO a DRA Development jsou připraveny vypořádat transakci, která byla předmětem Výběrového řízení **pouze za předpokladu, že společnost SNEO jakožto prodávající poskytne kupujícímu výše uvedenou Slevu. Žádáme Vás tedy závazné písemné potvrzení, že společnost SNEO poskytne kupujícímu Slevu** ve smyslu shora citovaných ustanovení rámcové smlouvy, aby bylo možné transakci realizovat za původně dohodnutých podmínek, a to nejpozději **do 9.11.2018.**

V případě, že společnost NOPO a DRA Development Vaše písemné **potvrzení o akceptaci Slevy obdrží do 9.11.2018 (včetně)**, je na základě podpisu **akceptačního protokolu** připravena předat společnosti SNEO originály rámcové smlouvy o převodu podílu, řádně podepsané ze strany DRA Development a jejího ručitele. V akceptačním protokolu bude smluvními stranami mj. potvrzeno, že (a) prodávající převzal originály rámcové smlouvy, čímž ve smyslu předchozí komunikace považuje SNEO a DRA Development rámcovou smlouvu za řádně vzniklou a uzavřenou, (b) prodávající ve smyslu čl. 7.5 (d) (iii) rámcové smlouvy souhlasí s vypořádáním nároku pana [REDAKCE] a [REDAKCE], (c) kupující je oprávněn celkovou platbu Kupní ceny (jak je tento pojem definován v rámcové smlouvě) ponížít o Slevu a (d) kupující řádně splní všechny své závazky sjednané v rámcové smlouvě a smluvní dokumentaci uzavřené na základě a/nebo v souvislosti s rámcovou smlouvou (zejména ve Smlouvě o VÚ, jak je tento pojem definován v rámcové smlouvě) v případě, že na Vázaný účet (jak je tento pojem definován v rámcové smlouvě) uhradí částku předpokládanou v rámcové smlouvě, resp. ve Smlouvě o VÚ, poníženou o Slevu.

V případě, že společnost NOPO a DRA Development Vaše písemné **potvrzení o akceptaci Slevy neobdrží do 9.11.2018**, je následně připravena zaslat prodávajícímu oznámení o odmítnutí uzavřít rámcovou smlouvu ze závažného důvodu (kterým jsou zejména nároky třetích stran vzniklé na základě Odvolání 1 a Odvolání 2) a bude požadovat vrácení celé Složené částky (jak je tento pojem definován v rámcové smlouvě). V tomto scénáři bude samozřejmě již pouze na společnosti SNEO, jak bude nadále postupovat ve věci shora popsaných restitučních nároků. Dovolujeme si nicméně upozornit, že tyto nároky a správní a soudní řízení o nich vedená mohou dle našeho názoru na mnoho dalších let zabránit jakémukoli smysluplnému využití dotčených pozemků.

V zájmu obou stran bychom Vás rádi upozornili, že existence restitučních nároků týkajících se Pozemků a především veškeré informace týkající se možného způsobu vypořádání restitučních nároků k Pozemkům na základě Dohody o narovnání **jsou přísně důvěrné a jejich zpřístupnění třetím osobám by mohlo ohrozit realizaci vypořádání s panem [REDAKCE], resp. [REDAKCE]**, čímž by bylo **znemožněno dokončení celé transakce** na základě Výběrového řízení a možnost developmentu na Pozemcích. Z těchto důvodů zdvořile žádáme, aby všichni adresáti tohoto dopisu dodržovali striktní důvěrnost ohledně restitučních nároků a bezdůvodně nezpřístupňovali jakékoliv informace o výše uvedeném třetím osobám.

(2) Výklad závazků vyplývajících z Výběrového řízení a rámcové smlouvy o převodu podílu

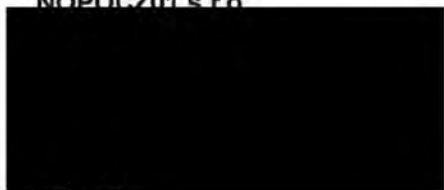
S ohledem na podstatný časový posun při realizaci transakce předvídané Výběrovým řízením, který byl způsoben uplatněním restitučních nároků a snahou dotčených subjektů tyto nároky vypořádat, nemohlo dojít k naplnění předpokladů stanovených v podmínkách Výběrového řízení, a to zejména k nabytí účinnosti transakční dokumentace k původně zvažovanému termínu od 1.8.2018.

Z důvodu právní jistoty bychom Vás rádi **požádali o potvrzení, že lhůta stanovená v podmínkách Výběrového řízení**, a také v „Projektu“ či „Nabídce“ (jak jsou tyto termíny definovány v rámcové smlouvě o převodu podílu), **pro „zahájení všech etap stavby“ bude počítána od reálného dne nabytí účinnosti rámcové smlouvy o převodu podílu, tedy že datum 1.8.2018 správně vykládáme jako datum tehdy pouze „předpokládané“.**

Vaše případné dotazy jsme připraveni prodiskutovat na společné schůzce.

S pozdravem,

NOPOCZ01 s.r.o.



jednatel



jednatel

DRA development s.r.o.



jednatel

