



Fotbalová asociace České republiky

Sídlo: Diskařská 2431/4, 169 00, Praha 6 - Břevnov

Kontaktní adresa: Diskařská 2431/4, P. O. Box 11, 160 17, Praha 6

tel.: +420 233 029 111, fax: +420 233 353 107, www.fotbal.cz, e-mail: facr@fotbal.cz

IČO: 00406741, DIČ: CZ00406741, bankovní spojení: ČSOB Praha 5, č. ú. 0478400513/0300

zapsaná ve spolkovém rejstříku vedeným Městským soudem v Praze, oddíl L, vložka 1066

MS 1934 Itálie – 2. místo • MS 1962 Chile – 2. místo • ME 1976 Jugoslávie – 1. místo • OH 1980 SSSR – 1. místo • ME 1980 Itálie – 3. místo • ME 1996 Anglie – 2. místo • ME 2000 U-21 Itálie – 2. místo • ME 2002 U-21 Švýcarsko – 1. místo • ME 2004 Portugalsko – 3. místo • ME 2012 Polsko – čtvrtfinále

Vážená paní

Mgr. Adriana Krnáčová, MBA

primátorka

Hlavní město Praha

Mariánské nám. 2/2

110 01 Praha 1 – Staré Město

V Praze dne 20. listopadu 2017

Vážená paní primátorko,
vážené členky a členové Zastupitelstva hlavního města Prahy,

dovolujeme si obrátit se na Vás s nabídkou na prodej pozemků a staveb v prostorách sportovního areálu Strahov v k.ú. Břevnov. Konkrétně se jedná o stavbu Stadionu Evžena Rošického, budovy bývalého hotelu Coubertin a pozemků, na nichž jsou tyto stavby umístěny, včetně pozemků tvořících s nimi funkční celek. Pro představu se jedná o oblast od ulice Diskařská směrem k NH Car.

Obracejíme se na Vás jako na představitele jediného subjektu, který je schopen zajistit již devadesát let nezpochybnitelně deklarovaný zájem hl. m. Prahy, veřejnosti i sportovního prostředí zachovat toto jedinečné území pro sport. K prodeji uvedeného majetku je Fotbalová asociace ČR (FAČR) nucena přistoupit z důvodu současné tíživé situace, která je výsledkem níže uvedených skutečností.

Mezi lety 2012 až 2014 došlo k velmi náročnému procesu trojstranné směny nemovitostí s roztržštěnými vlastnickými právy v prostorách sportovního areálu Strahov a dalších nemovitostí tak, aby tvořily dva samostatné funkční celky – jeden ve vlastnictví FAČR, druhý ve vlastnictví hl. m. Prahy.

Hlavním důvodem trojsměny byla konsolidace majetkoprávních vztahů s cílem sjednocení vlastnictví pozemků a staveb na nich stojících. Ve sportovním areálu Strahov totiž do té doby nebyl jediný pozemek či jediná stavba ani infrastruktura, které by plnohodnotně vlastnil jeden subjekt jako funkční celek. Tato situace zásadním způsobem znesnadňovala, aby se kterýkoliv z vlastníků, především hl. m. Praha, FAČR a Česká unie sportu (ČUS), mohl o svůj majetek řádně starat a rozvíjet ho. Do žádné z funkčně souvislých částí tak nebylo možné smysluplně investovat, a to ani v nezbytně nutné míře. Rovněž jakékoli další nakládání s tímto majetkem, zejména z hlediska dlouhodobějšího využití, bylo výrazně omezeno (např. pronájem, opravy, rekonstrukce). Omezeno bylo v souladu se stavebním zákonem dokonce i výsadní rozhodování hl. m. Prahy o územně funkčním využití areálu.

K počátkům této tristní situace došlo za pochybných okolností již v roce 1991, kdy bylo jednostranně zrušeno užívací právo k budově dnešní hokejové Tipsport aréně v Holešovicích (resp. v k.ú. Bubeneč), které svědčilo tehdejšímu ČSTV (dnes ČUS), a to formou odejmutí práva trvalého užívání. Toto odejmutí bylo odůvodněno nikoli tím, že by ČSTV porušil nějakou povinnost, ale bylo odůvodněno tzv. vyšším společenským zájmem hl. m. Prahy s odkazem na úpravu v hospodářském zákoníku, tedy s odkazem na normu přijatou v období totality s deformovanou úpravou vlastnického práva.

Toto odebrání majetků ČUS (tehdy ČSTV) dále pokračovalo v r. 1997, kdy za pochybných okolností. Hl. m. Praha nechalo do katastru nemovitostí zapsat pozemky v prostorách sportovního areálu Strahov ve svůj prospěch, a to s odkazem na zákon č. 172/1991Sb., o přechodu některých věcí z majetků České republiky do vlastnictví obcí. Podmínky pro takový postup však dle citovaného zákona nebyly splněny, protože k předmětným pozemkům svědčilo ČUS (ČSTV) právo trvalého užívání, což vylučovalo vznik vlastnického práva hl. m. Prahy. Trvalé užívání totiž nebylo zrušeno v souladu s §70 hospodářského zákoníku, tj. buď jednostranně ze zákonem daného důvodu, nebo dvoustranným právním úkonem mezi hl. m. Prahou a ČUS (ČSTV). K návrhu na zápis vlastnického práva hl. m. Prahy k těmto pozemkům byl totiž příslušnému katastru nemovitostí předložen pouze dopis tehdejšího zaměstnance ČSTV s tím, že záměr hl. m. Prahy „bere na vědomí“, aniž věc řádně projednal v příslušných orgánech ČSTV. Takový přípis nelze považovat za relevantní právní úkon, s nímž by byl spojen zánik práva trvalého užívání. Po léta se, bohužel, nikdo ze sportovních funkcionářů o věc nestaral a celá záležitost dlouhá léta zůstala díky různým formám nejspíše zákulisního jednání zamlžena ve spleti „výpůjček“ apod.

Pokud by ke shora uvedenému postupu nedošlo, pak by v souladu s následně přijatou právní úpravou, která řešila vztahy trvalého užívání, přešly předmětné pozemky do vlastnictví ČUS (ČSTV), a to zcela bezplatně (viz ustanovení §879c zák. č. 40/1964 Sb. a zákon č. 290/2002 Sb.) Pozemky ve sportovním areálu Strahov, které měli sportovci až do roku 1997 v trvalém užívání, si tak museli v rámci „trojsměny“ koupit znovu. A to na rozdíl od jiných organizací, do jejichž vlastnictví přešly pozemky z trvalého užívání zcela zdarma (viz. např. družstevní byty v panelových domech). Jedině u sportovců tak došlo k bezprecedentnímu případu, kdy místo nápravy krivdy minulosti byla chyba násobena novým prodejem. Je třeba zdůraznit, že stavby sloužící pro sportovní činnost si sportovní spolky v prostorách areálu Strahov vybudovaly a postavily v minulosti vesměs samy. Konkrétně investorem Stadionu Evžena Rošického byl v 70. letech 20. století prokazatelně ČSTV, nikoliv město či stát. Po shora uvedených naprosto nestandardních krocích v souvislosti s pozemky se vlastnické právo sportovního areálu Strahov zcela roztříštilo, což znemožnilo jakoukoliv investiční činnost včetně rozvíjení žádoucí sportovní infrastruktury.

Potřeba vyřešit majetkoprávní vztahy v areálu Strahova byla dána již zcela neúnosným zchátralým stavem objektů, což bylo ještě znásobeno krachem akciové společnosti Sazka, čímž přišlo sportovní prostředí o zdroje financování. Výchozí situace před řešením vzájemných vztahů v areálu Strahov byla taková, že ČUS vlastnila přístavbu západní tribuny Masarykova stadionu, stadion Evžena Rošického (než byl převeden na FAČR) a celou východní tribunu Masarykova stadionu. ČUS však vlastnila pouze stavby, nikoli pozemky pod nimi. ČUS dále vlastnila infrastrukturu pod cizími pozemky, Hotel Coubertin s pozemky, několik částí pozemků pod sportovními plochami (stavbami) jiných vlastníků, tribunu Stadionu Přátelství a část pozemků tamtéž. ČUS dále vlastnila i nafukovací halu na cizím pozemku. Většinu pozemků pak vlastnilo hl. m. Praha. Dalším vlastníkem nemovitostí byla FAČR. Je třeba zdůraznit, že nemovitý majetek, který FAČR vlastnila (v areálu Stadionu Přátelství a Stadion Evžena Rošického), nabyl koupí v roce 2013 za cenu bezmála 130 mil. Kč. Veškerý majetek byl pak ve stavu, který si žádal opravdu komplexní řešení.

Všichni tři vlastníci, tj. hl. m. Praha, FAČR i ČUS si byli této neudržitelné situace vědomi, včetně toho, že další otálení by vedlo k nenahraditelným ztrátám nejen na pražské sportovní infrastruktuře, ale i k devastaci památkové podstaty některých památkově chráněných dílčích částí areálu. Všem bylo zřejmé, že není jiné cesty než sjednotit vlastnictví staveb a pozemků do funkčních celků.

Po letech diskusí na všech úrovních zástupců sportovního prostředí a hl. m. Prahy, mnoha majetkových, právních, kartografických, historických, ekonomických, účetních, daňových, památkových, stavebních, územně plánovacích, funkčních a dalších analýz, došly shodně

všechny strany k závěru, že jediným realizovatelným řešením je vzájemná trojseměna nemovitostí. Tuto směnu pak po letech kladného projednávání s několika garniturami politického zastoupení hl. m. Prahy schválilo po řádném projednání plénum Zastupitelstva hlavního města Prahy (usn. č. 40/62 ze dne 19. 6. 2014). Hl. m. Praha mělo k řádnému, všestrannému a nezávislému posouzení ve všech svých orgánech dostatečný prostor, vč. všech pokladů. Stejně tak byl záměr trojseměny schválen stovkami delegátů valné hromady ČUS a orgány FAČR. Celý proces proběhl řádně, otevřeně a transparentně a v souladu s obecně platnými právními předpisy.

FAČR vstoupila do celého procesu řešení majetkoprávních vztahů na Strahově proto, aby zajistila v areálu sportovní činnost i do budoucna, neboť coby největší sportovní organizace měla k realizaci tohoto záměru v té době jako jediná ekonomické předpoklady. Tehdejší ČSTV by k takovému kroku přistoupit nemohl, neboť jeho zadlužení činilo přes 250 mil. Kč a neměl finance ani na svůj provoz. Dalším důvodem, proč se FAČR směny se svým majetkem účastnila, byla i skutečnost, že lokalita Strahova, vč. Stadionu Evžena Rošického byla uvedena na seznamu národních sportovních center definovaných státem a představiteli vlády, především pak ministry školství mládeže a tělovýchovy Josefem Dobešem a Marcelem Chládkem (ale i dalšími) a bylo opakovaně veřejně přislíbeno, že vybudování národního fotbalového stadionu na Strahově bude stát podporovat.

V první etapě řešení majetkoprávních vztahů v areálu Strahov tedy FAČR z vlastních zdrojů odkoupila od ČUS pozemky a stavby v areálu Stadionu Přátelství (vč. Stadionu Evžena Rošického) za bezmála 130 mil. Kč. Následně proběhla shora uvedená trojseměna, do které se FAČR zavázala investovat z vlastních zdrojů dalších 250 mil. Kč (částečně jako vyrovnání rozdílu hodnoty směňovaných nemovitostí ve prospěch hl. m. Prahy, částečně ve prospěch ČUS). Další náklady na studie proveditelnosti, sanace areálů apod. vystoupaly na desítky mil. Kč. A to v této části nejsou zahrnuty státní a městské prostředky na rekonstrukci stadionu Přátelství a ani prostředky FIFA na výstavbu sídla FAČR.

Stadion Evžena Rošického FAČR nabyla do vlastnictví již ve špatném stavebně-technickém stavu. Původním záměrem FAČR, kterým chtěla řešit nevyhovující stav Stadionu Evžena Rošického, jakož i jeho budoucí využití, byla realizace výstavby národního stadionu, o kterou FAČR usilovala již od roku 1996. Myšlenka na výstavbu národního stadionu znovu intenzivně ožila v návaznosti na rozhodnutí UEFA o tom, že se v roce 2020 fotbalový šampionát EURO neuskuteční v jedné nebo dvou pořadatelských zemích, jak je tomu tradičně zvykem, nýbrž bude probíhat na stadionech celé Evropy. Cílem FAČR bylo, aby se Česká republika stala jednou ze třinácti pořadatelských zemí EURO 2020. Pro podání kandidatury na pořádání EURO 2020 bylo ovšem nutné splnit podmínku v podobě fotbalového stadionu s kapacitou alespoň 30 000 míst, přičemž žádný takový v České republice nebyl a bohužel není dodnes. Právě z tohoto důvodu vznikl záměr, aby na místě chátrajícího Stadionu Evžena Rošického vznikl ve spolupráci státu, FAČR, ČUS a ČOV národní stadion za zhruba 4 miliardy korun. Jeho kapacita měla být 35 000 míst a měl být primárně určený pro fotbal, sloužit měl ale i atletům. V projektu se počítalo s mobilními tribunami, které by při fotbalových zápasech zakryly atletickou dráhu.

FAČR usilovala o získání potřebné jistoty finanční podpory na výstavbu národního stadionu od státu a hl. m. Prahy. Vláda ani hl. m. Praha však FAČR nevyhověly a Česká republika tak oficiální kandidaturu na EURO 2020 nestihla podat. Přesto se FAČR myšlenky na výstavbu národního stadionu nevzdávala a toto téma bylo předmětem jejího jednání s předsedou vlády Bohuslavem Sobotkou a tehdejším ministrem školství Marcelem Chládkem. Přes veškerou snahu a úsilí FAČR se nepodařilo zabezpečit potřebné finanční prostředky na přestavbu Stadionu Evžena Rošického na národní fotbalový stadion. Stadion Evžena Rošického tak nadále chátrá, přičemž v důsledku jeho velmi špatného technického stavu (vč. související infrastruktury) vzniká FAČR každoročně provozní ztráta v řádech milionů korun. Kromě toho na něm „vážnou“ dotace MŠMT ve výši cca 10 mil. Kč, které by bylo nutné v případě zcizení vrátet i se sankcemi, pokud by se nepodařilo vyjednat změnu dotačních podmínek. Vzhledem k typu nájemníků (sportovní svazy), kteří užívají nemovitosti, resp. jejich části, na Stadionu

Evžena Rošického, a jejich omezeným finančním prostředkům, není možné skutečné náklady spojené s provozem areálu Stadionu Evžena Rošického přenést na nájemce.

Na Stadionu Přátelství došlo k rozsáhlé rekonstrukci, která byla realizována tak, aby vyhověla potřebám nejen fotbalu, ale také potřebám atletiky. Rekonstrukci Stadionu Přátelství bylo vytvořeno velmi kvalitní sportovní zázemí. Z ekonomické analýzy, kterou si FAČR nechala zpracovat mimo jiné jako podklad pro rozhodnutí ohledně budoucích investic, vyplynulo, že případné náklady na rekonstrukci Stadionu Evžena Rošického by byly více jak dvojnásobné než náklady vynaložené u druhé uvažované varianty, kterou bylo tzv. Multifunkční sportovní a tréninkové centrum FAČR Praha 6, jehož středem je dle záměru Stadion Přátelství. Vedení FAČR se tedy rozhodlo jít cestou dalšího rozvoje území, které bezprostředně sousedí s rekonstruovaným Stadionem Přátelství. Snahou FAČR byla postupná proměna areálu Stadionu Přátelství v moderní sportovní tréninkové centrum pro fotbal a lehkou atletiku a vybudování reprezentativních prostor národních sportovních svazů a jiných střešních a servisních sportovních organizací České republiky. Bohužel, i tento záměr se zřejmě nepodaří FAČR realizovat, neboť MŠMT v r. 2017 bez odůvodnění vyřadilo Strahov ze seznamu strategických investic pro sport (Strahov není součástí programu 133D 521 Národní sportovní centra) a především zastavilo již akceptované (schválené) financování v řadě programů pro podporu sportu.

Vážená paní primátorko, vážené členky a členové Zastupitelstva, dnes po dvaceti letech již postrádá reálného smyslu obnovovat diskuse o oprávněnosti hl. m. Prahy k podání návrhu na zápis vlastnického práva k pozemkům v areálu Strahov do katastru nemovitostí v roce 1997, o případném vydržení vlastnického práva k pozemkům apod. Tyto diskuse jsme již v minulosti opakovaně společně absolvovali. Za majetek, který v současné době FAČR v prostorách areálu Strahov vlastní, řádně koupila za cenu určenou hl. m. Prahou, neboť znalecké posudky pro účely trojisměny byly vypracovány znalcem určeným hl. m. Prahou. Ve skutečnosti jsme si jako sportovci museli podruhé v historii koupit svoje vlastní nemovitosti. To Vám však za vinu neklademe, neboť se jedná o minulost, nicméně Vás nyní žádáme o pomoc jménem českého sportu v situaci, kterou již neumíme sami zvládnout, neboť takový vývoj situace nebylo při nejlepší vůli možné předpokládat.

Jsme přesvědčeni, že náš zájem je společný, zachovat sport na Strahově. Hl. m. Praha je jediným subjektem, který tak může učinit např. prostřednictvím naplnění záměrů a cílů Strategického plánu a rozvoje hl. m. Prahy a prostřednictvím Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy.

Za naši stranu jednoznačně deklarujeme neměnnou vůli a snahu zachovat na Strahově naši práci s dětmi a mládeží, fotbalovou akademii, přípravu trenérů, sportovců, a to nejen fotbalistů, ale i atletů a dalších. Vše, co jsme dosud činili, činili jsme pro rozvoj českého fotbalu a sportu vůbec. Hodláme tak postupovat i dál tak, jak je našim posláním. FAČR v žádném případě nemá a nikdy neměla zájem s pozemky a stavbami v areálu Strahov jakkoli spekulovat. Takovou možnost navíc ani FAČR nemá, neboť nemá jakýkoli vliv na mechanismy a schvalovací procesy územního plánu.

Na závěr si dovoluujeme shrnout základní fakta:

- 1) FAČR do smysluplného řešení majetkoprávních vztahů v areálu Strahov a do snahy o výstavbu Národního fotbalového stadionu spojeného s kandidaturou na pořádání základní skupiny EURO 2020 a do snahy vytvořit multifunkční Národní sportovní centrum Strahov již investovala z vlastních zdrojů **více než 400 mil. Kč**. Na nemovitostech, které za tuto cenu získala, však vážnou mnohá omezení (např. shora uvedený zákaz zcizení pod sankcí vrácení poskytnuté dotace MŠMT, smluvní povinnost využívat lokalitu pro sportovní účely po dobu 15 let od nabytí, věcná předkupní práva ve prospěch ČUS, nevyhovující stav apod.);
- 2) FAČR byla v důsledku zcela nedůvodných zrušení některých dotačních titulů či ponížení dotací ve vypsání dotačních titulů MŠMT výrazně krácena na provozních příjmech;

- 3) FAČR se již (ne vlastní vinou) s jistotou nepodaří v lokalitě realizovat Národní fotbalový stadion, jehož výstavba byla spojena s kandidaturou na pořádání základní skupiny EURO 2020;
- 4) z důvodu vyřazení Strahova z programu 133D 521 Národní sportovní centra vypsaného ze strany MŠMT na podzim tohoto roku FAČR nemůže realizovat plánovanou výstavbu sportovního a tréninkového centra pro fotbal a lehkou atletiku v oblasti Stadionu Přátelství.

Vše uvedené má za následek, že se FAČR v současnosti ocitá v situaci, kdy jí jen v příštích několika měsících chybí cca 100 mil. Kč na běžné provozní výdaje a nezbyvá jí nic jiného, než se pokusit uvolnit disponibilní finanční prostředky realizací prodeje majetků na Strahově. Protože se FAČR zároveň nadále nevzdává cíle zachovat lokalitu Strahova pro sportovní využití, činí hl. m. Praze tuto nabídku. FAČR má totiž za to, že se jedná o jedinou možnost, jak získat finanční prostředky na zajištění své základní činnosti a poslání a zároveň zajistit i do budoucna sportovní činnost na Strahově, neboť jedině hl. m. Praha má jednak veřejný zájem udržet zdejší sportoviště a jednak i finanční možnosti lokalitu vlastnit a nadále ji sportovně rozvíjet.

Na jakékoliv dotazy z Vaší strany jsme ochotni a schopni obratem reagovat. Jsme také připraveni na jakékoliv jednání s Vámi. V případě zájmu Vám poskytneme jakékoliv doklady a podklady, které máme k dispozici, vč. studií na rozvoj lokality. Pevně věříme, že ve společně deklarovaném zájmu zachovat sport na Strahově nalezneme bezproblémovou shodu jako vždy v minulosti. Jen tentokrát si dovoluujeme upozornit na časovou a finanční tíseň, do níž se největší český národní sportovní svaz - FAČR dostal.

Proto si Vás dovoluujeme požádat o vyjádření v co nejkratší možné době (nejpozději do 31. ledna 2018), neboť situace FAČR vyžaduje rychlé a konkrétní řešení ve spolupráci s těmi, kdo řešení prospěšné pro sport přinést mohou. A to jste jedině Vy, zastupitelky a zastupitelé hl. m. Prahy.

V hluboké úctě

Roman Berbr
Místopředseda FAČR



Kopie:
Zastupitelé hl. m. Prahy