

## II.

### Předkládací zpráva

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových (dále jen „Úřad“) je příslušný hospodařit s pozemkem ve vlastnictví České republiky parc. č. 484/1, který se nachází v lokalitě náměstí Republiky a je evidován Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha na LV č. 60000 pro k. ú. Nové Město, obec Praha (dále též „pozemek“). Pozemek je součástí pražské památkové rezervace.

Vzhledem k tomu, že Úřad nepotřebuje pozemek k výkonu své působnosti, bylo dne 16. února 2015 vydáno rozhodnutí o nepotřebnosti majetku č.j.: UZSVM/S/4926/2015-HSPH.

O odkoupení části pozemku projevila zájem společnost Šporkovský palác, a.s. Prodej nebyl realizován. Dále projevilo zájem o bezúplatný převod pozemku hlavní město Praha.

Dne 8. dubna 2015 přijala vláda České republiky usnesení č. 247, kterým schválila dispozici s komplexem nemovitostí na náměstí Republiky, tj. s budovou č.p. 1037 na pozemku parc. č. 484/5, s budovou bez č.p. na pozemku parc. č. 484/6, a s pozemky parc. č. 484/5, 484/6 a 484/1, vše v k.ú. Nové Město, formou úplatného převodu (prodeje) fyzické nebo nestátní právnické osobě s termínem realizace do 31. prosince 2016 a povolila podle § 21 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, výjimku z podmínky trvalé nepotřebnosti majetku pro stát stanovené v § 21 odst. 1 tohoto zákona k dispozici formou úplatného převodu (prodeje) z vlastnictví České republiky do vlastnictví fyzické nebo nestátní právnické osoby. Usnesením vlády České republiky ze dne 9. ledna 2017 č. 9 byl prodloužen termín realizace do 31. prosince 2021.

Uvedený postup vlády korespondoval s platnou právní úpravou, protože při využití veřejné dražby ke zcizení majetku státu se výjimka vlády jakožto podmínka platnosti dispozice s majetkem státu povoluje podle § 44 odst. 3 věty druhé zákona č. 219/2000 Sb. ještě před navržením dražby, popřípadě před uzavřením smlouvy o provedení dražby.

Vyjma pozemku parc. č. 484/1 v k. ú. Nové Město byly obě budovy a jimi zastavěné pozemky uvedené v usnesení vlády České republiky ze dne 8. dubna 2015 č. 247 realizovány formou veřejné dražby konané dne 30. 9. 2015 a byly vydraženy společností Lagerris a. s. se sídlem náměstí Republiky 1037/3, Nové Město, 110 00 Praha 2, IČO 04321146, jako vydražitelem za cenu 790.000.000,- Kč.

Pozemek parc. č. 484/1 v k. ú. Nové Město dražen nebyl. Důvodem pro samostatnou realizaci pozemku byla reálná možnost dosažení vyššího výnosu

do státního rozpočtu v souladu s § 14 odst. 1 zák. č. 219/2000 Sb., neboť tento pozemek bezprostředně nesouvisel s nemovitými věcmi, které byly realizovány formou dražby.

Z těchto důvodů bylo rozhodnuto o vyhlášení výběrového řízení s následnou aukcí na prodej pozemku, neboť jde o zákonem stanovený transparentní způsob realizace majetku státu s předpokladem navýšení kupní ceny v důsledku psychologického dopadu při kontaktním způsobu zvyšování nabídek v průběhu následné aukce.

Do výběrových řízení č. SHMS/128/2015 (s minimální kupní cenou 45 mil. Kč.), č. SHMS/001/2016 (s minimální kupní cenou 39 mil. Kč) a č. SHMS/008/2016 (s minimální kupní cenou 33 333 000 Kč) se nepřihlásil žádný zájemce. Do výběrového řízení č. SHMS/027/2016 (s minimální kupní cenou 23 500 000 Kč) se přihlásil jeden zájemce, ale výběrové řízení bylo zrušeno z důvodu soudem vydaného předběžného opatření spočívajícího v zákazu dispozice s předmětným pozemkem.

Ještě před podpisem kupní smlouvy byla totiž dne 17. října 2016 Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Praha na LV č. 60000 u pozemku parc. č. 484/1 v k. ú. Nové Město zapsána plomba. Plomba byla zapsána na základě usnesení Obvodního soudu pro Prahu 1 č. j. 17C 136/2016-52 z 13. října 2016, kterým soud nařídil předběžné opatření spočívající v zákazu jakékoliv dispozice s uvedeným pozemkem. Z tohoto důvodu rozhodl ředitel Územního pracoviště Střední Čechy Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových dne 25. října 2016 o zrušení výběrového řízení. Cit. předběžné opatření vydal soud na základě návrhu žalobkyně Věry Šultysové o nahrazení projevu vůle a na nařízení předběžného opatření k předmětnému pozemku. Podání žaloby bylo motivováno uplatněním restitučních nároků žalobkyně na náhradní pozemky v souvislosti s tzv. restituční tečkou provedenou zákonem č. 185/2016 Sb., kterým se mění zákon č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony (s účinností od 1. července 2018 mají být restituční nároky vypořádány pouze finanční náhradou v cenách k roku 1991).

Předběžné opatření, kterým byla zakázána dispozice s předmětným pozemkem, bylo usnesením ze dne 15. prosince 2016 (v právní moci 12. ledna 2017) Městského soudu v Praze coby soudem odvolacím zamítnuto. Následně 30. ledna 2017 vzala žalobkyně žalobu v celém rozsahu zpět a Obvodní soud pro Prahu 1 dne 1. února 2017 svým usnesením č. j. 17C 136/2016-104, které nabylo právní moci dne 22. února 2017, řízení zastavil.

Do dalšího výběrového řízení č. SHMS/010/2017 s vyhlášenou minimální kupní cenou 23.500.000,-Kč se přihlásili čtyři zájemci, v následné aukci

po 26 příhozech byla dosažena kupní cena ve výši 45.000.000,- Kč a s vítězem výběrového řízení byla podepsána kupní smlouva. Kopie kupní smlouvy se přikládá.

Prokazování nezájmu organizačních složek státu a státních organizací o pozemek parc. č. 484/1 v k. ú. Nové Město konáním širší nabídky a tedy splnění podmínky jeho trvalé nepotřebnosti pro stát, tak jak předpokládá ust. § 21 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., by bylo v daném případě vzhledem k usnesení vlády ze dne 8. dubna 2015 č. 247 i reálným možnostem využití pozemku (pozemek nevhodného tvaru, prakticky nezastavitelný) čistě formální. Jelikož však standardní podmínkou převodu majetku státu do vlastnictví nestátního subjektu je doložení nezájmu organizačních složek státu a státních organizací o daný majetek státu neboli prokazatelné splnění podmínky trvalé nepotřebnosti pro stát podle § 21 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., a protože pozemek nebyl předmětem veřejné dražby, takže platnost jeho prodeje nelze pokrýt usnesením vlády ze dne 8. dubna 2015 č. 247, je v daném případě nutno vyjít ze skutečnosti, že platné uzavření již podepsané kupní smlouvy o prodeji předmětného pozemku je podmíněno podle § 44 odst. 3 věty první a odstavce 4 zákona č. 219/2000 Sb. následným povolením výjimky vládou podle § 21 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb. z podmínky trvalé nepotřebnosti pro stát stanovené v ust. § 21 odst. 1 cit. zákona.

Z důvodů výše uvedených, které je podle názoru předkladatele na místě kvalifikovat vzhledem ke všem okolnostem a souvislostem (včetně zájmu na realizaci připraveného prodeje za dosažených cenových podmínek) jako závažné, se proto vládě předkládá žádost o povolení výjimky vládou podle ust. § 21 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, z podmínky trvalé nepotřebnosti pro stát podle § 21 odst. 1 uvedeného zákona ve vztahu k předmětnému pozemku, a to pro účely prodeje tohoto pozemku na základě kupní smlouvy č. UZSVM/S/16022/2017-HMSU, podepsané dne 14. srpna 2017 Českou republikou – Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových jako prodávajícím a dne 17. července 2017 společností Lagerris a.s. se sídlem náměstí Republiky 1037/3, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO 04321146, jako kupujícím, s tím, že povolení této výjimky je v souladu s § 44 odst. 4 uvedeného zákona podmínkou platnosti této kupní smlouvy.

### **Dopad do státního rozpočtu**

Výdaje na provoz a údržbu pozemku nejsou v současné době žádné.

Podle znaleckého posudku ze dne 12. července 2015 č. 206-13-2015 činil odhad obvyklé ceny pozemku (pomocí ocenění dle oceňovací vyhlášky) 44.864.700,- Kč.

Účetní hodnota pozemku p. č. 484/1 činí 10.162.860,- Kč.

Povolením výjimky z podmínky trvalé nepotřebnosti pro stát pro účely prodeje pozemku, která je podmínkou platnosti kupní smlouvy, vznikne jednorázový příjem do státního rozpočtu ve výši 45.000.000,- Kč.

Navržená dispozice nebude mít vliv na deficit státního rozpočtu podle metodiky ESA 95.

Předkládaný materiál plně respektuje právní úpravu nakládání s majetkem státu danou zákonem č. 219/2000 Sb.

Vzhledem k tomu, že materiál se týká výhradně resortu Ministerstva financí, nebyl jeho návrh rozeslán do meziresortního připomínkového řízení, a to na základě výjimky povolené dopisem předsedy vlády ze dne 7. prosince čj. 32927/2017-OVA v souladu s čl. II odst. 1 Jednacího řádu vlády. Předchozí vyjádření Ministerstva financí pro potřebu vlády, předepsané v § 21 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb., nebylo z podstaty věci do materiálu samostatně zařazeno, protože ministr financí je v daném případě současně předkladatelem.