

Kláster U Hybernů: dražba století nebo fiasko?



Author: Petr Bým | Published: 18.09.2015

Dražba se bude konat 30. září přímo v dražené nemovitosti, přičemž zájemci budou muset složit dražební jistotu ve výši 10 mil. Kč a přihazovat vždy minimálně 300 000 Kč. Jak klášter, tak budova v Hyberské mají tři nadzemní podlaží a jak uvádí dražební prospekt, obě stavby vykazují „jistou morální i fyzickou zastaralost“. Prodejcem je stát, jehož Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM) tady měl donedávna sídlo. Za zmínku stojí dražebník, jímž je realitní kancelář RAK, dlouholetý protagonista pražského realitního obchodu, v jejímž čele stojí Jaroslav Novotný, rovněž dlouholetý prezident Asociace realitních kanceláří ČR. RAK letos v dubnu vyhrál státní tendr na provádění dobrovolných dražeb nemovitého majetku právě pro ÚZSVM. „Popravdě řečeno, nepočítali jsme s tím, že hned napoprvé se bude jednat o objekt takového významu a hodnoty,“ komentuje první „státní“ zakázku J. Novotný.

Bramborová mise

Komplex budov, pro které se vžil název U hybernů, odvozený od latinského názvu Irska, má dlouhou a zajímavou historii s řadou zajímavých momentů. Tak například irští františkáni v klášterní zahradě jako jedni z prvních na našem území v druhé polovině XVII. století začali pěstovat brambory. Klášter má i vlastní strašidlo - bíle oděnou postavu na třínohém koni, která čas od času vyjíždí do okolí - a některé nálezy nasvědčují tomu, že pod budovami je bludiště podzemních chodeb. Z dnešního, respektive stavebního hlediska je důležité datum 1786, kdy byl klášter i kostel Neposkvrněného početí Panny Marie v rámci josefínských reforem zrušen. Celý objekt převzal „erár“, stal se sídlem celnice a následně byl přestavěn v empírovém stylu, přičemž byla zbořena kostelní věž. Tehdy kostel (dnes divadlo Hybernia) i klášter získaly svou současnou podobu. Komerční development ani investory ovšem historie zase tolik nezajímá, pro ně jsou rozhodující jiné věci. „Zastavěná plocha všech podlaží celého komplexu, tedy budovy na Náměstí republiky a budovy v Hyberské ulici, činí zhruba 8 000 metrů čtverečních. Podlahovou plocha nebyla zaměřena, ale činí zhruba 6 000 metrů,“ definuje Jaroslav Novotný jeden z hlavních „developerských“ parametrů nabízeného objektu. Další je jako obvykle lokalita - ta je v rámci pražského centra bezesporu více než prvotřídní. Z hlediska komerčního využití je naopak spíše negativní skutečností to, že od roku 1964 jsou obě budovy kulturní nemovitou památkou. „Jakékoliv budoucí využití objektu bude nutné s památkáři podrobně diskutovat,“ konstatuje J. Novotný.

Nejistý výsledek

„Přihlášky do dražby zatím žádné nemáme, ale to není nic zvláštního. Přihláškou obvykle bývá složení jistoty - a k tomuto kroku dražitelé přistupují až těsně před konáním dražby,“ komentuje aktuální vývoj kolem dražby roku J. Novotný. Podle něj se ve větším počtu nehrnou ani zájemci o prohlídku komplexu. To je trochu v rozporu s optimismem ředitelky ÚZSVM Kateřiny Arajmu, která v okamžiku zveřejnění nabídky v polovině srpna mluvila o desítkách zájemců a reálných nadějích na „výrazně vyšší“ konečnou cenu, rozuměj nad cenou vyvolávací. „Zatím se takový zájem nepotvrzuje,“ říká diplomaticky J. Novotný a dodává: „Účast na dražbě vidím spíše v jednotkách zájemců.“

Není ani divu, že se na Náměstí Republiky nehoufují lační dražitelé. Objekt totiž představuje skutečně velké sousto jak z hlediska ceny, respektive investic, tak projektování. Co se prvního týká: už vyvolávací cena za metr čtvereční obou parcel - přibližně 263 000 Kč - převyšuje dosud rekordních 243 000 Kč, kterou platil kupec za pozemek na rohu Národní třídy a Mikulandské ulice. Tady ovšem šlo o proluku, zatímco na Náměstí Republiky se draží zastavěné pozemky - a možnost demolice stávajících objektů je vpravdě jen teoretická.

Co s ním?

Velkým ořechem k developerskému rozlousknutí bude i nalezení nových funkcí pro celý komplex. Možností je vlastně docela dost, do úvahy jistě připadají kanceláře, obchody i hotel. Každá z těchto variant ovšem bude narážet na nemálo překážek, jejichž podstata tkví v rázu samotné lokality, místní konkurenci, památkové ochraně atd. (Je trochu s podivem, že právě dnes, kdy se v Praze začíná nahlas mluvit o nutnosti alespoň trochu plánovitého rozvoje a současně o potřebě bránit vzniku monofunkčních zón, stát hiberniánský klášter prodává ke komerčnímu využití. Neslušela by místu - po smysluplné rekonstrukci a přestavbě - spíše nějaká škola nebo státní úřad, které by měly menší nároky na dopravu a trochu by zpestřily skladbu obyvatel a uživatelů lokality?).

„Dražba se koná už 45 dní po publikování nabídky. Mám pocit, že na úvahy o projektu tohoto řádu případní investoři potřebují více času,“ upozorňuje na další možnou příčinu zatím slabého ohlasu nabídky J. Novotný. Tuto obavu však v realitních kuloirech kategoricky vyvrátil šéf jedné z našich největších developerských společností: „Času bylo více než dostatek. Pro development je to totiž na první pohled ekonomický nesmysl.“ Nicméně prodej nedalekých kasáren Jiřího z Poděbrad, kde vzniklo mimořádně úspěšné obchodní centrum Palladium, v polovině 90. let vynesl zhruba 913 mil. Kč. A naopak letošní pokus o získání investora pro nepříliš vzdálená karlínská kasárna o rozloze 1,7 hektaru neměl úspěch. Jak to bude s hiberniánským komplexem, ukáže poslední zářijový den.

Realitní investice včetně oceňování nemovitostí budou předmětem diskuse na tradiční konferenci Stavebního fóra REM Autumn 2015, která se bude konat 21. října v pražském hotelu Jalta. (Více informací najdete na <http://www.stavebni-forum.cz/...mn/index.php>).

18.09.2015 08:00, Petr Bým