

Praha má nadále zájem o budovu České pošty na Pankráci. Za současných podmínek se ale aukce zúčastnit nemůže

19.9.2023 - | Magistrát hlavního města Prahy

„Opakovaně jsme požadovali, aby pošta u pobočky Na Strži uplatnila stejný postup jako jsme se domluvili u nemovitostí v Moravské a Jindřišské, kdy Praha dostane možnost získat nemovitosti za cenu odpovídající nejvyšší nabídce ve výběrovém řízení. Tímto postupem by pošta získala maximum prostředků a Praha by reálně měla možnost nemovitost nabýt. Uspěch v aukci je pro Prahu extrémně složitý, protože to vyžaduje předchozí schválení nejvyššího možného příhozu radou a toto usnesení může uniknout a dostat se k ostatním účastníkům aukce. Navíc tento proces velmi komplikuje možnost nákupu nemovitosti za cenu vyšší než obvyklou, což obecně možné je, nicméně je potřeba to řádně odůvodnit, což se při předem neznámé částce dělá těžko,“ říká Adam Zábranský, radní pro majetek, legislativu a transparentnost.

„Vedli jsme o možnosti odkupu budovy České pošty na Pankráci řadu jednání. Mrzí mě, že jsme zatím nedospěli k výsledku, který by byl pro hlavní město přijatelný, protože za současných podmínek se aukce účastnit nemůže. Zájem Prahy ale trvá a doufám, že řešení se ještě může nalézt,“ uvádí primátor hl. m. Prahy Bohuslav Svoboda.

„Na mimořádném jednání Rady jsme projednali důležitý materiál ve vztahu majetkoprávního vypořádání mezi hlavním městem a státem zastoupeným Českou poštou. Hlavní město Praha má nadále zájem získat předmětné pozemky na Pankráci a logicky zcelit majetkovou držbu v jeden funkční celek. Za hlavní město deklarujeme zájem jednat a jsme připraveni s Českou poštou nastavit vzájemně výhodnou spolupráci. Připomínám, že mluvíme o lokalitě, kde bude od roku 2030 přestupní stanice dvou linek metra,“ doplňuje náměstek primátora hl. m. Prahy pro oblast územního a strategického rozvoje Petr Hlaváček.

Už dříve Česká pošta avizovala, že kvůli úsporám hodlá prodat některé své nemovitosti mimo jiné i na území hlavního města. Praha proto opakovaně vyjádřila zájem o odkup vybraných objektů, pro které by měla další využití. Aktuálně nabízí Česká pošta objekt na Pankráci v ulici Na Strži za vyvolávací cenu 310 milionů korun. Samotná elektronická aukce se má konat už ve čtvrtek 21. září 2023.

Podmínky, za kterých Česká pošta vyhlásila aukci, jsou ale pro Prahu diskriminační. Na základě stanovených kritérií tak hlavní město není schopné se akce účastnit, protože by porušovalo zákon. Zájem Prahy nicméně stále trvá, proto zástupci hlavního města věří, že Česká pošta v konečném důsledku přehodnotí stávající podmínky, na základě kterých je aukce na budovu České pošty na Pankráci vyhlášena.

V nabízené budově by například měla zůstat pobočka pošty i po případném prodeji, neboť podle předem stanovených požadavků by v menší části fungovala dál v pronájmu po dobu třikrát pět let a novému majiteli by platila nájemné. Jenže vzhledem ke skutečnosti, že nájemní smlouva by byla součástí kupní smlouvy a byla by schvalována současně s nabytím vlastnického práva, nemohlo by hlavní město tuto povinnost reálně splnit. Praha je totiž na základě § 36 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, povinna před schválením v orgánech hlavního

města Prahy zveřejnit záměr na pronájem nemovitostí, a to po dobu nejméně 15 dnů. V případě nesplnění této zákonné povinnosti, je právní jednání absolutně neplatné se všemi důsledky z toho plynoucími.

Problematická je i skutečnost, že z nájemní smlouvy vyplývá povinnost v případě rekonstrukce budovy zajistit počtu náhradní prostory o velikosti minimálně 3 tisíc metrů čtverečních ve vzdálenosti do 500 metrů. Praha takovéto náhradní prostory nemá, přitom vzhledem k technickému stavu budovy bude v příštích 15 letech zcela určitě potřeba budovu významně zrekonstruovat, případně místo ní postavit novou. Tato podmínka ve smlouvě tak zvýhodňuje zájemce o nemovitosti České pošty, kteří podobné náhradní prostory v takovéto vzdálenosti od budovy mají.

Podle stanoviska odboru legislativního a právního Magistrátu hl. m. Prahy jsou dále kupní a nájemní smlouva velmi nevyvážené, kdy by se hlavní město v případě převzetí objektu zavázalo k řadě povinností, a naopak by se muselo vzdát řady práv, které lze považovat za rozpor s péčí řádného hospodáře.

V neposlední řadě podmínky e-aukce neřeší předkupní práva, například na pozemky pod garážemi nebo na pozemek, na němž se nachází část budovy. Samotná kupní smlouva pak například také vylučuje záruku za faktické vady, a to jak za vady zjevné, tak i za vady skryté, dále se kupující vzdává práva na veškeré potencionální nároky z vadného plnění a kupní smlouva mimo jiné vylučuje i právo na slevu z kupní ceny či odstoupení od smlouvy.

Tyto a některé další problematické záležitosti nemůže Praha pominout, proto se za současných podmínek nemůže aukce účastnit.

https://www.praha.eu/jnp/cz/o_meste/magistrat/tiskovy_servis/tiskove_zpravy/praha_ma_nadale_zajem_o_budovu_ceske.html