



3683/A/2021-OSID

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových
Č.j. UZSVM/A/2197/2021-OSID

V dne

Výtisk č.

Pro schůzi Vládní dislokační komise

**Změna právních poměrů u administrativní budovy Washingtonova č.p. 1569/21,
Praha – Nové Město**

Důvod předložení:

Usnesení vlády ze dne
9. března 2015 č. 171,
v platném znění.

Obsah:

- I. Návrh závěrů Vládní dislokační komise
- II. Předkládací zpráva
- III. Příloha

Předkládá: Ing. Petr Leibl
ředitel odboru Strategických investic
člen Vládní dislokační komise za Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových

Schválil: Mgr. Ing. Kateřina Arajmu
generální ředitelka Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových

**I.
Závěry**

zasedání Vládní dislokační komise
ze dneč.

k materiálu

**Změna právních poměrů u administrativní budovy Washingtonova č.p. 1569/21,
Praha – Nové Město**

Vládní dislokační komise po projednání výše uvedeného materiálu

I. bere na vědomí

předložený materiál „Změna právních poměrů u administrativní budovy Washingtonova č.p. 1569/21, Praha – Nové Město“;

II. doporučuje

vládě schválit změnu právních poměrů u administrativní budovy Washingtonova č.p. 1569/21, Praha – Nové Město, ve vlastnictví České republiky a příslušnosti hospodařit Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových, vč. souvisejících pozemků, formou zcizení, a to nejpozději do 31.12.2022.

II. Předkládací zpráva

Materiál je předkládán v souladu s usnesením vlády ze dne 9. března 2015 č. 171, v platném znění k návrhu Statutu Vládní dislokační komise. Čl. II bod 2 písm. a) ad. i. přílohy citovaného usnesení vlády stanoví, že Vládní dislokační komise (dále jen „VDK“) rozhoduje v mezích své teritoriální působnosti o návrzích na dispozice s administrativními budovami nebo na hospodárnější rozmístění zaměstnanců státních institucí, pokud v jedné administrativní budově nepřesahuje kancelářská plocha, která má být předmětem dispozice, 2000 m². Případy, které nejsou svěřeny do působnosti VDK, podléhají schválení vládou. VDK v tomto případě dává doporučení vládě.

1. Označení zpracovatele materiálu

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábř. 390/42, Praha – Nové Město.

2. Souhrnný popis záměru

Záměrem předkládaného materiálu je doporučit vládě, aby schválila zcizení formou bezúplatného převodu podle ust. § 22 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky, v platném znění (dále jen „ZMS“) z Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových (dále jen „Úřad“) na pracoviště Akademie věd České republiky (dále jen „AV ČR“) - Ústav pro jazyk český AV ČR, v.v.i. (dále jen „ÚJČ“).

3. Identifikace administrativní budovy

- Washingtonova č.p. 1569/21, Praha – Nové město
- pozemek parc. č. 93, zapsaný na listu vlastnictví č. 60000 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha
- ID budovy v CRAB: 7626829.

4. Odůvodnění navrhované dispozice

Úřad převzal administrativní budovu Washingtonova č. p. 1569/21 podle usnesení vlády ze dne 15. června 2015 č. 471, o změně příslušnosti hospodařit s vybraným majetkem České republiky, na základě Zápisu o změně příslušnosti hospodařit s majetkem státu č.j. MSP-121/2015-MSP-CES ze dne 30. září 2015. Budova byla převzata od Ministerstva spravedlnosti. Budova byla prázdná a nyní je již cca 25 let neužívaná. Tomu odpovídá i stavebně technický stav budovy. V současné chvíli je bez zásadní rekonstrukce její užívání nemožné.

K pozemku parc. č. 93 v k.ú. Nové Město je zřízené věcné břemeno ze dne 13. srpna 2013, užívání vymezených prostor v budově Washingtonova č.p. 1569/21, včetně části střechy, a to za účelem provozování kotelny, včetně potřebné údržby, oprav, rekonstrukce a umístění kondenzačních jednotek na střeše; právo odběru tepelné energie a teplé užitkové vody z kotelny; právo volného vstupu do objektu za účelem užívání předmětných prostor; právo užívání plynové přípojky vedené průjezdem do dvora k regulační stanici a tuto regulační stanici a právo užívat část pozemku p. č. 93 v k.ú. Nové Město, za účelem chůze a jízdy k regulační stanici plynu, která je umístěna na tomto pozemku ve prospěch společnosti Hotel Esplanade Praha, a.s.

Úřad zde není umístěn a ani budoucí dislokaci nepředpokládá. Předmětnou budovu Úřad nepotřebuje k plnění funkcí státu ani jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti. Vzhledem k tomu bylo dne 12. února 2016 vydáno rozhodnutí o nepotřebnosti majetku státu č.j. UZSVM/A/8553/2016-HMU1. V rámci vnitrostátní nabídky,

kteřá je detailně uvedena v bodu 5, projevila o bezúplatný převod zájem jediná státní instituce, a to AV ČR, konkrétně pro ÚJČ.

Dle AV ČR jsou některá její pracoviště dlouhodobě umístěna v nevhodných lokacích, které nejenže ani zdaleka neodpovídají potřebám současné, moderní vědy, ale nezajišťují ani trvalá užívací práva k prostorům, ve kterých tato pracoviště sídlí. Akutní je z tohoto pohledu situace ÚJČ. AV ČR ve své působnosti zajišťuje výzkum v širokém spektru přírodních, technických, sociálních a humanitních věd. Šíří a uplatňuje výsledky své činnosti pro zvyšování úrovně vzdělanosti, kultury a konkurenceschopnosti České republiky i pro řešení aktuálních potřeb společnosti. AV ČR realizuje vědu a výzkum prostřednictvím jí zřízených pracovišť, pro něž vytváří vhodné podmínky pro jejich vědeckou a výzkumnou činnost a ve vztahu k nim vykonává zřizovatelské a kontrolní pravomoci, veřejné výzkumné instituce jsou přitom demokraticky uspořádané soustavy autonomních vědeckých pracovišť, které mají nezastupitelnou úlohu v systému, výzkumu, vývoje a vzdělávání v ČR, veřejné výzkumné instituce se plně soustředí na výzkum a vědecké bádání a k výkonu takové činnosti mj. vlastní majetek.

Předmětem hlavní činnosti ÚJČ je vědecký výzkum v oblasti českého národního jazyka, jeho současného stavu a historického vývoje a jeho vztahu k jiným jazykům, zejména pokud jde o slovní zásobu, mluvnickou stavbu, slohovou diferenciaci a výstavbu textů, a dále v oblasti obecné jazykovědy a didaktiky jazyků včetně interdisciplinárních přesahů.

5. Nabídka budovy státním institucím

Úřad provedl nabídku budovy Washingtonova č.p. 1569/21 v systému CRAB ostatním organizačním složkám státu a státním organizacím v termínu 22. února 2016 do 7. března 2016 s možností reakce k nabídce do 11. března 2016. Zájem jiné státní instituce o umístění v předmětné budově nebo o změnu příslušnosti hospodařit Úřad nezaevidoval.

Dne 29. dubna 2016 obdržel žádost o převod budovy od AV ČR č.j. KAV-1167/MK/2016. Úřad odpověděl AV ČR dne 20. května 2016 dopisem, že dle platné úpravy ZMS s účinností od 1. března 2016 podle § 19a, 19b a 19c, je možné ze strany Úřadu majetek, který se eviduje v CRAB nabídnout jiným OSS pouze k užívání nebo požívání. Dále Úřad požádal o doložení finančního krytí potřebné rekonstrukce budovy a následného provozu. Také požádal o doplnění bližších informací týkajících se budoucí dislokace zaměstnanců a o upřesnění prostor, které by byly uvolněny pro přemístění do budovy Washingtonova č.p. 1569/21. V dopise ze dne 20. února 2017 AV ČR uvedla, že zájem stále trvá a hodlá budovu využívat jako své vědecké pracoviště, konkrétně poskytnout tyto prostory ÚJČ. Plánované využití budovy by mělo být k účelům pedagogickým, vědeckým a výzkumným. Tudíž by budova nebyla využívána jako administrativní. ÚJČ je v současnosti umístěn v budovách Letenská 123/4, Valentinská 91/1 a Hybernská 1000. Náklady za pronajaté prostory v uvedených budovách byly za rok 2019 celkem 2 386 377,- Kč. Uvolnění prostor po případném přemístění do budovy Washingtonova je plně k rozhodnutí vlastníků. Majetek veřejně výzkumných institucí není zákonem č. 341/2005 Sb., o veřejných výzkumných institucích, v platném znění, koncipován jako státní majetek a každé jednotlivé pracoviště AV ČR je samostatným a výlučným vlastníkem svého majetku.

AV ČR dne 20. července 2018 dopisem požádala Úřad o bezúplatný převod podle ust. § 22 odst. 3 ZMS z Úřadu na pracoviště AV ČR - ÚJČ, i s ohledem na stanovisko Ministerstva financí (dopis č.j. MF-21349/2017/62-4 ze dne 1. června 2018).

Úřad požádal ÚJČ o osobní setkání, které proběhlo 22. října 2018. Na tomto jednání byly shrnuty veškeré informace a kroky, které byly v minulosti uskutečněny. ÚJČ byl požádán o doložení veřejného zájmu, finančních prostředků na rekonstrukci a studii budoucího využití budovy. Dne 13. listopadu 2019 Úřad umožnil další prohlídku budovy ÚJČ pro potřeby

přípravy studie využitelnosti. Vyhotovená studie byla Úřadu zaslána s průvodním dopisem ze dne 17. července 2020. V průvodním dopise ÚJČ popisuje svoji akutní potřebu využití budovy Washingtonova 1569/21 a domnívá se, že tato budova je pro činnost a rozvoj ÚJČ ve veřejném zájmu vhodná a její adaptace je též ekonomicky racionální, neboť případný nákup pozemku v centru města a stavba nové budovy (dle zkušeností AV ČR) by byly finančně mnohem náročnější.

ÚJČ dne 17. července 2020 dopisem upřesnil a zdůvodnil požadavek na bezúplatný převod majetku ve veřejném zájmu podle ust. § 22 odst. 3 ZMS, jímž naplnil odůvodněné a průkazné znaky veřejného zájmu pro bezúplatný převod tohoto majetku ve veřejném zájmu, kterou jako jednu z možností uvedlo ve svém stanovisku Ministerstvo financí (dopis č.j. MF-21349/2017/62-4 ze dne 1. června 2018). I s ohledem na toto stanovisko Ministerstva financí vzhledem k povaze a stavu budovy vedené v systému CRAB Úřad má za to, že byla splněna podmínka doložení konkrétního veřejného zájmu ze strany ÚJČ.

Rekonstrukce budovy bude financována z dotace zřizovatele. AV ČR v rámci své samostatné kapitoly státního rozpočtu standardně rozvrhuje položku na stavební akce. Majetek využívaný k výzkumné činnosti je třeba průběžně obnovovat, opravovat a budovat nové kapacity tak, aby výzkum a vývoj ČR setrval na špičkové úrovni a AV ČR tak naplňovala účel, pro který byla zřízena. V případě převodu budovy na AV ČR se po dobu rekonstrukce předpokládá utlumení stavebních akcí jiných pracovišť AV ČR, aby mohl být takto nabytý majetek efektivně využíván.

Úřad zpracoval dle metody 3E vyhodnocení jednotlivých variant budoucího využití řešení budovy. Jako nejvhodnější variantou řešení se jeví varianta zcizení formou bezúplatného převodu ve veřejném zájmu ve prospěch ÚJČ.

6. Ekonomický dopad

Roční výdaje na provoz a údržbu budovy (v tis. Kč)

Washingtonova č.p. 1569/21	Úřad
Výdaje před změnou	200,9
Očekávané výdaje po změně	0
Rozdíl	- 200,9

Za rok 2019 do státního rozpočtu plynuly příjmy 420 tis. Kč a to z pronájmu budovy za účelem filmových natáčení (5x nájemní smlouva). V roce 2020 vzhledem k havarijnímu stavu budovy nejsou pro účely filmového natáčení prostory pronajímány.

Celkový roční ekonomický dopad z navržené změny: úspora ve výdajích na provoz a údržbu ve výši cca 200,9 tis. Kč/rok.

Pořizovací cena budovy Washingtonova 1569/21, Praha činí: 36 820 673,30 Kč.

Investice do budovy dle zpracovatele Studie využitelnosti 05/2020 byla odhadnuta na 198,7 mil. Kč. Dle Úřadu by však celková investice mohla dosahovat až 374 mil. Kč. V případě převodu nebude nutné, aby Úřad tyto částky vynaložil.

7. Termín realizace

Do 31.12.2022.

8. Další údaje

Úřad předložil na jednání VDK konaném 13. června 2017 materiál s návrhem na zcizení budovy. Členové VDK jednání o tomto návrhu přerušili s tím, že patřičný zájem projevila AV ČR pro svoji veřejnou výzkumnou instituci - ÚJČ. Vzhledem k nejednotnému výkladu ZMS byl dohodnut postup – AV ČR osloví Ministerstvo financí se žádostí o stanovisko k možnosti převodu zmíněné administrativní budovy na ÚJČ.

Ministerstvo financí ve svém stanovisku (dopis č.j. MF-21349/2017/62-4 ze dne 1. června 2018) uvádí, že Úřad na základě rozhodnutí dislokačního orgánu (vlády) by nemovitost mohl zcizit formou bezúplatného převodu ve veřejném zájmu podle ust. § 22 odst. 3 ZMS, samozřejmě pokud by bylo možné konkrétní veřejný zájem dovodit a řádně zdůvodnit.

AV ČR svým dopisem čj. KAV-2815/SOVIII/2018 ze dne 20. července 2018 potvrdila nadále svůj zájem o předmětnou budovu.

S ohledem na výše uvedené Úřad preferuje zcizení formou bezúplatného převodu podle ust. § 22 odst. 3 ZMS z Úřadu na ÚJČ. Úřad zároveň doporučuje v případě realizace zavázat nabyvatele smluvně tak, aby veřejný zájem byl v čase a místě řádně naplněn, a to využitím smluvních sankcí včetně možnosti návratu majetku do vlastnictví státu a příslušnosti hospodařit na Úřad v případě nesplnění sjednaných závazků ze strany ÚJČ. Tyto smluvní závazky pro nabyvatele doporučuje Úřad stanovit minimálně v rozsahu Metodického pokynu MF č.j. MF-16778/2020/7202-1 ze dne 12. června 2020, části B. odst. 3 písm. a) až g) a odst.4. Konkrétně budou rozpracovány v navazujícím materiálu pro schůzi vlády.

Po projednání a schválení předkládaného návrhu VDK bude připraven návrh materiálu pro schůzi vlády. Předkládaný materiál plně respektuje právní úpravu danou ZMS.

**III.
Příloha**

Změna právních poměrů u administrativní budovy Washingtonova č.p. 1569/21, Praha – Nové Město

Určení nemovitosti		Aktuální dislokace				Navrhovaná dislokace				Majetková změna
Obec / část obce / ulice	č. p. / č. o.	Název subjektu	Plocha		Počet funkčních míst	Plocha		Počet funkčních míst	Ø plocha kanceláří na 1 zaměst- nance	
			celková	kancelář- ská		celková	kancelář- ská			
Praha / Nové Město / Washingtonova	1569 / 21	Volná plocha	3 708	2 209	200	3 708	2 209	200	11,05	Změna právních poměrů formou zcizení (bezúplatný převod z ÚZSVM na Ústav pro jazyk český AV ČR, v.v.i.
		Kapacita budovy	3 708	2 209	200	3 708	2 209	200	11,05	

Ověřovací doložka konverze z moci úřední do dokumentu v elektronické podobě

Ověřuji pod pořadovým číslem **135701214-20314-210208105816**, že tento dokument v elektronické podobě, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické, skládající se z **7** listů, se doslovně shoduje s obsahem vstupu.

Zjišťovací prvek: **Bez zjišťovacího prvku**

Ověřující osoba: **IVANA ŠUCHMANOVÁ**

Vystavil: **Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových**

V **ÚZSVM** dne **08.02.2021**



135701214-20314-210208105816