

Česká zemědělská univerzita informuje o prodeji pozemků v k.ú. Sedlec

28.8.2023 - | Česká zemědělská univerzita v Praze

V posledních měsících ČZU dostává otázky z médií na nedávný prodej 10 ha pozemků v k.ú. Sedlec za 400 mil. Kč.

Vedení ČZU chápe tento zájem vzhledem k velikosti transakce. Některé otázky z určitých médií však implikují, že ČZU měla raději pozemky prodat jiným, méně transparentním způsobem, za nižší cenu, případně konkrétnímu zájemci, což by mohlo naznačovat účelovost takových otázek. To bylo důvodem, proč se vedení ČZU rozhodlo zveřejnit důvody a způsob prodeje této nemovitosti.

Všechny okolnosti prodeje považuje vedení univerzity za **zcela transparentní, v souladu s platnými právními předpisy a s cílem získat za nemovitost maximální cenu.**

Důvod prodeje a stav nemovitosti

Na pozemcích (výměra asi 10 ha, převážně zemědělská půda a ostatní plochy) se nachází deponie s cca 250 tis. tunami odpadu dramaticky snižující tržní cenu pozemků. Odpad na pozemky navezl dřívější nájemce v letech 2000–2007, který následně vyhlásil bankrot a deponie tak zůstala na těchto pozemcích ve vlastnictví ČZU se všemi potenciálními environmentálními i ekonomickými riziky.

Hlavními důvody prodeje nemovitosti byla tedy potenciální environmentální rizika plynoucí z existence deponie s neznámým obsahem **a získání finančních prostředků na rozvojové investice univerzity.**

Díky monitoringu vlivu deponie na okolí bylo například objeveno ohnisko nebezpečného odpadu, které bylo v roce 2021 operativně sanováno. ČZU je přitom podle Green Metric Rankingu 45. nejudržitelnější univerzitou na světě a velmi dbá na udržitelnost svého rozvoje. Deponie rizikového odpadu na pozemcích ČZU (byť vznikla cizím zaviněním) byla tedy kromě samotného environmentálního rizika i ojedinělou černou skvrnou v širokém portfoliu majetků a aktivit ČZU.

Podle odhadů odborníků může odklizení a sanace lokality stát v rozmezí 100–300 mil Kč v závislosti na tom, jaké kategorie odpadu a jaké objemy těchto kategorií se v deponii nacházejí. To je skutečnost, která logicky významně snižuje tržní cenu nemovitosti. Vedení univerzity s právníky a správní radou opakovaně diskutovalo možnost lokalitu před prodejem vyčistit a sanovat, avšak vzhledem k finančním nárokům a právním rizikům takového postupu bylo rozhodnuto o prodeji pozemků, jak stojí a leží, tedy včetně deponií odpadu.

Záměr a forma prodeje pozemků byly na ČZU po dobu tří let důkladně zvažovány a opakovaně diskutovány na všech úrovních řízení univerzity, tedy ve vedení, v kolegiu rektora, v akademickém senátu i ve správní radě. Byly odmítnuty méně transparentní způsoby a po shodě všech řídicích orgánů univerzity **bylo rozhodnuto o prodeji pozemků vcelku s cílem získat za pozemky co nejvyšší cenu. K objektivizaci a maximalizaci prodejní ceny byla odsouhlasena metoda veřejné soutěže s jediným kritériem - nejvyšší nabídnutou cenou.**

Způsob a průběh prodeje

Byly zpracovány znalecké posudky, z nichž jeden (č. ZP-19503) ocenil pozemky na 291,3 mil. Kč a druhý znalecký posudek (č. 1106-027/2020) je ocenil na 230,1 mil. Kč. Za účelem získání maximální

ceny za nemovitost byla vyhlášena veřejná soutěž. Vedení univerzity navrhovalo stanovit minimální prodejní cenu pro veřejnou soutěž v úrovni 300 mil. Kč. Na návrh Akademického senátu ČZU byla Správní radou ČZU zvýšena minimální cena za nemovitost na 400 mil. Kč.

S cílem oslovit co nejširší okruh potenciálních zájemců byla veřejná soutěž zveřejněna 47 dní na jednom z nejnavštěvovanějších realitních serverů S-reality a na úřední desce univerzity. O skutečnosti, že ČZU pozemky prodává, se v developerské komunitě dobře vědělo jak před prodejem, tak během veřejné soutěže. O tom svědčí mj. řada dotazů, které byly v tomto období zájemcům zodpovězeny. Není tedy jakýkoliv důvod se domnívat, jak naznačují otázky z některých médií, že se potenciální zájemci o záměru nemohli včas dozvědět.

Přes původní zájem sedmi uchazečů (osobní nebo telefonické jednání s dotazy k veřejné soutěži) se po vypsání soutěže se stanovenou minimální cenou 400 mil. Kč během oficiální povinné prohlídky na pozemky dostavili zástupci již jen tří zájemců. Do veřejné soutěže se pak přihlásila jediná firma – Gestate s.r.o. Na pozdější (po realizovaném prodeji pozemků) dotaz u některých ze zájemců bylo jejich zástupci vysvětleno, že se do soutěže nepřihlásili, protože vyhodnotili minimální cenu pro ně jako příliš vysokou.

Externí právní firma, která proces veřejné soutěže připravila a procesovala, vytkla jedinému uchazeči absenci tří dokladů, které měly být součástí nabídky (bezdlužnost od ZP, bezdlužnost od ČSSZ a protokol z prohlídky pozemků). Jejich absenci potvrdila i přítomná notárka, kterou ČZU najala, aby dohlížela na řádný průběh soutěže, načež externí právní firma veřejnou soutěž ukončila. Jediný uchazeč se odvolal s tím, že protokol byl řádně poslán do datové schránky, přičemž obratem dodal dva chybějící dokumenty o bezdlužnosti. Zrušení veřejné soutěže ze dne 8. 11. 2021 tedy bylo spíše formálním úkonem. ČZU jako zadavatel i po zrušení veřejné soutěže pokračovala v jednáních s jediným účastníkem. Postupovala tak analogicky jako ve veřejných zakázkách v jednacím řízení, neboť důvody pro vyloučení jediné nabídky a zrušení veřejné soutěže, kterou realizovala externí právní kancelář, byly drobné a ryze formální. Nová veřejná soutěž by navíc pravděpodobně znamenala nižší minimální cenu a následně tedy i nižší cenu prodejní.

Je třeba zdůraznit, že ČZU veřejnou soutěž nemusela uspořádat. Realizovala ji naprosto dobrovolně za účelem větší transparentnosti a získání co nejvýhodnější cenové nabídky.

Vzhledem k tomu, že odhadní cena dle posudků byla 230, resp. 291 mil. Kč a nabízená cena převyšovala 400 mil. Kč, a to i se všemi riziky, které souvisí s existencí deponie, považovala ČZU tuto nabídku za jednoznačně výhodnou, a proto pokračovala v dalších jednáních a uzavřela kupní smlouvu s tímto jediným účastníkem soutěže.

Firma složila jistinu a posléze doplatila zbytek kupní ceny za nemovitost (leden 2023). Krátce na to byly pozemky v Katastru nemovitostí přepsány na nového vlastníka. Tímto okamžikem byl pro ČZU prodej pozemků ukončen. O dalším vývoji na straně nového vlastníka není ČZU informována, natož aby tento vývoj mohla jakkoliv ovlivnit.

Během tříleté přípravy prodeje, v průběhu veřejné soutěže i samotného prodeje nemovitosti dohlíželo na všechny aspekty transakce několik interních i externích právníků, aby všechny kroky byly **v souladu s platnými právními předpisy.**

Proč nebyly pozemky prodány hl. městu Praze?

Dotazy z některých médií směřují k nevyužití možnosti prodeje pozemků Magistrátu hl. m. Prahy (MHMP), případně ke směně za jiné pozemky. Důvodem patrně bude zájem, který v letech 2020–2022 zástupci MHMP projevovali o část pozemků pod budoucí tramvajovou tratí ze Sedlce na Suchdol.

Opakovaně jsme na těchto jednáních žádali co nejrychlejší a přesnou specifikaci pozemků, o které má MHMP zájem, avšak trasa budoucí tramvajové tratě zprvu nebyla definitivní a posléze nám nikdy nebyl představen záborový elaborát pro tramvajovou trať a tedy ani záborová parcela, kterou bychom mohli MHMP prodat.

Po 3 letech velmi sporadických rozhovorů, které nikam nevedly, a s ohledem na existenci environmentálních rizik plynoucích z deponie odpadu, jsme informovali zástupce MHMP o záměru prodat pozemky v roce 2022 vcelku a vybídli je, aby v případě zájmu MHMP do veřejné soutěže podal nabídku. To se nestalo. Po třech letech bezvýsledných jednání jsme proto pozemky prodali vcelku a za maximální cenu. Nový vlastník opakovaně potvrdil, že tramvajovou trať bude v území podporovat, protože její existence je i v jeho zájmu.

Zástupci MHMP hovořili rovněž o možnosti směny za jiné pozemky ve vlastnictví hl. m. Prahy, konkrétně za pozemky v okolí Brandejsova statku v k.ú. Suchdol. Tuto možnost vedení ČZU zvažovalo, ale i přes poměrně atraktivní umístění těchto pozemků nebyl způsob jejich využití (individuální bydlení) pro univerzitu vhodný z pohledu jejich potřeb. Vhodnými pro další rozvoj ČZU by byly pozemky s využitím pro vzdělávání, výzkum nebo pro výstavbu studentských kolejí, nikoli pro výstavbu rodinných domů. Navíc deklarované pozemky byly tehdy již z velké části připravovanými změnami územně plánovací dokumentace určeny pro jiné využití (hasičská zbrojnice, sportovní areál). Zbývající výměra pak již nemohla dostatečně kompenzovat pozemky ve vlastnictví ČZU v k.ú. Sedlec.

<https://www.czu.cz/cs/r-7229-aktuality-czu/ceska-zemedelska-univerzita-informuje-o-prodeji-pozemku-v-k-.html>