

Ranchero Food s.r.o.
Jindřich Pleva - jednatel
Korunní 810/104
101 00 Praha 10

Naše značka/Our Ref.: 102/21/LP OBK/KAL

Vyřizuje/Responsible: Kateřina Boučková; 220 111 870

Dne/Date: 26. 1.2021

Věc: Reakce na Váš dopis ze dne 7. 12. 2020, doručeného dne 8. 1. 2021

Vážený pane Pleva,

na úvod mé odpovědi v reakci na Váš dopis, na kterém je uvedené datum 7. 12. 2020, ale datovou schránkou byl doručen až dne 8. 1. 2021, bych rád nejdříve připomněl celkový kontext situace, ve které se nacházíme. Letiště Praha v roce 2020 v důsledku pandemie Covid-19 zaznamenalo zhruba 80% pokles provozu se všemi provozními a ekonomickými důsledky, jakými jsou mimo jiné propuštění šesti stovek zaměstnanců a očekávání finanční ztráty za rok 2020. Na rozdíl od jiných ekonomických subjektů, taktéž dotčených restrikcemi v důsledku Covid-19, Letiště Praha nečerpá žádné podpůrné dotace a programy související s pandemií, a je odkázáno pouze na vlastní rezervy či externí úvěrové zdroje.

Dovolte mi zároveň uvést, že Letiště Praha nemělo a nemá žádnou právní povinnost jednat s nájemci komerčních prostor o úlevách a úlevy poskytnout. Navzdory této skutečnosti představenstvo Letiště Praha, vědomo si celkové bezprecedentní situace způsobené pandemií Covid-19, rozhodlo o tom, že s využitím všech právních a ekonomických možností a při důsledném zohlednění principů jednání s péčí řádného hospodáře, připraví podmínky a metodický rámec pro jednání o slevách.

Letiště Praha při posuzování negativních dopadů epidemie nemoci Covid-19 na nájemce obchodních prostor využívalo jednotný interní model vytvořený na základě konzultací s externími partnery.

Aktuální stav jednání s nájemci je následující:

Z celkového počtu 63 smluv na obchodní prostory na Letišti Praha:

- jsme odeslali 53 nabídek na úlevu na nájemném v důsledku pandemie Covid-19
 - u 43 smluv jsme došli ke vzájemné dohodě
 - u 9 nájemních smluv jsme k dohodě nedospěli (smlouva se společností Ranchero Food, s.r.o. je jednou z nich)
 - u 1 nájemní smlouvy stále probíhá jednání
- u 10 nájemních smluv jsme s ohledem na níže uvedené pilíře neměli možnost poskytnout žádnou úlevu (ani 30% v 2.Q.2020 pro účast v programu Covid – nájemné)

V této souvislosti považuji za důležité ještě podotknout, že mně ani dalším kolegům není známo, že by nějaký jiný provozně srovnatelný subjekt s Letištěm Praha na území ČR v takovém rozsahu jednal s nájemci o úlevách nad rámec smluvních vztahů platných „před Covidem“. Proto nemohu já osobně ani jménem vedení společnosti a týmů desítek specialistů, kteří se na přípravách změn podíleli, akceptovat tvrzení a formulace, uvedené ve Vašem dopise.

Před tím, než přistoupím k reakci na jednotlivé dotazy, rád bych Vás, vážený pane Pleva, ještě seznámil se způsobem rozhodování a fungování akciové společnosti Letiště Praha jak obecně, tak ve věcech souvisejících s pandemií Covid-19. Za Letiště Praha jedná vůči třetím osobám, včetně nájemců, představenstvo společnosti, popř. pověřeni zaměstnanci. Bylo to právě představenstvo, jako kolektivní orgán, které rozhodlo o tom, že i přes neexistenci povinnosti reagovat na dopady pandemie Covid-19 na nájemce prostor sloužících podnikání poskytnutím změny podmínek nájemní smlouvy, se bude nastalou situací zabývat.

Považuji za důležité zdůraznit, že v úvahu byla vzata i doba trvání konkrétní nájemní smlouvy a v rámci ní poměr doby trvání nájmu za dobu před pandemií Covid-19, tzn. období, po které nájemce mohl realizovat výnosy ze své podnikatelské činnosti bez jakýchkoliv omezení, a doby trvání nájmu po vypuknutí pandemie Covid-19 a jejich dopadů. Tento přístup právě zohledňuje různou intenzitu dopadů pandemie Covid-19 na daný nájemní vztah.

S ohledem na podmínky nájemní smlouvy Vaší společnosti, zejm. data, která jste nám poskytli, dobu trvání nájmu před a po vypuknutí pandemie Covid-19 a dalších parametrů jsme Vaší společnosti nabídli změnu podmínek spočívající ve snížení nájemného odpovídající podmínkám programu Covid nájemné 1. To považujeme za značně vstřícný krok vůči Vaší společnosti. V podrobnostech Vás odkazují na naše dřívější dopisy, které jste od nás obdrželi.

Níže si dovoluji reagovat na dotazy uvedené v dopise:

Dotaz č. 1

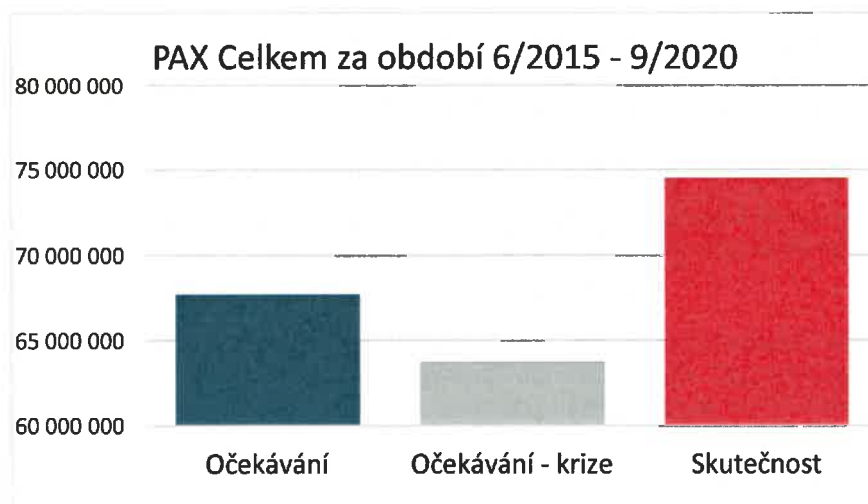
Znamená to tedy, že nám je nepředložíte minimálně k nahlédnutí, a to alespoň v těch oblastech, které se bezprostředně dotýkají naší nájemní smlouvy?

Odpověď:

Letiště Praha při posuzování negativních dopadů pandemie Covid-19 na nájemce obchodních prostor využívalo jednotný interní model vytvořený na základě konzultací s externími partnery, jejichž analýzy jsou autorskými díly ve smyslu § 2, odst. 1 zákona č. 121/2000 Sb., autorský zákon. Externí analýzy a posudky byly jedním ze vstupů při tvorbě jednotného interního modelu, který byl následně aplikován na všechny nájemce obchodních prostor. Tento jednotný model se skládá z, a zároveň respektuje tři základní pilíře – zákon o zadávání veřejných zakázek, právo hospodářské soutěže a výsledky interně provedené ekonomické analýzy.

Základním stavebním kamenem ekonomické analýzy je doba trvání nájemní smlouvy a délka jejího trvání v ekonomické konjunkturu, respektive neočekávatelné krizi spojené s pandemií Covid-19, a počet cestujících, které mohl nájemce očekávat v době rozhodnutí o uzavření smlouvy a kteří byli ve skutečnosti na Letišti Praha odbaveni.

K Vaší smlouvě konkrétně: V době vstupu Vaší společnosti do výběrového řízení (v souladu s tvrzením Rancho Food na webu letistenehrajfer.cz) jste mohli očekávat 63,7 milionu odbavených cestujících za dobu trvání smlouvy, včetně očekávání standardní hospodářské krize. Oproti tomu bylo za dobu trvání smlouvy odbaveno 74,5 milionu cestujících (viz. graf níže). Z toho vyplývá, že za dobu trvání smlouvy bylo na Letišti Praha odbaveno o 17% více cestujících (včetně období covid krize v roce 2020 a po dobu trvání smlouvy), než bylo možné v době vstupu do výběrového řízení očekávat.



Dotaz č. 2

Kdo konkrétně za Letiště rozhodl o tom, že naše nájemní smlouva bude „zařazena“ do této skupiny - tedy, že na ní bude aplikována Vaše tzv. první varianta?

Odpověď:

Jak jsem uvedl výše, za Letiště Praha jedná vůči třetím osobám, včetně nájemců, představenstvo společnosti, popř. pověření zaměstnanci, kteří jednájí v souladu s nastaveným rámcem a pravidly a především v souladu s jednotným modelem, který neumožňuje subjektivní rozhodování zaměstnanců.

V dopise je také uvedeno následující:

Letiště organizovalo soutěž na obchodní prostory, které měla naše společnost v nájmu, MIMO REŽIM zákona o zadávání veřejných zakázek, což bylo exaktně uvedeno v zadávací dokumentaci. Je tudíž ZCELA IRELEVANTNÍ A ZAVÁDĚJÍCÍ ve Vaší argumentaci pro rozhodování tento důvod uvádět.

Na tento odstavec reagujeme následovně:

Jak už jsme uvedli v dopisech dříve, tak Letiště Praha provedlo i právní analýzu, z níž vyplynulo, že veškeré smlouvy o pronájmu prostor sloužících podnikání je třeba posoudit, zda naplňují znaky koncese dle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, v platném znění (dále „ZZVZ“). Smlouvy, které naplní znaky koncese dle platné právní úpravy, musí být posuzovány dle ZZVZ. To znamená, že případné změny závazků z existujících smluv, které naplňují znaky koncese, budou muset být provedeny postupem dle § 222 ZZVZ. Pro vyloučení pochybností bylo zároveň uvedeno, že tento závěr platí bez ohledu na to, zda předmětné smlouvy byly uzavřeny před účinností současného ZZVZ. Většina nájemních vztahů v rámci Letiště Praha je tedy koncesním vztahem dle definice dané aktuálně platným zákonem, a to i bez ohledu na způsob, kterým byly v minulosti zadány.

Dotaz č. 3

Kdo konkrétně za Letiště a na základě jakých kritérií zhodnotil míru „nesení důsledků hospodářského poklesu“ pro naši společnost?

Odpověď:

Jak již bylo uvedeno, tak za Letiště Praha jedná vůči třetím osobám, včetně nájemců, představenstvo společnosti, popř. pověření zaměstnanci, kteří jednájí v souladu s nastaveným rámcem a pravidly a především v souladu s jednotným modelem, který neumožňuje subjektivní rozhodování zaměstnanců. V rámci ekonomické analýzy muselo Letiště Praha vzít do úvahy i tu skutečnost, že nelze obecně nájemcům sanovat běžný výkyv hospodářství, resp. hospodářský cyklus – střídající se konjunktury a recese ekonomiky jsou základním předpokladem při plánování jakýchkoliv podnikatelských záměrů. Vzhledem k dlouhotrvající konjunktře v předchozích letech ochladnutí ekonomiky a případná recese mohly a měly být očekávány.

Dále jedním z definičních znaků koncese je přenos provozního rizika, a to v míře, kdy dokonce i v případě jen částečného přenosu provozního rizika dle § 174 odst. 4) ZZVZ je dodavatel vystaven výkyvům trhu tak, aby případné odhadované ztráty nebyly pouze zanedbatelné. S ohledem na tuto skutečnost, musí dodavatel s běžným obchodním rizikem počítat a toto v plném rozsahu krýt. Zadavatel proto může uvažovat o úpravách smlouvy pouze v rozsahu, ve kterém bylo běžné obchodní riziko překročeno a dodavatelem konzumováno, aby nebyla vychýlena hospodářská rovnováha uzavřeného závazku ve prospěch dodavatele.

Dotaz č. 4

Znamená to, že díky tomu, že náš smluvní vztah končil 30. 9. 2020, jsme byli znevýhodněni oproti těm nájemcům, kterým smluvní vztah pokračoval či pokračuje?

Odpověď:

Výše úlevy, která byla Vaší společnosti nabídnuta, je výsledkem ekonomické analýzy dle jednotného modelu, který byl aplikován na všechny nájemce obchodních prostor rovným přístupem.

Letiště Praha přistupuje zásadně stejně ke všem nájemcům obchodních prostor, tj. daný smluvní vztah je vždy analyzován za použití shodné metodologie tak, aby zároveň byly dodrženy všechny zákonné limity. Každý

smluvní vztah má ovšem jiné vstupní parametry (např. ekonomická data získaná od nájemců a z veřejných zdrojů, různá míra vyčerpání limitů a naplnění podmínek zákona o zadávání veřejných zakázek, zejména ustanovení o změně závazku), a proto se finální nabídky mohou lišit.

Jak je uvedeno výše, Letiště Praha přistupovalo v rámci poskytování slev nájemcům obchodních prostor v souladu se zásadou nediskriminace, tzn. zachovávalo rovný přístup vůči všem nájemcům obchodních prostor, aby nedošlo k bezdůvodnému znevýhodnění jednoho na úkor druhého.

Dotaz č. 5

Z jakého důvodu pro naši společnost nebyl uplatněn princip „sharing pain“?

Odpověď:

Výsledkem ekonomické analýzy, která byla provedena stejným způsobem jako u jiných nájemců v rámci zachování jednotného přístupu ke všem nájemcům obchodních prostor, bylo, že není možné Vaši společnosti poskytnout žádnou formu slevy na nájemném. Počet odbavených cestujících, který jste mohli očekávat v době vstupu do výběrového řízení (v souladu s tvrzením Ranchero Food na webu letistenehrajefer.cz) byl 63,7 milionu odbavených cestujících za dobu trvání smlouvy včetně očekávání standardní hospodářské krize. Oproti tomu bylo za dobu trvání smlouvy odbaveno 74,5 milionu cestujících. Z toho vyplývá, že za dobu trvání smlouvy bylo na Letišti Praha odbaveno více cestujících (včetně období covid krize v roce 2020 a po dobu trvání smlouvy), než bylo možné v době vstupu do výběrového řízení očekávat.

Nicméně v rámci rovného přístupu ke všem nájemcům bylo možné při zohlednění všech tří pilířů a principu péče řádného hospodáře společnosti Ranchero Food s.r.o. nabídnout alespoň slevu ve výši 30 % na nájemném za období Q2 2020. Takto byl pro Vaši společnost princip „sharing pain“ uplatněn.

Dotaz č. 6

Jaký význam mají ekonomická data získaná od nájemců a z veřejných zdrojů pro rozhodování o zařazení daného nájemce do modelu „sharing pain“?

Odpověď:

Ekonomická data byla jedním ze vstupních parametrů interní ekonomické analýzy.

Jak je uvedeno výše, všechny smluvní vztahy jsou vždy analyzovány za použití shodné metodologie tak, aby zároveň byly dodrženy všechny zákonné limity. Každý smluvní vztah má jiné vstupní parametry (např. ekonomická data získaná od nájemců a z veřejných zdrojů, různá míra vyčerpání limitů a naplnění podmínek zákona o zadávání veřejných zakázek, zejména ustanovení o změně závazku), a proto se finální nabídky mohou lišit.

Dotaz č. 7

Chápeme tedy uvažování odpovědných zaměstnanců Letiště a uvedenou argumentaci správně tak, že Ranchero Food zaplatí za poslední půlrok Smlouvy „pokutu“ v podobě plného nájemného a to ještě za dobu, kdy fakticky nemohlo generovat ani 1 Kč tržeb, protože letiště Václava Havla bylo zavřeno?

Odpověď:

Jak už bylo uvedeno výše, rozhodnutí o výši úlevy pro Vaši společnost je v souladu s jednotným modelem, na základě kterého Vám byla nabídnuta úleva za Q2 2020 ve výši 30 %, v souladu s programem Covid nájemné 1. Zároveň považují za nutné uvést na pravou míru informaci, že Letiště Praha nebylo v tomto období zavřené.

Dotaz č. 8

Recese ekonomiky má tedy Letišti, které je ze 100% vlastněno státem, přinést kýžené výnosy (čerpáním bankovní záruky z naší smlouvy), které jdou ale na vrub naší společnosti?

Odpověď:

K čerpání bankovní záruky jsme přistoupili v souladu se smlouvou.

Jak už bylo uvedeno výše, rozhodnutí o výši úlevy pro Vaši společnost je v souladu s jednotným modelem, na základě kterého Vám byla nabídnuta úleva za Q2 2020 ve výši 30 %, v souladu s programem Covid nájemné 1.

Dotaz č. 9

Myslíte si, že kroky Letiště vůči naší společnosti byly a jsou v souladu s prohlášením představitelů Vlády ČR – např. premiéra Andreje Babiše, ministra dopravy Karla Havlíčka či ministryně financí Aleny Schillerové o podpoře podnikatelského prostředí v této bezprecedentní době?

Odpověď:

Letišti Praha nepřísluší vyjadřovat se nebo komentovat prohlášení členů Vlády České republiky nebo jejího předsedy. Letiště Praha je soukromou obchodní korporací, která má stejná práva a povinnosti jako kterákoliv jiná obchodní společnost řídicí se českým právním řádem. To platí bez ohledu na to, kdo je akcionářem společnosti, zda je to jako v případě společnosti Letiště Praha, a. s., stát prostřednictvím Ministerstva financí anebo soukromá fyzická nebo právnická osoba. Představenstvo Letiště Praha, stejně jako jiný statutární orgán obchodní korporace, musí jednat v souladu s právním řádem a principem řádného hospodáře.

Nicméně v rámci bezprecedentní situace, která v roce 2020, nejen v České republice, ale i celém světě nastala, jsme se snažili najít řešení/model, který by bylo možné v rámci jednotného přístupu aplikovat na všechny nájemní vztahy na obchodní prostory. Tento jednotný model byl vytvořen v souladu s limity a principy uvedenými výše (zákon o zadávání veřejných zakázek, právo hospodářské soutěže, výsledky ekonomické analýzy a péče řádného hospodáře), jakožto i na základě konzultací s externími partnery.

Dotaz č. 10


Myslíte si, že postup Letiště vůči naší společnosti v porovnání s postupem Letiště vůči nájemcům z řad nadnárodních firem jako např. Lagardere Travel Retail či Marché je srovnatelný, férový, správný a nediskriminační?

Odpověď:

Letiště Praha přistupovalo v rámci poskytování slev nájemcům obchodních prostor v souladu se zásadou nediskriminace, tzn. zachovávalo rovný přístup vůči všem nájemcům obchodních prostor, aby nedošlo k bezdůvodnému znevýhodnění jednoho na úkor druhého.

Jak je uvedeno výše, všechny smluvní vztahy jsou vždy analyzovány za použití shodné metodologie tak, aby zároveň byly dodrženy všechny zákonné limity. Každý smluvní vztah má jiné vstupní parametry (např. ekonomická data získaná od nájemců a z veřejných zdrojů, různá míra vyčerpání limitů a naplnění podmínek zákona o zadávání veřejných zakázek, zejména ustanovení o změně závazku), a proto se finální nabídky mohou lišit.

S pozdravem



Mgr. Jakub Puchalský
člen představenstva
Letiště Praha, a. s.

