
Vyjádření k žádosti o informace ohledně nákupu objektů v Opletalově ulici, Praha

Vyjádření k žádosti o informace ohledně nákupu objektů v Opletalově ulici, Praha

Univerzita Karlova

Rektorát

Vyjádření k žádosti o informace ohledně nákupu objektů v Opletalově ulici, Praha

Pro: Kateřina Eliášová, redaktorka Hospodářských novin

Nevyhovující prostorové a materiální podmínky - především na humanitních fakultách Univerzity Karlovy - vedly vedení UK k rozhodnutí, zařazeného do Aktualizace Dlouhodobého záměru Univerzity Karlovy v Praze pro rok 2006/2007, zpracovat „Analytickou studii o potřebách humanitních fakult Univerzity Karlovy“ v oblasti prostorového a materiálního vybavení. Po konzultacích s představiteli fakult byla studie zadána ke konci roku 2007 v rozsahu prací, které měly shromáždit podklady a data o prostorových a materiálních podmínkách fakult, zpracovat je do přehledů, porovnat a zhodnotit jejich stav, vyvodit závěry a navrhnout řešení nevyhovující situace při respektování možného vývoje fakult ve výhledu pěti až deseti let. Analýzou bylo zjištěno, že problematická dislokace jednotlivých budov a značný prostorový deficit je u Filozofické fakulty, Fakulty sociálních věd, Pedagogické fakulty a Fakulty humanitních studií.

Koncepce univerzitního rozvoje dlouhodobě spočívá v budování a dotváření minikampusů. V Praze univerzita počítá se zachováním stávajících univerzitních center v historicky daných lokalitách. Oblast Prahy 1 s budovami fakult (Filozofická fakulta, Fakulta sociálních věd, Pedagogická fakulta, Právnická fakulta, Evangelická fakulta), doplněná budovami Kolejí a menz, tvoří základní, velmi cenný minikampus humanitních fakult. Rozšiřování tohoto minikampusu je z důvodu značného prostorového deficitu žádoucí.

Obzvláště v případě Filozofické fakulty, která je s cca 8000 studenty a 750 stálými zaměstnanci největší fakultou univerzity, činí nedostatečná kapacita učeben i kanceláří stále více limitující faktor pro provoz, natož další rozvoj, a to i s ohledem na přechod na kompletně strukturované studium a přístupnost v rámci jednotlivých oborů.

Fakulta využívá většinou prostory ve čtyřech hlavních objektech (Nám. Jana Palacha 2, Celetná 20, Hybernská – Palác Špork a část areálu univerzity v Jinonicích). Fakulta ale z nutnosti též musí využívat pronajaté prostory ve více než deseti objektech (m.j. v ulicích Revoluční, Kaprova, Josefská, Jindřišská a další).

Uvedená Analytická studie konstatovala celkový deficit čistých užitkových ploch 5.600 m² ve vztahu k počtu studentů v daném období. Zároveň konstatovala, že pro Filozofickou fakultu je vhodným řešením druhá budova s doporučenou kapacitou cca 10 000 m² čisté užitkové plochy. Prostorová nedostatečnost fakulty byla opakovaně prezentována jak veřejně, tak na různých fórech, včetně jednání za účasti zástupců MŠMT.

Za této situace Univerzita Karlova i Filozofická fakulta opakovaně zvažovaly možnosti získání dalších prostor pro fakultu. Prověřováno bylo několik lokalit, např. objekt Sluneční věže v Karlíně, u které si UK nechala zpracovat studii možné dislokace pro umístění pracovišť humanitních fakult. Jednalo se o budovu rozestavěnou, kde před dokončením byla možnost částečně upravit dispozice. Celková výměra byla 6 821 m² užitné plochy, avšak rozmístěných v 19 podlažích, což bylo hlavní negativum a z tohoto důvodu byla nabídka odmítnuta, jako nevhodně dispozičně řešená. Filozofická fakulta projevila veřejně prostřednictvím vedení univerzity zájem i o další budovu. Jednalo se o využití objektu Invalidovny v Karlíně o celkové ploše 20 935 m², jejíž vlastník, Ministerstvo obrany, měl tuto budovu opouštět; tento záměr však nebylo možné realizovat. Byla prověřována i možnost využití budovy Klementina, jednání však byla přerušena z důvodu nevybudování nové knihovny na Letné. Vedení univerzity i fakulty nadále hledalo další objekty, které by řešily nedostatek prostor a zároveň by byly vhodné z pohledu dostatečně blízké dostupnosti z hlediska doplnění kapacit a přístupnosti studia stávajících významných objektů, které již fakulta využívá (Náměstí Jana Palacha, Celetná, Hybernská). Z tohoto důvodu byl shledán jako nevhodný objekt UK – bývalá menza 17.listopadu na Pelc-Tyrolce, s jehož rekonstrukcí se začalo počítat pro účel kompletního vyřešení dislokačních problémů Fakulty humanitních studií UK.

Na konci dubna 2009 obdržela univerzita nabídku na odkoupení nemovitosti v Praze 1 – Nové Město, Opletalova ulice čp. 985/47 a 986/49 od společnosti Apuro, a.s., se sídlem Palackého 222, Nymburk, a to za částku 440 mil. Kč. Jde o dvě budovy se samostatnými čísly popisnými, objekty jsou ale vzájemně propojeny v jeden funkční celek. V minulosti byly využívány pro kancelářské účely, v době obdržení nabídky nebyly využívány. Celková výměra užitných ploch obou budov činila 4 343 m².

Vedení UK se obrátilo na vedení Filozofické fakulty se žádostí o stanovisko ohledně možného využití objektu. Vedení fakulty zadalo zpracování architektonické ověřovací/kapacitní studie posuzující možnost změnit původní účel využití objektů na prostory vhodné pro provoz fakulty humanitního typu, umožňující umístit zde minimálně 1 000 studentů a 100 zaměstnanců kateder a ústavů. Touto studií bylo ověřeno, že po následné rekonstrukci zakoupeného objektu je umístění požadované kapacity pracovišť Filozofické fakulty reálné. Na možnou rekonstrukci a přestavbu byla zpracována ověřovací/kapacitní studie zohledňující zachování památkového hlediska objektů a minimalizaci finančních nákladů na rekonstrukci. Po rekonstrukci by se celková užitná plocha objektů zvýšila na více než 6 000 m², s možností umístění sedmi kompletních velkých pracovišť (ústavů) fakulty čítajících cca 120 zaměstnanců a 1100 studentů.

Předmětné budovy jsou pro Filozofickou fakultu velmi vhodné i z důvodu jejich lokace. Jsou v dostatečně blízké dostupnosti z hlediska kapacity a prostupnosti studia významných objektů, které fakulta využívá (Náměstí Jana Palacha, Celetná, Hyberská), což detailně prokázaly i zpracované studie (časové) dostupnosti objektů.

Filozofická fakulta následně oficiálně uvedla, že po všech analýzách považuje získání těchto objektů za významnou a zásadní součást dlouhodobého řešení situace fakulty.

Na základě těchto skutečností začala UK v dané záležitosti oficiálně jednat jak se společností Apuro, a.s., tak s Ministerstvem školství.

UK provedla ověření nabízené ceny nemovitostí porovnáním s jinými, vždy pouze částečně vyhovujícími nemovitostmi nabízenými na realitním trhu. UK následně zadala vypracování prvního znaleckého posudku na obvyklou cenu předmětných nemovitostí, kterým soudní znalec ke dni 12.10.2009 určil tržní hodnotu objektů na 402,5 mil. Kč. Jednáním s druhou stranou se podařilo dosáhnout snížení nabízené ceny na tuto úroveň. UK současně podala na MŠMT první návrh investičního záměru na koupi obou objektů a jejich rekonstrukci, který MŠMT následně požadovalo rozdělit na dvě samostatné akce (rekonstrukce zvlášť). V březnu 2010 zapracovala UK do návrhu investičního záměru připomínky MŠMT; financování akce ze státního rozpočtu bylo stanoveno ve výši 372,5 mil. Kč, na 30 mil. Kč byla stanovena spoluúčasť Univerzity Karlovy z vlastních zdrojů. Hrazení ceny bylo určeno a uskutečněno ve dvou splátkách, první splátka činila 202,5 mil. Kč byla vázaná na povolení vkladu vlastnického práva univerzity a uhrazena v roce 2010, druhá splátka byla splatná v roce 2011.

Univerzita Karlova též z podnětu MŠMT zadala vypracování druhého znaleckého posudku, kterým soudní znalec cenu obvyklou (tržní hodnotu) stanovil ke dni 19.2.2010 ve výši 403,2 mil. Kč.

MŠMT dne 8.3.2010 vydalo „Registrační list“ akce „UK-nákup objektů Opletalova 47,49“; tento registrační list byl následně dne 3.11.2010 schválen Ministerstvem financí.

Text návrhu kupní smlouvy předložený společností Apuro, a.s. byl univerzitou shledán jako nevyhovující a proto UK zadala zpracování vlastního návrhu kupní smlouvy. Univerzita Karlova dále detailně prověřila existenci vlastnického práva prodávajícího k daným nemovitostem a nechala za tím účelem renomovanou advokátní kancelář zpracovat expertní právní analýzy týkající se jak převodu majetku ze společnosti České dráhy, a.s. na Apuro, a.s., tak i detailního rozboru samotných nabyvacích titulů, kterými tyto nemovitosti nabyla společnost České dráhy, a.s. Právní analýzu si rovněž nechalo zpracovat vedení Filozofické fakulty UK a zaslalo ji Ministerstvu školství.

V souvislosti s prověřováním nezpochybnitelnosti vlastnického práva společnosti Apuro, a.s. k daným nemovitostem Univerzita Karlova též zjistila, že tato společnost objekty od společnosti České dráhy, a.s. nabyla za výrazně nižší cenu. UK tedy kromě ověření samotného vlastnického práva přistoupila – a to i z podnětu předsednictva Správní rady - k zadání třetího (!) znaleckého posudku (opět standardním postupem, tedy z veřejného seznamu náhodně vybranému soudnímu znalci). Tento posudek cenu obvyklou (tržní hodnotu) stanovil ke dni 8.9.2010 ve výši 403,5 mil. Kč. Na základě těchto tří nezávislých znaleckých posudků i vzhledem k tomu, že ověření ceny proběhlo též na Ministerstvu školství, nemá Univerzita Karlova žádné důvody se domnívat, že by mohlo dojít k předražení ceny objektů. K otázce, jak byla stanovována výše ceny při prodeji objektů ze společnosti České dráhy, a.s. na společnost Apuro, a.s. se nicméně UK nemůže jakkoliv kvalifikovaně vyjádřit, ani k tomu nemá žádné podklady.

Ministerstvo školství dopisem ze dne 14. 9. 2010 sdělilo, že odbor investic MŠMT byl seznámen se situací a s obsahem analýz právních rizik a potvrdilo, že pro potřeby UK je na tuto koupi alokována částka ve výši 372,5 mil. Kč. Ve stejném dopise MŠMT vzneslo dílčí připomínky k textu kupní smlouvy a vyzvalo univerzitu k urgentnímu rozhodnutí o dalším postupu realizace akce, protože jinak by nebylo možné zaručit možnost použití alokovaných prostředků.

Správní rada Univerzity Karlovy vydala na návrh rektora UK s uzavřením kupní smlouvy předchozí písemný souhlas dne 30.9.2010 a vydání tohoto souhlasu oznámila dne 4.10.2010 Ministerstvu školství. Je nepochybné, že kromě posouzení celkového záměru zakoupení daných objektů z hlediska souladu s posláním Univerzity Karlovy, potřebnosti pro její hlavní činnosti a řádného hospodaření UK, vzala Správní rada UK při vydání tohoto kladného stanoviska specificky do úvahy výše popsanou a zdokumentovanou krajně nevyhovující prostorovou situaci Filozofické fakulty UK, neexistenci jiného řešení v rámci tvořeného minikampusu, skutečnost, že z vlastních prostředků UK má být hrazena pouze částka 30 mil. Kč a požadavek MŠMT na urgentní rozhodnutí v dané věci.

Ministerstvo školství následně dne 27.10.2010 vydalo Rozhodnutí o poskytnutí dotace, se kterým vyslovilo dne 3.11.2010 souhlas i Ministerstvo financí.

Na základě těchto souhlasů podepsala Univerzita Karlova dne 11.11.2010 se společností Apuro, a.s. kupní smlouvu na dané objekty se vším příslušenstvím. Cena 402,5 mil. Kč byla uhrazena výše popsáním způsobem.

S ohledem na skutečnost, že objekty byly využívány jako administrativní budova, která pro účely UK (pracoviště Filozofické fakulty) vyžaduje rekonstrukci a dostavbu, bylo od počátku úvah o zakoupení objektů počítáno s jejich nutnou rekonstrukcí – původní investiční záměr předkládaný UK na MŠMT zahrnoval jak koupi, tak rekonstrukci.

Samostatný investiční záměr na rekonstrukci objektu byl v roce 2010 ze strany MŠMT zamítnut, neboť akce „Rekonstrukce objektů Opletalova 47, 49“ nebyla obsažena ve schválené Dokumentaci programu MŠMT. Z tohoto důvodu požádala v březnu 2011 UK Ministerstvo školství o registraci investičního záměru „Stavební úpravy Opletalova 47 a 49“, který počítal pouze s dílčí rekonstrukcí elektroinstalace a obvodového pláště; tato rekonstrukce by umožnila alespoň částečné využívání objektů do doby celkové rekonstrukce. MŠMT tuto akci neschválilo z důvodu obavy na zmařenou investici při provádění následné celkové rekonstrukce objektu. Na základě tohoto nesouhlasu rozhodla Filozofická fakulta o provizorním využití objektu jako rozsáhlého depozita mobiliáře a cenných odličků.

Celková rekonstrukce objektů byla na základě opakovaných žádostí UK Ministerstvem školství zapsána do nové dokumentace programu MŠMT, kterou vláda ČR schválila v srpnu 2011. Bezprostředně poté, co byla UK v září 2011 s tímto schválením obeznámena, předložila UK v říjnu 2011 na MŠMT nový návrh investičního záměru na rekonstrukci objektů. MŠMT si následně vyžádalo jeho dopracování a k výsledné verzi zaslané univerzitou v únoru 2012 nakonec dopisem z dubna 2012 sdělilo, že již nemá žádné připomínky, nicméně - vzhledem k v mezidobí vydanému novému obecnému pokynu Ministerstva financí k posuzování investičních záměrů - je třeba, aby tento byl ještě expertně posouzen před tím, než Ministerstvo financí vydá konečný souhlas.

Univerzita Karlova vynakládá maximální úsilí k urychlenému schválení investičního záměru, protože bez tohoto schválení nelze nutnou rekonstrukci provést a bez této rekonstrukce nelze začít objekty plnohodnotně využívat (tato skutečnost byla od počátku známa všem zúčastněným).

Univerzita Karlova obdržela žádost Útvaru odhalování korupce a finanční kriminality Služby policie a vyšetřování ČR týkající se tohoto převodu nemovitostí, která byla podána za účelem prověření trestního oznámení. UK poskytla tomuto útvaru všechny požadované podklady a maximální součinnost.

Dle informací UK zahájil NKÚ na začátku roku 2012 na MŠMT globální kontrolu celé dokumentace programu veřejných vysokých škol (tj. všech investičních akcí na vysokých školách financovaných ze státního rozpočtu). V této souvislosti byla ze strany NKÚ též zahájena kontrola těchto akcí na jednotlivých vysokých školách, a tedy i na UK.

Předmětem běžící kontroly NKÚ jsou tedy i všechny dokumenty týkající se nákupu objektů v Opletalově ulici. UK poskytla při této kontrole všechny požadované podklady a maximální součinnost. Pravděpodobně lze očekávat, že kontrolní zprávu UK obdrží do konce příštího týdne (tj. do 22.6.2012).

PS: Jména autorů znaleckých posudků, čísel jednacích, kterými tito byli jmenováni soudem jako znalci pro daný obor, čísla a plné texty znaleckých posudků, kupní smlouvu, investiční záměry, výše uvedené studie a další podklady lze bez jakýchkoliv problémů poskytnout v prostorách UK k nahlédnutí a prostudování. Stejně tak není problém informovat o výsledku výše zmíněné kontroly NKÚ.

V Praze dne 15. 6. 2012

Na základě podkladů rektorátu Univerzity Karlovy

za správnost

Václav Hájek
tiskový mluvčí UK