**Vážený pan**

**Prof. PhDr. Jan Čermák, CSc.**

**Předseda AS FF UK**

**In loco**

*Č. j.: 2016UKFF03083*

# Věc: Návrh nájemní smlouvy na pozemek za Šporkovským palácem

Praha, 29. 4. 2016

Vážený pane předsedo,

v příloze zasílám návrh nájemní smlouvy na pozemek za Šporkovským palácem. Pozemek je univerzitou svěřen do užívání naší fakultě. Kromě umístění skladového přístěnku pozemek dlouhodobě nevyužíváme. Zároveň se vzhledem k charakteru pozemku nedá předpokládat využití pro zřízení stavby nebo např. pro parkování, neboť pozemek komunikačně na náš objekt dostatečně nenavazuje a z Náměstí Republiky vede přístup na tento pozemek přes pozemky jiných vlastníků. Pozemek je v současné době pro nás de facto nevyužitelný. Do majetku fakulty se dostal historicky jako součást parcely, na níž stojí Schweerts-Sporckův palác, kde sídlí ÚTRL, SIAS a další fakultní pracoviště.

Vlastník sousední nemovitosti oslovil v létě 2013 tehdejšího kvestora UK, Ing. Josefa Kubíčka, s žádostí o odkup nezastavěné části pozemku. Po poradě s naší fakultou univerzita variantu odprodeje odmítla. V roce 2015 se na nás vlastník sousedního objektu obrátil znovu, tentokrát s žádostí o možnost pozemek alespoň využívat. V následných jednáních jsme dospěli k přiloženému návrhu nájemní smlouvy. Smluvní podmínky a text smlouvy jsme na jaře 2016 konzultovali i s právním odborem RUK.

Výše nájemného pro tento polohou a konfigurací nestandardní pozemek byla stanovena na základě tří znaleckých posudků (kopie viz přílohy). V únoru 2016 si fakulta nechala vypracovat před zahájením jednání o smlouvě posudek u znaleckého ústavu A-Consult plus, s.r.o., který stanovil obvyklé nájemné na 277.200 Kč/rok. Následně jsme se se zájemcem o nájem dohodli na zpracování dalších dvou ověřovacích posudků. Ověřovací posudek zadávaný fakultou zpracoval znalec Ing. Michal Crkva a obvyklé nájemné stanovil na 110.880 Kč/rok. Třetí posudek zadávaný zájemcem o uzavření nájemní smlouvy zpracoval znalec Ing. Jaroslav Semrád a obvyklé nájemné stanovil na 78.000 Kč/rok.

Už z rozptylu znalci stanovených výší obvyklého nájemného je zjevné, že není snadné jednoznačně určit za použití relevantních metod žádanou hodnotu. S přihlédnutím k jednotlivým posudkům a konvergenci posudků Ing. Crkvy a Ing. Semráda jsme v rámci fakulty vyhodnotili jako reálnou a zároveň dostatečně obhajitelnou obvyklou cenu na úrovni stanovené Ing. Crkvou, tj. ve výši 110.880 Kč/rok. Zájemce o uzavření nájemní smlouvy s touto výší vyjádřil souhlas. Vzhledem k tomu, že trh nájemného se podle našich zkušeností vyvíjí jinou dynamikou než celkový index spotřebitelských cen, přistoupili jsme na požadavek nájemce stanovit určitý strop pro valorizaci podle inflace. Tento strop byl dohodnut na 3 % (s přihlédnutím k aktuálnímu inflačnímu cíli ČNB na úrovni 2 %).

Uvedená výše nájemného významným způsobem posílí výnosy fakulty v rámci doplňkové činnosti. Zvelebení okolí Šporkovského paláce úpravou pozemku v režii nájemce zároveň vidíme jako pozitivní krok ke zkulturnění celé této zadní části veřejného prostranství za fakultní budovou, které dosud slouží bohužel jen jako „divoké“ parkoviště pro okolní objekty a je hojně navštěvováno narkomany a bezdomovci. Zvelebení pozemku je součástí širšího záměru vlastníka sousední nemovitosti společně s hlavním městem Prahou, naší fakultou a vlastníky okolních nemovitostí proměnit tuto část veřejného prostranství v moderní a atraktivní městotvorný prostor.

Návrh kladně projednala dne 28. 4. 2016 Hospodářská komise FF UK. Nyní žádám o projednání přiloženého návrhu nájemní smlouvy na květnovém jednání AS FF UK. Po vyjádření AS FF UK bude návrh postoupen kvestorce UK, která je oprávněna smlouvu po vyjádření AS UK jménem univerzity uzavřít.

Se srdečným pozdravem

Doc. Mirjam Friedová, Ph.D.

děkanka

*Přílohy:*

* Návrh nájemní smlouvy včetně přílohy č. 1 a 2
* Tři znalecké posudky k obvyklé výši nájemného