

## E-MAILEM A KURÝREM

**SNEO, a.s.**

Nad alejí 1876/2, Břevnov, 162 00 Praha 6  
k rukám představenstva

v kopii na:

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

Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1  
k rukám p. [REDACTED] a p. [REDACTED]

17. září 2018

Vážení,

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: 27114112, 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: 06715460, se sídlem: Nad alejí 1876/2, Břevnov, 162 00 Praha 6 (dále jen „**Areál Dračky**“).

Dne 28.8.2018 společnost NOPO obdržela písemnou výzvu společnosti Sneo k uzavření transakční dokumentace týkající se postupného nabytí 100% podílu ve společnosti Areál Dračky (dále jen „**Výzva**“).

V návaznosti na předchozí osobní jednání právních zástupců Sneo a společnosti NOPO, na kterých byla diskutována právní rizika restitučních nároků námi identifikovaných po vyhlášení výsledků Výběrového řízení na základě podkladů, které se nám, společnosti Sneo a právním zástupcům prodávajícího podařilo dohledat, byla společnost **DRA Development s.r.o.**, IČ: 07248890, se sídlem Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1 (dále jen „**DRA Development**“), osoba spřízněná se společností NOPO, připravena předat společnosti Sneo podepsanou transakční dokumentaci, a to bez zbytečného odkladu poté, co budou řádně vypořádány rizika týkající se restitučních nároků. Jak byli právní zástupci společnosti Sneo informováni na osobní schůzce, Kupující za kladné vypořádání restitučních nároků považuje splnění všech níže uvedených kroků:

- (1) vyhotovení opravného rozhodnutí ze strany Státního pozemkového úřadu, Krajského pozemkového úřadu pro Středočeský kraj a hl.m. Praha za účelem opravy nesprávnosti části výroku rozhodnutí Ministerstva zemědělství - Pozemkového úřadu Praha ze dne 12.1.2009, č. j. PÚ 3151/08, ve věci nepřiznání vlastnického práva restitučním účastníkům, kteří uplatnili restituční nárok, a to ve vztahu k pozemku označeného v rozhodnutí jako „KN parc. č. 567“ v k.ú. Velešlavín, přičemž správné označení mělo být „PK parc. č. 567“ (dále jen „**Opravné rozhodnutí**“),
- (2) doručení Opravného rozhodnutí všem účastníkům řízení,
- (3) marné uplynutí lhůty k podání odvolání všech účastníků řízení vůči Opravnému rozhodnutí,

- (4) obdržení písemného potvrzení Státního pozemkového úřadu, Krajského pozemkového úřadu pro Středočeský kraj a hl.m. Praha, že Opravné rozhodnutí nabylo právní moci.

Ze společné e-mailové komunikace se Státním pozemkovým úřadem rozumíme, že dne 28.8.2018 odeslal Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj a hl.m. Praha opravné rozhodnutí ze dne 26.8.2018, č. j. PÚ 3151/08/OPR, čímž došlo k řádnému splnění prvního výše uvedeného bodu.

Následně jsme však bohužel vyrozuměli, že podáním ze dne 5.9.2018 jeden z restituentů podal odvolání proti Opravnému rozhodnutí (dále jen „**Odvolání**“). V rámci Odvolání se příslušný účastník řízení mj. domáhá změny Opravného rozhodnutí, a to tak, že se stává vlastníkem i.d. ¼ podílu k pozemkům KN parc. č. 608/3, 608/4, 608/5, 608/6 a 608/7, vše v k.ú. Velešlavin. V Odvolání je dále uvedeno, že dotčený restituent napadl původní rozhodnutí pozemkového úřadu u soudu a že doposud nebylo pravomocně rozhodnuto o této žalobě, přičemž společnost NOPO a DRA Development nemá bližší informace o tomto řízení a nemůže tak posoudit další případná rizika spojená s touto žalobou.

Společnost NOPO a DRA Development se domnívá, že podané Odvolání představuje podstatnou změnu okolností a závažný důvod, pro který nelze transakci uzavřít a vypořádat, jelikož cca. ½ nemovitostí ve vlastnictví společnosti Areál Dračky (odpovídající tzv. „části B“ pozemků) je stížena zásadní právní vadou. Tato vada spojená s rizikem uplatněných restitučních nároků dle našeho názoru podstatným způsobem znemožňuje development na nemovitostech, které byly předmětem Výběrového řízení, a to v celé části „B“ a splnění povinností a lhůt, ke kterým se má společnost DRA Development v rámci transakční dokumentace zavázat.

Společnost DRA Development a NOPO by však ráda potvrdila, že má nadále zájem o nabytí 100% podílu ve společnosti Areál Dračky, která je vlastníkem celého areálu, přičemž pokud by se nepodařilo eliminovat riziko spojené s restitucemi a Odvoláním, má zájem být vlastníkem pouze části nemovitostí, které nejsou zatíženy restitučními nároky (tzv. „část A“ pozemků), a za výše uvedeným účelem je připravena se společností Sneo jednat za účelem úpravy transakční dokumentace.

Vaše případné dotazy jsme připraveni prodiskutovat na společné schůzce.

S pozdravem,

  
NOPOCZ01 s.r.o.

Petr Palička a David Musil  
jednatelé

  
DRA Development s.r.o.

Petr Palička a David Musil  
jednatelé

## PŘEDÁVACÍ PROTOKOL

### I. Subjekty

**Společnost** **SNEO, a.s.**  
zapsaná v OR vedeném MS v Praze oddíl B, vložka 9085  
sídlem: Nad Alejí 2/1876, 162 00 Praha 6 – Břevnov  
IČ: 27114112  
DIČ: CZ27114112  
Zastoupena: Tomášem Jílkem, předsedou představenstva  
a Ing. Petrem Macháčkem, místopředsedou představenstva

(dále jen „**Předávající**“, na straně jedné)

a

**Společnost** **DRA development s.r.o.**  
zapsaná v OR vedeném MS v Praze, spisová značka C 297679  
sídlem: Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1  
IČ: 072 48 890

(dále jen „**Přebírající**“, na straně druhé)

### II. Předmět předání

Níže uvedeného dne měsíce a roku převzal Přebírající prostřednictvím kurýrní služby od Předávajícího v souvislosti s realizací „projektu Dračky – prodej formou share deal“ následující smluvní dokumentaci podepsanou ze strany Předávajícího:

- 1) Rámcová smlouva o převodu obchodního podílu, vč. následujících příloh (celkem 4 paré)
  - Příloha č. 1: „Nová“ společenská smlouva společnosti Areál Dračky, s.r.o.;
  - Příloha č. 2: Projekt (Nabídka);
  - Příloha č. 3: Smlouva o převodu podílu;
  - Příloha č. 5: Společné prohlášení ohledně převodu;
  - Příloha č. 6: Výzva Prodávajícího;
  - Příloha č. 7: Návrh SHA vč. příloh;
  - Příloha č. 8: Oznámení o realizaci Call Opce;
  - Příloha č. 9: Oznámení o realizaci Put Opce.
- 2) Areál Dračky, s.r.o. - výzva k podpisu smlouvy  
(dále „**Předmět předání**“)

Příloha č. 4 rámcové smlouvy o převodu obchodního podílu - Obsah Dataroomu na 2 (dvou) DVD nosičích byla v 1 (jednom) paré předána Přebírajícímu za účelem kontroly obsahu a vyhotovení 3 (třech) kopií dne 17. 08. 2018.



### III. Závěrečná ustanovení

Strany po přečtení tohoto předávacího protokolu prohlašují, že souhlasí s jeho obsahem, a že došlo k předání výše vymezeného Předmětu předání, na důkaz čehož níže připojují své podpisy. Tento předávací protokol je vyhotoven ve dvou stejnopisech.

V Praze dne 28. 08. 2018

za přebírajícího:

DRA development s.r.o.

