

Vážený pane předsedo představenstva.

Vzhledem k tomu, že jste nejvyšší představitel společnosti S MORAVA Leasing a.s. a zároveň i od prvopočátku naší skoro již patnáctileté spolupráce jste hlavní osobou na straně našeho obchodního partnera, obracím se tímto na vás s několika okruhy k řešení vzájemné spolupráce se společností DELETE, s.r.o., a pronajatého a spravovaného areálu Deis.

A. Řešení aktuálního závazku po splatnosti

Cílem je řešit aktuální závazek hlavně ze tří zdrojů:

1. Prodej části pozemků městu Brnu. Na uvedených pozemcích se nachází komunikace, tedy silnice a chodník, které jsou v majetku města Brna a prostřednictvím městské organizace Brněnské komunikace a.s. byl navržen odkup těchto pozemků. Byly vyhotoveny znalecké posudky oběma stranami, nyní je věc řešena majetkovým odborem Brněnských komunikací. Zprůměrovaná prodejní cena dle znaleckých posudků se pohybuje okolo 1,6 mil Kč. Prodej očekáváme nejpozději do konce roku 2011.
2. Dokončení haly o ploše 720 m² na zpevněné, doposud nevyužívané ploše uvnitř areálu Deis. V roce 2009 jsem zakoupil kompletní konstrukci, na začátku roku 2010 jsem investoval do přípravy stavby a betonových patek. Halu z dlouhodobého pohledu potřebujeme, jelikož se dá pronajímat i po menších částech, které jsou nejvíce poptávány a které prakticky nemáme k dispozici. Do nové haly jsem investoval včetně konstrukcí a opláštění cca 1,5 mil Kč. V současné chvíli hledáme financování, které by se z části použilo na doplacení celého závazku. Dostavbu haly a čerpání financování očekávám v první polovině letošního roku.
3. Ponižením pohledávek za nájemci. V roce 2009 a 2010 se zhoršila platební morálka našich nájemců a postupné snižování těchto pohledávek považujeme za další zdroj, i když jen částečný, k ponížení pohledávek.

B. Kontrola aktuálního splátkového kalendáře a sdělení aktuální úrokové sazby

Prosím o kontrolu aktuálního splátkového kalendáře u leasingové smlouvy č. 1070500007 a porovnání se splátkovým kalendářem platným do dne 31.8.2010.

Nemám k dispozici váš software ke kontrole výpočtu splátkového kalendáře, ale laickým porovnáním těchto splátkových kalendářů mi vyplývá, že prodloužením druhé poloviny splátkového kalendáře z 5 na 10 let (první polovina byla téměř řádně splacena) a navýšením jistiny o 10 mil Kč na dobu 10 let se finanční služba navýšila o 10,9 mil Kč, což mi připadá neúměrné.

DELETE

DELETE, s.r.o., Pod sídlištěm 1, 636 00 Brno - Juliánov
tel.: 531 022 333, e-mail: info@delete.cz, www.delete.cz
bankovní spojení: 6990610277/0100, IČO: 25330730, DIČ: CZ25330730
Zapsána dne: 17. března 1997 u KOS v Brně oddíl C, vložka 26411

jistiny o 10 mil Kč na dobu 10 let se finanční služba navýšila o 10,9 mil Kč, což mi připadá neúměrné.

C. Návrh nových splátkových kalendářů na přechodnou dobu

Prosím o navržení nových splátkových kalendářů na dobu dvou let, které pomohou překlenout současné krizové období a zároveň dají časový prostor k pronajmutí volných prostor, které vznikly po ukončení nájemního vztahu se společností CARENA, sro. Sice se k 1.3.2011 uzavřely dvě nové nájemní smlouvy s novými nájemci, ale zatím nemůžou nahradit finanční výpadek od dřívějšího největšího nájemce.

Snížené splátky očekávám po dobu dvou let.

D. Garance předkupního práva

Prosím o uzavření písemné dohody, že v případě, že se S MORAVA Leasing a.s. rozhodne ukončit z jakéhokoliv důvodu vzájemnou spolupráci, umožní přednostně mně či některé společnosti s mým souhlasem přefinancování či odkoupení areálu. A to v dohodnutém termínu, navrhuji šest měsíců. Mám k dispozici několik variant, které bych v případě nutnosti inicioval. Jedná se ale o krajní řešení a není cílem jej nyní využívat.

E. Fakturace penále, smluvní pokuty

Prosím o překontrolování účtování penále za pozdní úhrady. Jednak v říjnu 2009 nám bylo odsouhlaseno snížení penále na poloviční výši, což se realizovalo nepravidelně, resp. někdy za plnou výši, jindy za poloviční.

Dále některé penalizační faktury nemají vůbec udané hodnoty, ze kterých byly vypočítány (např. f.č. 9097001544/1, 9107004735/1, 9107004737/1)

F. Souhlas s budoucím odprodejem předního cípu areálu

Prosím o souhlas s případným budoucím prodejem předního cípu areálu, který je dlouhodobě nevyužit. A pokud se nepodaří zajistit nějaký investiční záměr a jeho financování, optimální se jeví jej nabídnout k odprodeji. Dle jedné verze územního plánu města Brna jsou na uvedeném místě navrženy patrové garáže. Na základě toho prověřujeme možnost nabídnutí tohoto pozemku Statutárnímu městu Brnu. Paralelně řešíme nabídku pozemku pro komerční užití jako plochu určenou k drobné výrobě a skladování.

Písemné podklady k jednotlivým bodům předložím při osobním jednání.

Tímto vás tedy prosím o návrh termínů schůzky. Samozřejmě jsem připraven na jednání ve Znojmě, ale pokud by jste usoudil, že je z praktických důvodů lepší se sejít přímo v místě předmětu leasingu, rád vás zde uvítám.

Děkuji.

S pozdravem

Ing. Radek Procházka

Jednatel spol. DELETE sro

V Brně dne 8.3.2010.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Radek', written in a cursive style.