



Obec Kvasiny
517 02 Kvasiny 500

Vaše značka:
Ze dne:

Česká pošta, s. p.
Útvar správa majetku,
Tým centrální správa realit - Hrušková
Politických vězňů 909/4, 225 99 Praha

Naše značka (č.j): OÚKVAS/275/2024/SM

Č. spisu: OÚKVAS/S27/2023/SM
Sp. znak, skartační režim: 51.2 V10
Počet listů: 3
Počet příloh: 0

Vyřizuje: Mgr. Jiří Tobiška
Telefon: 725 083 411
Email: podatelna@kvasiny.cz
Datum: 22.3.2024

Dobrý den,

Ve věci řešení situace ohledně přechodu pobočky České pošty s.p. na Poštu Partner v obci Kvasiny Česká pošta s.p. oslovila Obecní úřad Kvasiny s žádostí o schůzku, která proběhla dne 24.2.2022 a to za přítomnosti pana místostarosty Jiřího Novotného za Obec Kvasiny a paní Ing. Bohumily Kadidlové za Českou poštu s.p.. Ze strany paní Kadidlové bylo vysvětleno, že za provoz pošty je měsíčně vyplácena fixní částka a je poskytnuto potřebné materiální vybavení s tím, že provozovatel Pošty Partner zajišťuje zejména personální obsazení provozovny včetně zastupitelnosti. V případě, že nebude zájem provozovat Poštu Partner ze strany obce, bude tato nabídka nabídnuta soukromým subjektům s podmínkou provozovat Poštu Partner.

Zároveň byl místostarosta informován, že pošta plánuje prodat budovu č. p. 81 provozovateli Pošty Partner za odhadní cenu. Během jednání bylo dohodnuto, že Česká Pošta nechá vypracovat znalecký posudek k ohodnocení budovy jako podklad pro další jednání.

Zastupitelstvo obce Kvasiny Usnesením č. 18/20/2022 vzalo na vědomí záměr České Pošty převést pobočku Kvasiny do režimu Pošta Partner a záměr prodat budovu č. p. 81, provozovateli Pošty Partner a pověřilo místostarostu dalším jednáním v této věci.

Následně byl ze strany České pošty s.p. předložen znalecký posudek, ze kterého vyplynula tržní cena budovy Kvasiny č. p. 81 v hodnotě 16 540 000 Kč.

Zastupitelstvo obce Kvasiny svým usnesením č. 10/21/2022 mimo jiné projevilo zájem o odkoupení budovy Kvasiny č.p. 81, ve které sídlí provozovna České Pošty, Ústředna společnosti Cetin, a dále 3 bytové jednotky. Zároveň Zastupitelstvo obce Kvasiny nesouhlasilo s kupní cenou 16.540.000,00 Kč, která byla stanovena Českou Poštou s.p. na základě znaleckého posudku 8984-115/2022 vypracovaného René Tomešem, i vzhledem k tomu, že Obec Kvasiny v té době měla sídlo v předmětné budově a její zástupci znali stav budovy i provedené investice ze strany České pošty s.p., které byly za posledních 30 let v podstatě nulové. Zástupci České pošty s.p. na předmětné sdělení reagovali tak, že neprodají nemovitost za cenu nižší než 16.540.000,00 Kč, a zároveň, že ani neuvažují o zřízení věcného břemena úplatně a zatíží nemovitost zákazem zcizení na dobu 20 let.

Ze strany obce byl na tomto základě objednan oponentní znalecký posudek, protože zejména:

adresa: Obec Kvasiny, Kvasiny 500, 517 02 Kvasiny, IČO: 00275026, DIČ: CZ 00275026, číslo účtu: 3428571/0100,
email: podatelna@kvasiny.cz , ID datové schránky: ttvapee

- 1) více než 1/3 užitné plochy je využívána jako provozovna České Pošty, do budoucna Pošty Partner, jejíž funkce bude zajištěna zřízením věcného břemene, přičemž není uvažováno o úplatném zřízení věcného břemene
- 2) budova 81 se nachází v lokalitě „plocha občanské vybavenosti“ dle článku 4.1 územního plánu, což znamená, že případné komerční využívání těchto ploch a objektů musí být v souladu s veřejným zájmem a v návaznosti na něj (např. služby související a doplňkové či takové, které neznemožní následné využití ploch a objektů pro veřejné účely), tedy zase značné snížení prodejní hodnoty, se kterým ve znaleckém posudku České pošty s.p. není vůbec kalkulováno
- 3) nemovitosti využité pro srovnání ve znaleckém posudku neodpovídají budově č.p. 81, která je svým způsobem specifická, přičemž kromě již zřízených bytů není určena územním plánem k bydlení
- 4) v blízkém okolí budovy není žádný prostor či místo, které by patřilo majitelům budovy a mohlo sloužit např. k parkování

Na základě zadání Obce Kvasiny byl vypracován oponentní znalecký posudek Pražskou znaleckou kancelář, kdy výsledná tržní hodnota Nemovitých věcí určená porovnáním po řádovém zaokrouhlení k měsíci únor 2023 činila 8.777.000,-Kč a výsledná hodnota věcného břemene služebnosti (Pošta Partner) k části nemovitých věcí určená výnosovým způsobem po řádovém zaokrouhlení k měsíci únor 2023 činila 2.591.340 Kč.

Tento znalecký posudek byl zaslán na vědomí České poště s.p.. Z odpovědi České pošty s.p. vyplynulo, že v žádném případě neakceptuje oponentní znalecký posudek, kterému vytkla 3 vady a trvá na částce z jejího posudku. Napadené vady byly zaslány k vyjádření na Pražskou znaleckou kancelář, která je vysvětlila a dále zdůvodnila, proč jsou její závěry znaleckého posudku správné a mj. uvedla, že „je zjevné, že Česká pošta s. p., odmítá vyčíslení tržní hodnoty dotčených nemovitých věcí na nižší úrovni, než jaká byla určena ve znaleckém posudku č. 8984-115/2022 a proti ocenění argumentuje připomínkami, které nelze brát v potaz. Pokud by se vlastník chtěl skutečně zachovat objektivně, mohl by oba znalecké posudky poskytnout nezávislé odborně způsobilé třetí osobě, která by posoudila, zda je pro určení tržní hodnoty vhodnější použití sedmi srovnávacích případů kvalitativně obdobných a již realizovaných prodejů (tak jak je v našem ocenění), nebo zda je přesnější použít pouhé tři cenové nabídky z inzerce, kdy minimálně jedna z nich je očividně zcela nevhodná (ve znaleckém posudku č. 8984-115/2022) a zda má na tržní hodnotu vliv zamýšleného věcného břemene v rámci nabídnutého prodeje.“

V prosinci 2023 byla věc České pošty s.p. projednána v zastupitelstvu a usnesením č. 12/7/2023 mj. ZO:

- a) vzalo na vědomí tržní hodnotu Nemovité věci – budovy čp. 81 v obci Kvasiny - určenou znaleckým posudkem Pražské znalecké kanceláře porovnáním po řádovém zaokrouhlení k měsíci únor 2023 ve výši 8.777.000,-Kč a výslednou hodnotu věcného břemene služebnosti k části nemovitých věcí určenou výnosovým způsobem, která činí po řádovém zaokrouhlení k měsíci únor 2023 částku ve výši 2.591.340 Kč,
- c) souhlasí s nákupem budovy Kvasiny čp. 81 za cenu určenou ve znaleckém posudku Pražské znalecké kanceláře ve výši 8.777.000,-Kč
- d) souhlasí se zřízením věcného břemene bezúplatně na část prostor budovy nezbytnou pro provozování České pošty s.p.
- e) souhlasí s provozováním pošty Partner
- f) pověřuje starostu dalším jednáním v dané věci

Tedy z uvedeného vyplývá, že zastupitelé Obce Kvasiny vycházejí vstříc České poště s.p. tím, že věcné břemeno vzniklé provozováním Pošty Partner bude bezúplatné (bez odečtení věcného břemene služebnosti), ale nesouhlasí s kupní cenou určenou znalcem České pošty s.p., která neodpovídá současnému stavu budovy a souhlasí s nákupem za cenu určenou znalcem Pražské znalecké kanceláře ve výši 8.777.000,-Kč

Mj. k celému problému současné budovy České pošty s.p. (kdy se k budově asi i na jiných místech

České republiky dostala zcela zdarma aniž by je vystavěla), je nutné zmínit, že z obecní kroniky a hospodářské smlouvy o převodu správy národního majetku vyplývá, že budova Kvasiny č. p. 81, ve které sídlí nynější Česká pošta a býval tam i Obecní úřad Kvasiny, byla dokončena v roce 1983. V témže roce na výstavbě této budovy odpracovali občané 2120 hodin a členové společenských organizací 485 hodin. V roce 1984 byl tento majetek v hodnotě 2 314 775 Kčs dle Zákona 109/1964 Sb., hospodářský zákoník a vyhlášky federálního ministerstva financí č. 156/1975 Sb. o správě národního majetku převeden. Předávající organizací byl Místní národní výbor Kvasiny a Přijímající organizací bylo Východočeské ředitelství spojů Pardubice. Dle hospodářského zákoníku se převody správy majetku dle hospodářské smlouvy dle § 12 odst. 2 vyhlášky sjednávali úplatně, pokud nebylo zvláštním předpisem stanoveno jinak. Dle vyhlášky Ústřední správy spojů, kterou se prováděl zákon o telekomunikacích č. 111/1964 Sb. bylo stanoveno začlenění telekomunikačních zařízení do jednotné telekomunikační sítě bezúplatně. S odkazem na § 12 odst. vyhlášky 156/1975 Sb. tak byla budova Kvasiny č.p. 81 převedena bezúplatně. Dále je ve smlouvě uveden důvod převodu: „Stavba je zcela (převážně) určena pro spojové účely (viz též smlouvu o výstavbě a budoucím převodu budovy mezi účastníky)“.

Obecní úřad Kvasiny dlouhodobě budovu Kvasiny č.p. 81 využíval dle nájemní smlouvy a v souladu s ní platil nájem. Obec Kvasiny vždy užívala budovu Kvasiny č.p. 81 ve veřejném zájmu a takto má v plánu tuto budovu dále užívat.

Vzhledem k výše popsanému a ochotě Obce Kvasiny provozovat Poštu Partner a.s., vyzývá tímto Obec Kvasiny zástupce České pošty a.s. k takovému vstřícnému kroku, který by byl pro obě strany akceptovatelný (jak v této souvislosti tak i ve všech shora uvedených) a žádá Českou poštu s.p. o přehodnocení požadované ceny.

Mgr. Jiří Tobiška
starosta