

Statutární město Liberec

nám. Dr. E. Beneše 1/1
460 59 Liberec
ID. Ds. 7c6by6u

K rukám: členům rady statutárního města Liberec

emailem

21. květen 2024

VĚC: Otevřený dopis – Výzva k respektování nájemní smlouvy "S TOWER" a zdržení se jednání poškozujícího pronajímatele; koupě nemovitosti Libereckého zámku

Vážené dámy, Vážení pánové,

obracíme se na vás v souvislosti s nájemní smlouvou (dále jen "**Nájemní smlouva**") uzavřenou dne 23. srpna 2021 mezi společností ELITE Office Park, a.s., se sídlem Dr. Milady Horákové 580/7, Liberec IV-Perštýn, 460 01 Liberec, IČO 27683087 (dále jen "**Pronajímatel**") a Statutárním městem Liberec, se sídlem nám. Dr. E. Beneše 1/1, 460 59 Liberec IČO 00262978 (dále jen "**Město Liberec**"), týkající se prostor určených k podnikání (kancelářských prostor a parkovacích stání) v budově č.p. 580, která je součástí pozemku parc. č. 1457/2 v k.ú. Liberec (dále jen "**Pronajímané prostory**").

V poslední době jsme zaznamenali (primárně z médií), že:

- (i) Město Liberec zvažuje ukončení nájemního vztahu dle Nájemní smlouvy a opuštění Pronajímaných prostor; a dále
- (ii) Město Liberec zvažuje nákup nemovitosti Libereckého zámku za účelem využití této budovy pro zaměstnance Města Liberec.

Rádi bychom reagovali na oba výše uvedené body.

Nejprve k bodu (i):

K uvedeným úvahám o předčasném ukončení Nájemní smlouvy, které zazněly v médiích, máme jako dotčený smluvní partner potřebu se jednoznačně vyjádřit. Předně je dle našeho názoru potřeba zmínit, že **Nájemní smlouva byla řádně uzavřena na dobu určitou**. Dle přání Města Liberec byla dohodnutá doba nájmu dokonce následně dodatky k Nájemní smlouvě prodloužena a došlo k rozšíření předmětu nájmu, resp. Pronajímaných prostor. Ze strany Pronajímatele proto vnímáme Nájemní smlouvu jako smlouvu uzavřenou s vizí dlouhodobého vztahu mezi stabilními a důvěryhodnými partnery. Tuto skutečnost zohledňuje i Nájemní smlouva, dle které je ukončení před uplynutím sjednané doby nájmu možné pouze na základě dohody smluvních stran nebo ve standardních případech neplnění smlouvy. **Jsme si jisti, že jako Pronajímatel plníme veškeré své povinnosti z Nájemní smlouvy řádně a ke spokojenosti Města Liberec a není tedy dán žádný důvod předjímaný Nájemní smlouvou pro její možné ukončení před uplynutím sjednané doby nájmu.**

Jako pronajímatel a řádný hospodář máme zájem na dobrém fungování dotčené budovy a spokojenosti všech jejích nájemců. Pokud ze strany Města Liberec existuje jakákoli připomínka k plnění Nájemní smlouvy ze strany Pronajímatele či k provozu budovy, nechť je nám sdělena, následně jsme připraveni takovou věc projednat a přijmout odpovídající opatření. Jsme však přesvědčeni, že by nájemní vztah rozhodně neměl být ovlivňován záležitostmi, které s Nájemní smlouvou nesouvisí a které mají svůj původ spíše v aktuálních náladách veřejnosti, jenž jsou spoluvytvářeny i některými z představitelů Města Liberec. Kromě toho, že je takový vliv v příkrém rozporu s jedním ze základních právních principů, dle kterého platí, že smlouvy se mají dodržovat (*pacta sunt servanda*), může být také velmi lehce zneužit třetími osobami sledujícími vlastní zájmy a vést k negativní mediální publicitě. Jakékoli neopodstatněné zpochybňování Nájemní smlouvy současně může vést ke snížení důvěryhodnosti Pronajímatele jak ve vztahu k dalším nájemcům budovy, tak i dalším smluvním stranám jako jsou např. bankovní instituce a způsobit na straně Pronajímatele značné škody.

Věříme, že společným zájmem obou stran je takových důsledků se vyvarovat. Žádáme Vás tedy, aby komunikace týkající se Nájemní smlouvy směrem k veřejnosti ze strany Města Liberec byla věcná a vycházela ze zájmu smluvních stran na řádném plnění převzatých smluvních závazků a nedošlo tak k poškození dobrého jména Pronajímatele nebo hodnoty jeho nemovitosti.

K bodu (ii):

Zde bychom rádi navázali na diskuse dva až tři roky staré, kdy jsme vám dali nabídku na koupi budovy S Tower, ve které v současné chvíli sídlí sociální odbor a odbor dopravně správních agend Města Liberec. Rádi bychom tuto nabídku dali do porovnání se stávající zvažovanou koupí Libereckého zámku. Podle informací, které čerpáme z novinových článků, zvažuje Město Liberec koupi Libereckého zámku za ca 80 mil. Kč, přičemž dle dražebního listu zveřejněného dražební společností Sotheby`s, je čistá podlahová plocha objektu 4.800 m². Neznáme sice přesný záměr z hlediska plánovaného využití objektu, ale vzhledem k tomu, že jsme se o nemovitost sami zajímali, odhadujeme, že náklady na rekonstrukci a stavební úpravy řadu let nevyužívaného objektu se budou pohybovat v rozmezí 200-300 mil. Kč (to při přepočtu ceny na metr čtvereční vychází 58.000-79.000 Kč/m²). Zde připomeňme, že naše nabídka na prodej objektu S Tower (ca 7.000 m² využitelných podlahových ploch kancelářského objektu) byla při přepočtu na tento parametr přibližně poloviční. Nutno připomenout, že objekt Libereckého zámku je nemovitou kulturní památkou, a tedy v rámci rekonstrukce bude třeba dbát na ochranu, resp. zachování, kulturního bohatství ČR (je otázkou, zda budou stavební úpravy potřebné pro realizaci záměru umístění zaměstnanců Města Liberec vůbec proveditelné – např. zpřístupnění úřadu pro ZTP spoluobčany). To vše bude rekonstrukci objektu nesmírně prodražovat. Připomeňme také rekonstrukci objektu Uran, která se s ca 3 tisíci metry čtverečními podlahové plochy vyšplhala na ca 160 mil. Kč (to znamená náklad ca 53.000 Kč/m²). I zde vychází v porovnání s námi nabízeným prodejem objektu S Tower tato rekonstrukce jako nehospodárná, nebo minimálně diskutabilní.

Neporovnatelné jsou pak oba objekty i z hlediska provozních nákladů, kde u historického objektu zámku budou z logických důvodů (historický nezateplený objekt apod.) náklady na provoz řádově vyšší. Zde připomeňme, že Město Liberec se v roce 2022 stalo jedním z členských měst EU Mise 100 klimaticky neutrálních a inteligentních měst do roku 2030. Pořízení objektu Libereckého zámku za účelem jeho využití pro umístění zaměstnanců Města Liberec (s ohledem na jeho historickou hodnotu – a z ní vyplývající nemožnosti úprav např. zateplení, výměny oken apod.) je krokem zcela na opačnou stranu od klimatické neutrality. Je tudíž otázkou, zda tento krok nemůže naopak do budoucna ohrozit investice ze strany platformy NetZeroCities, resp. účast Města Liberec v tomto programu EU.

Záleží nám na osudu a budoucnosti Města Liberec, považujeme tedy za správné vás na výše uvedené upozornit a nabídnout vám alternativní řešení, které jsme přesvědčeni, že je pro rozvoj města ve všech ohledech lepší. V případě vašeho zájmu jsme připraveni s vámi jednat a předat vám aktualizovanou nabídku na koupi objektu S Tower, která bude v porovnání s nyní zvažovanou variantou ekonomicky výrazně výhodnější. Pevně věříme, že v tomto případě zvítězí zdravý rozum a racionalita dobrého hospodáře nad populistickými gesty.

S pozdravem,

Za **ELITE Office Park, a.s.**



Adam Petr, předseda představenstva