

### **Důvodová zpráva**

RMČ Praha 10 je předkládán materiál s návrhem na zahájení jednání směřujících k uzavření smlouvy na nájem náhradních prostor pro zajištění potřeb ÚMČ Praha 10. Jedná se konkrétně o nájem obchodně-administrativního objektu Vinice Business Centre – Vinice II na adrese Vinohradská 3218/169, Praha 10, který je ve vlastnictví společnosti CARPET INVEST s.r.o., IČO: 01760068, se sídlem Na Poříčí 1079/3a, Nové Město, 110 00 Praha 1.

Zahájení jednání směřujících k zajištění náhradních prostor sídla ÚMČ Praha 10 a s tím spojené stěhování úřadu MČ je vhodné provést zejména z důvodů zvyšujících se nákladů spojených s údržbou a s provozem stávajícího objektu radnice. Náklady provozní i náklady na údržbu objektu se exponenciálně zvyšují z důvodu stále se zhoršujícího technického stavu současného sídla ÚMČ Praha 10.

Vzhledem ke stáří a postupující degradaci objektu radnice nelze okruh opatření vedoucích k zajištění provozu radnice stanovit naprosto taxativně. Proto i odhad nákladů uvedených v materiálu byl v několika případech popsanych ve výše uvedeném usnesení RMČ č. 0875/RMČ/2022 ze dne 14. 12. 2022 pouze základní a orientační. Průběžně jsou realizována a plánována nezbytně nutná opatření zajišťující zachování provozu budovy, a to vždy v nezbytné úrovni zabezpečení odpovídající zákonným požadavkům BOZP a PO. ÚMČ Praha 10 má v současné době všechny požadované revizní zprávy a provozní podmínky odpovídají požadavkům BOZP a PO. Nicméně lze konstatovat, že bez dalších investic se s ohledem na celkovou hospodářskou situaci, budou dále cenově navyšovat náklady na energie. Bez zvyšujících se investic do budovy ÚMČ Praha 10 nelze garantovat bezpečný provoz současné budovy a následné splnění zákonných revizí tak, aby v krajním případě nedošlo až k uzavření budovy pro zaměstnance i pro veřejnost.

Z výše uvedeného tedy plyne, že další prodlužování provozu objektu může v krajním případě představovat rizika takového rozsahu, kdy ani při nepřiměřeně vysokých nákladech na opravu či údržbu je již nebude možné eliminovat.

Při zpracovávání níže uvedených opatření bylo plánováno udržení provozu stávajícího objektu radnice po dobu alespoň 12-18 měsíců, a to právě v úrovni, která odpovídá zákonným požadavkům BOZP a PO.

Na základě výsledku kontroly oken v objektu radnice a doporučení externího technika BOZP probíhají postupné udržovací opravy a pokračuje instalace bezpečnostních opatření dalších oken v objektu ÚMČ Praha 10. V návaznosti na výsledek kontroly zmiňovaných oken bylo v důvodové zprávě k usnesení RMČ č. 665 ze dne 24. 8. 2021, a to v souladu s doporučením externího technika BOZP, řešeno i zajištění bezpečnosti osob pohybujících se vně budovy radnice. Byla schválena instalace „podchozího koridoru“ z lešenářské konstrukce se zakrytím po celém obvodu budovy ÚMČ Praha 10 takovým způsobem, aby bylo zamezeno případným škodám na majetku a újmám na zdraví, pokud by došlo k havárii na obvodovém plášti či oknech.

Dalším, ale nikoli posledním, důvodem pro přestěhování úřadu je velmi vysoká energetická náročnost stávajícího objektu, která je způsobená jednak zastaralou koncepcí budovy, tak i téměř tepelně-technicky nefunkčním obvodovým pláštěm. Budovu není možné prakticky ani vytápět na „sníženou“ či alespoň konstantní teplotu, neboť i v rámci různých kanceláří v rámci jednotlivých pater dochází

k takovým tepelným únikům, že není možné požadovanou teplotu udržet shodnou a zjednodušeně je tedy některé prostory nutné „přetápět“ aby byly jiné vytopeny.

OHS vypracoval na základě výše uvedených skutečností seznam oprav nezbytně nutných pro provozování objektu úřadu, tak aby byl v souladu s BOZP a PO, viz tabulky níže uvedené.

### Tabulka nutných plánovaných oprav sestavená OHS

Tabulka nutných plánovaných oprav pro rok 2023	Předpokládané ceny včetně DPH	Poznámky
Administrace VŘ.	145 200,00	VŘ , veřejná zakázka - lešení III.
<b>Opravy, repas dalších oken na základě passportu BOZP</b>	<b>580 800,00</b>	
Sondy terasy – stropní konstrukce	54 450,00	
Statický posudek stropní desky nad 1. NP– revize pro rok 2023	62 993,00	
<b>Dočasné oplocení objektu pro rok 2023 – ochrana BOZP</b>	<b>204 558,00</b>	
Ochranné lešení proti případnému pádu okna pro rok 2023	2 153 800,00	Předpoklad po VŘ na rok 2023
<b>Opravy - výměny zářivky LED - chodby, společné prostory 2023</b>	<b>2 420 000,00</b>	
Opravy terasy, desky na 1NP – jen vynucené	363 000,00	Podle výsledků statického posudku
<b>Opravy elektroinstalace strop - jen vynucené</b>	<b>665 500,00</b>	Průběžně dle stavu
<b>Nová podepření dalších úseků stropní desky 1NP</b>	<b>544 500,00</b>	Podle výsledků statického posudku
Oprava okenních výplní v prostoru podloubí	12 100,00	
Čištění fasády objektu ÚMČ Praha 10	121 000,00	Graffiti
Opravy krycích mříží vpustí na terase	242 000,00	
Oprava obložení záhonů a květníků terasy	72 600,00	
Oprava izolace svodu pod rampou u KOOH-I-NOOR	33 880,00	
Opravy informačního značení	18 150,00	
Opadávající strop v prostorech pronajatého stání za mříží, budova A	145 200,00	
Oprava dveří do prostoru V23 + sklad po VÚZS	30 250,00	
Oprava nerovného povrchu terasy	181 500,00	
Mimořádné/ revize/ – stanovené v revizích pro 2023	<b>1 250 000,00</b>	Elektro,VZT,Elektrospotřeb.,PO,Hromosvody,atd.
<b>Opravy - výměny odpadových rour, klapky, mis 2023</b>	<b>598 950,00</b>	
	<b>9 900 431,00</b>	

Současný stav přípravy rekonstrukce radnice MČ P10 je takový, že je vydané stavební povolení na rekonstrukci a je dokončena příprava projektové dokumentace včetně její kontroly, kde dle aktuálních kontrolních rozpočtů je odhadovaná cena realizace rekonstrukce objektu radnice v celkové výši 1 224 325 694,03Kč bez DPH. Tyto částky jsou vyčísleny v CÚ níže uvedených.

Celková částka se sestává z následujících dílčích položek:

Rekonstrukce objektu radnice	1 177 513 779,03 Kč bez DPH v CÚ 3Q/2022
Interiérové vybavení stavby	37 963 463,00 Kč bez DPH v CÚ 1Q/2021
Nová parkovací stání při ulici Magnitogorská	8 848 452,00 Kč bez DPH v CÚ 3Q/2022

Celková částka zaplacená za zpracování projektové dokumentace „Rekonstrukce budovy radnice MČ P10“ činí 55 946 000 Kč bez DPH. V případě realizace zbývá ze smlouvy zaplatit odměnu za výkon autorského dozoru, a to ve výši 2 577 000 Kč bez DPH.

Celková částka zaplacená za zpracování projektové dokumentace „Interiérové vybavení stavby“ činí 1 720 000 Kč bez DPH. V případě realizace zbývá ze smlouvy zaplatit odměnu za výkon autorského dozoru, a to ve výši 128 000 Kč bez DPH.

Na základě níže uvedených údajů ČSÚ je patrný rapidní nárůst cen stavebních prací i inflace. Z těchto údajů je patrné, že celková cena realizace rekonstrukce radnice vysoutěžená v rámci zadávacího řízení dle ZZVZ bude s nejvyšší pravděpodobností vyšší než je předpokládaná hodnota dle kontrolního rozpočtu zpracovaného projektantem.

[Ceny výrobců - časové řady | ČSÚ \(czso.cz\)](https://www.czso.cz/csu/czso/ceny_vyrobcu)

Rok	Index cen stavebních prací celkem (podle publikace 011041 - dříve 7001)
2015	1,2
2016	1,1
2017	1,7
2018	3,2
2019	4,6
2020	3,6
2021	5,1
2022	12,3

[Zdroj: https://www.czso.cz/csu/czso/ipc\\_cr](https://www.czso.cz/csu/czso/ipc_cr)

Míra inflace v letech 2007 – 2022 | ČSÚ (czso.cz)

**1)** Míra inflace vyjádřená přírůstkem **průměrného ročního indexu** spotřebitelských cen vyjadřuje procentní změnu průměrné cenové hladiny za 12 posledních měsíců proti průměru 12 předchozích měsíců.

Tato míra inflace je vhodná při úpravách nebo posuzování průměrných veličin. Bere se v úvahu zejména při propočtech reálných mezd, důchodů a pod.

Rok															
07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
2,8	6,3	1,0	1,5	1,9	3,3	1,4	0,4	0,3	0,7	2,5	2,1	2,8	3,2	3,8	15,1

[Zdroj: https://www.czso.cz/csu/czso/mira\\_inflace | ČSÚ \(czso.cz\)](https://www.czso.cz/csu/czso/mira_inflace)

## Agregované indexy cen výrobců

Název skupiny	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Ropa a zemní plyn	100,0	75,9	81,0	95,6	92,4	70,0	92,4	157,4
Ropa	100,0	77,2	94,8	118,7	110,8	74,9	114,5	181,6
DŘEVO, PAPÍR, TISK	100,0	99,2	100,2	102,8	103,5	101,2	114,7	143,2
Dřevo a dřevěné a korkové výrobky, kromě nábytku	100,0	99,1	100,6	103,1	103,4	100,7	126,8	159,2
Dřevo, rozřezané a hoblované	100,0	96,4	95,0	95,8	90,7	83,5	117,6	150,0
Dřevěné, korkové, proutěné a slaměné výrobky	100,0	100,2	102,9	106,2	109,1	108,5	130,7	163,0
PRYŽŽOVÉ A PLASTOVÉ VÝR., OSTATNÍ NEKOVOVÉ MINERÁLNÍ VÝROBKY	100,0	99,1	99,7	101,0	103,9	104,4	109,2	130,6
Pryžžové a plastové výrobky	100,0	97,5	97,8	97,6	97,5	97,2	102,5	118,4
Pryžžové výrobky	100,0	94,2	93,6	90,5	88,6	89,6	88,4	97,1
Plastové výrobky	100,0	98,9	99,4	100,2	100,7	100,0	107,6	126,0
Ostatní nekovové minerální výrobky	100,0	101,3	102,2	105,6	112,7	114,1	118,2	147,3
Sklo a skleněné výrobky	100,0	103,3	105,9	107,6	109,8	106,5	112,1	142,1
Betonové, cementové a sádrové výrobky	100,0	101,0	102,1	105,0	113,2	116,3	119,0	141,0
OBECNÉ KOVY, KOVODĚLNÉ VÝROBKY	100,0	96,3	101,4	104,9	105,7	104,0	121,9	149,1
Základní kovy	100,0	93,1	102,5	107,9	106,3	101,4	128,9	165,6
Surové železo, ocel a feroslitiny	100,0	92,1	103,8	111,1	110,3	103,2	138,8	178,0
Ocelové trouby, trubky, duté profily a potrubní tvarovky	100,0	92,7	99,3	105,2	101,8	100,0	129,2	159,1
Ostatní výrobky získané jednostupňovým zpracováním oceli	100,0	95,7	107,1	112,6	110,1	105,3	131,2	171,0
Drahé a jiné neželezné kovy	100,0	90,4	100,2	99,6	93,4	90,2	103,7	136,7
Odlévání kovů a práce s tím související	100,0	97,7	96,6	98,6	100,4	101,1	107,0	136,8
Kovodělné výrobky, kromě strojů a zařízení	100,0	99,1	101,1	103,2	105,7	106,4	117,4	137,9
Konstrukční kovové výrobky	100,0	98,8	102,7	104,9	111,1	110,5	129,7	160,3
Kovové nádrže, zásobníky a podobné nádoby	100,0	102,2	105,0	106,9	110,6	113,5	120,9	145,5
Kování, lisování, ražení, válcování a protlačování kovů	100,0	95,4	95,8	96,1	96,7	97,5	100,1	114,3
Nožířské výrobky, nástroje a železářské výrobky	100,0	101,8	101,9	102,1	103,4	102,6	103,9	110,0
Ostatní kovodělné výrobky	100,0	95,7	98,6	102,3	101,9	101,0	120,3	143,9
ELEKTŘINA, PLYN, PÁRA A KLIMATIZOVANÝ VZDUCH	100,0	95,9	94,8	96,9	104,6	112,7	114,6	172,7
ELEKTŘINA, PLYN, PÁRA A KLIMATIZOVANÝ VZDUCH	100,0	95,9	94,8	96,9	104,6	112,7	114,6	172,7
Elektřina, plyn, pára a klimatizovaný vzduch	100,0	95,9	94,8	96,9	104,6	112,7	114,6	172,7
Elektřina, přenos a rozvod, obchod s elektřinou	100,0	93,8	91,8	94,2	104,2	113,6	115,1	186,4
Vyrobený plyn; rozvod plyn. paliv, obchod s plynem, prostř. sítí	100,0	104,2	107,4	110,0	108,7	109,4	108,1	114,1
Pára a horká voda; dodávání páry a klimatiz. vzduchu; led	100,0	100,5	100,7	101,7	105,3	111,9	116,2	149,9

Zdroj: [https://www.czso.cz/csu/czso/ipc\\_cr](https://www.czso.cz/csu/czso/ipc_cr)

Za účelem zajištění financování rekonstrukce radnice MČ Praha 10 požádala MHMP o poskytnutí návratné finanční výpomoci a zároveň podala v lednu roku 2020 žádost o dotaci v rámci 121. výzvy Operačního programu životní prostředí 2014-2020 (dále jen „OPŽP“). V září 2020 bylo na podanou žádost o dotaci vydáno rozhodnutí o poskytnutí dotace (dále jen „RoPD“) ve výši 218 988,86 tis. Kč. V návaznosti na vydané RoPD v rámci 121. výzvy OPŽP MČ P10 využila možnost podat žádost o dotaci na spolufinancování projektů EU/EHP v rámci rozpočtové kapitoly HMP a podala žádost o spolufinancování způsobilých a nezpůsobilých výdajů rekonstrukce radnice.

Zastupitelstvo hl. m. Prahy schválilo usnesením č. 22/34 ze dne 17. 12. 2020 poskytnutí účelových investičních dotací městské části Praha 10 z rozpočtu hl. m. Prahy na rok 2020 na spolufinancování projektů podpořených Ministerstvem životního prostředí ve výši 99 254 tis. Kč.

Z důvodu posunu realizace rekonstrukce radnice a v návaznosti na podmínky 121. výzvy OPŽP, kdy jednou z podmínek bylo ukončení realizace podporovaných projektů do 31. 12. 2023, RMČ usnesením č. 32 ze dne 18. 1. 2022 rozhodla o vzdání se schválené dotace na rekonstrukci radnice v rámci 121. výzvy OPŽP a opětovném podání žádosti o dotaci do nově otevřené výzvy v rámci Národního plánu obnovy (dále jen „NPO“). Dle podmínek nově otevřené výzvy NPO musí být realizace podpořených projektů ukončeny nejpozději do 31. 12. 2025. V říjnu 2022 bylo vydáno RoPD v rámci NPO výzvy 12/21 ve výši 273 544,37 tis. Kč.

Poskytnutá dotace HMP na spolufinancování projektů EU/EHP ve výši 99 254 tis. Kč je nyní předmětem finančního vypořádání s HMP za rok 2022 a je na uvážení HMP, zda bude dotace ponechána MČ P10 k možnému využití i v roce 2023, nebo bude odebrána.

V rozpočtu pro rok 2023 je na rekonstrukci radnice schválena částka ve výši 6 mil Kč, kdy finanční prostředky představují pouze plnění z již uzavřených smluvních vztahů (dofakturace projektové dokumentace, kontrola BIM, administrace dotace, navýšení příkonu ke splnění podmínek dotace, právní poradenství spojené s výběrem zhotovitele).

Dne 16. 11. 2020 byla uzavřena smlouva o návratné finanční výpomoci mezi MČ Praha 10 a Hlavním městem Prahou, jejímž předmětem bylo poskytnutí návratné finanční výpomoci ve výši 500 mil. Kč za účelem financování výdajů na projekt „Rekonstrukce budovy ÚMČ Praha 10“ (dále jen „NFV“), která je přílohou č. 13.

Hlavní město Praha se v NFV zavázalo zpracovat návratnou finanční výpomoc pro MČ Praha 10 ve výši 300 mil. Kč do návrhu rozpočtu hl. m. Prahy na rok 2022 a ve výši 200 mil. Kč do návrhu rozpočtu hl. m. Prahy na rok 2023.

Na základě žádosti Městské části o uvolnění první části NFV a po splnění závazku z této smlouvy měla být uvolněna první část NFV ve výši 300 mil. Kč v roce 2022 a na základě další žádosti Městské části o uvolnění druhé části NFV a po splnění podmínky této smlouvy měla být uvolněna část ve výši 200 mil. Kč v roce 2023.

NFV stanovila podmínky pro poskytnutí návratné finanční výpomoci, zejména:

Čl. I. odstavec 1. dané smlouvy říká: „*Město poskytuje Městské části návratnou finanční výpomoc ve výši 500 mil. Kč (pět set milionů korun českých), dále jen „návratná finanční výpomoc“ za účelem financování výdajů na projekt „Rekonstrukce budovy ÚMČ Praha 10“ uvedený v žádosti o návratnou finanční výpomoc ze dne 10. 3. 2020 a 19. 8. 2020 (dále jen „účel“) za podmínky, že kompletní*

*položkový rozpočet rekonstrukce budovy ÚMČ Praha 10 dle projektové dokumentace pro provedení stavby nepřesáhne v součtu částku 915 mil. Kč + 15%.*

*Splnění této podmínky doloží Městská část nejpozději současně se žádostí o uvolnění první části návratné finanční výpomoci dle Článku II. odst. 1 této smlouvy. Pro případ, že Městská část nedoloží podmínky dle předchozí věty do 31. 12. 2022, smluvní strany sjednávají, že smlouva k tomuto datu zaniká.“;*

Čl. III. odstavec 5. dané smlouvy říká: „*Městská část se podpisem této smlouvy zavazuje, že na financování akce Rekonstrukce budovy ÚMČ Praha 10 vynaloží před uvolněním první části návratné finanční výpomoci vlastní zdroje Městské části minimálně ve výši 100 mil. Kč. Tuto skutečnost doloží Městu písemně (účetními sestavami, případně soupisem faktur) současně se žádostí o uvolnění první části návratné finanční výpomoci.*“.

V průběhu roku 2021 bylo zjištěno, že vzhledem k posunutí harmonogramu rekonstrukce především z důvodu delší doby nutné na vydání stavebního povolení z důvodu podání námitek účastníky řízení a pozdního předání projektové dokumentace zhotovitelem, nelze projekt realizovat dle původního harmonogramu a v souladu s uzavřenou NFV.

Z výše uvedených důvodů byl ze strany OEK připraven materiál do ZMČ „Návrh žádosti o prodloužení termínů stanovených veřejnoprávní smlouvou o poskytnutí návratné finanční výpomoci“. Na základě usnesení ZMČ Praha 10 č. 24/12/2021 ze dne 21. 6. 2021 byl dopisem „Žádost o prodloužení termínů stanovených veřejnoprávní smlouvou o poskytnutí návratné finanční výpomoci“ ze dne 30. 6. 2021 č. j.: P10-278541/2021 požádán primátor hl. města Prahy o prodloužení termínů stanovených NFV (příloha č. 14).

Následně MČ Praha 10 obdržela od náměstka primátora pro oblast financí a rozpočtu hlavního města Prahy pana Pavla Vyhnánka, M. A. dopis ze dne 27. 10. 2021 č. j. MHMP 1732067/2021, ve kterém požaduje zaslání dalších podkladů a informací za účelem posouzení Žádosti o prodloužení termínů stanovených veřejnoprávní smlouvou o poskytnutí návratné finanční výpomoci“ ze dne 30. 6. 2021 č. j.: P10-278541/2021 (příloha č. 15).

Na základě této skutečnosti byl vedoucím OMP zpracován materiál „Návrh na schválení odpovědi na dopis náměstka primátora pro oblast financí a rozpočtu, ze dne 27. října 2021 č. j. MHMP 1732067/2021, který se týká žádosti o další informace v souvislosti s žádostí městské části Praha 10 o prodloužení termínů stanovených veřejnoprávní smlouvou o poskytnutí návratné finanční výpomoci č. INO/16/06/000394/2020 k financování rekonstrukce budovy ÚMČ Praha 10“, jehož součástí byl i návrh odpovědi, který reflektuje požadavek na poskytnutí dalších informací a podkladů (příloha č. 16). Tento materiál byl schválen usnesením RMČ č. 897 ze dne 16. 11. 2021.

Ke dni 31. 12. 2022 MČ Praha 10 neobdržela žádnou další písemnou reakci od hlavního města Prahy.

Vzhledem k tomu, že termín pro splnění podmínky čl. I, odstavec 1 NFV byl stanoven na 31. 12. 2022 a MČ Praha 10 nebyla schopna předložit hlavnímu městu Praha kompletní položkový rozpočet rekonstrukce budovy ÚMČ Praha 10 dle projektové dokumentace pro provedení stavby, který nepřesáhne v součtu částku 915 mil. Kč + 15 % a tuto skutečnost současně doložit se žádostí o uvolnění první části návratné finanční výpomoci dle Článku II. odst. 1 (tj. MČ P10 musí profinancovat z vlastních zdrojů na rekonstrukci radnice před podáním žádosti o 1. část návratné finanční výpomoci

částku ve výši 100 mil Kč v roce 2022), NFV proto ke dni 31. 12. 2022 v souladu se smlouvou zanikla.

Z výše uvedeného plyne, že MČ Praha 10 v současnosti nemá zajištěno financování rekonstrukce radnice. Tento závěr rovněž potvrzuje IS č. j. P10-031773/2023 „Financování rekonstrukce radnice – odpověď OEK“ ze dne 26. 1. 2023, které je přílohou č. 10.

Je nutné dále zmínit, že v roce 2020 bylo uvažováno s možností využití objektu „bytového domu Malešice“ v ul. Počernická 524/64, Praha 10 - Malešice (Příloha č. 8 - Odborný posudek - Analýza využití objektu bytového domu pro potřeby MČ Praha 10), který je ve vlastnictví hlavního města Prahy, ve svěřené správě MČ Praha 10. Jak uvádí zpracovatel posudku, náklady na změnu využití tohoto objektu by značně převyšovaly náklady na využití náhradních prostor v uvažovaném objektu na adrese Vinohradská 3218/169, Praha 10 a zároveň by tato změna pravděpodobně přesahovala časový rámec, ve kterém je potřeba přestěhovat objekt ÚMČ Praha 10 do náhradních prostor. Nyní je objekt bytového domu Malešice v ul. Počernická 524/64, Praha 10 - Malešice využíván zejména pro ubytování matek s dětmi z Ukrajiny, které by bylo nutné, v případě přikročení k využití objektu jako náhradních prostor, přestěhovat do jiného vhodného objektu. MČ momentálně nedisponuje žádnými jinými vlastními objekty či prostory, které by bylo možné využít jako náhradní sídlo úřadu.

Vzniká tak potřeba obstarat kancelářské a jiné prostory v objektu, který je vhodný pro zajištění kontinuálního chodu úřadu MČ Praha 10 a pro poskytování služeb jejím obyvatelům. Ideálně v objektu, který je v takovém stavu, že nebude nutné vynakládat žádné či pouze minimální náklady na zprovoznění objektu pro občany Prahy 10, a zároveň je jeho provoz úspěšný a ekonomický.

Po analýze situace MČ konstatovala, že se sice bude jednat o nájem již existující nemovité věci, ale že při výběru nového sídla nebude postupovat ve smyslu § 29 zákona č. 134/2006 Sb., o zadávání veřejných zakázek (dále jen „ZZVZ“), kdy zákon stanovil výjimku z povinnosti zadat zakázku v zadávacím řízení. Zakázku se MČ rozhodla zadat v rámci otevřeného řízení dle § 27 ZZVZ a to přes to, že v té době disponovala Expertním stanoviskem vypracovaným tehdy OTIDEA avz s.r.o. (Příloha č. 1) a Právním stanoviskem k možnostem postupu Městské části Praha 10 při vyhledání prostor k nájmu pro Úřad MČP 10 po dobu rekonstrukce budovy stávající radnice zpracované act Řanda Havel Legal advokátní kancelář s.r.o. (Příloha č. 2), která si nechala MČ Praha 10 zpracovat za účelem posouzení vhodnosti postupu výběru náhradních prostor.

Pro potvrzení shora uvedeného a předejití případným pochybnostem o vhodnosti zajistit prostory v rámci zadávacího řízení bylo v roce 2020 přistoupeno k zahájení předběžných tržních konzultací dle § 33 ZZVZ (dále jen „PTK“). Zahájení PTK schválila RMČ usnesením č. 428 ze dne 26. 5. 2020 ve spojení s usnesením RMČ č. 496 ze dne 23. 6. 2020. Oznámení o konání předběžných tržních konzultací zveřejnil zadavatel dne 9. 7. 2020 ve Věstníku veřejných zakázek: <https://vestnikverejnychzakazek.cz/Form01/Display/175704>. Oznámení bylo adresováno neomezenému počtu případných dodavatelů (pronajímatelů). Na profilu zadavatele byla dne 13. 7. 2020 uveřejněna Výzva k účasti v předběžných tržních konzultacích.

V rámci předběžných tržních konzultací avizoval svůj zájem o poskytnutí prostor zadavateli pouze jeden subjekt, a to společnost CARPET INVEST s.r.o. Předběžné tržní konzultace se zájemcem, společností CARPET INVEST s.r.o., probíhaly za osobní účasti členů Skupiny pro předběžné tržní konzultace za účelem zajištění náhradních prostor po dobu rekonstrukce objektu Radnice Městské části Praha 10. Byly vedeny zástupci společnosti Kruták & Partners, advokátní kancelář s.r.o., která

pořídila i audiozáznam průběhu. Odkaz na audio záznam je k dispozici zde: <https://drive.google.com/file/d/1n3WDeUMsvohR3az5kE7Jepa-eYTefDSJ/view?usp=sharing>

Dne 10. 9. 2020 proběhla za účasti zástupců zadavatele a zástupce výše zmíněné advokátní kanceláře prohlídka potenciálních náhradních prostor (Příloha č. 4). Účelem prohlídky bylo ověření, že prostory odpovídají tomu, co dodavatel prezentoval na osobním jednání.

Výsledky PTK ve vztahu k uvažovaném zadání veřejné zakázky s názvem „Nájem náhradních prostor“ jsou shrnuty ve stanovisku, které vypracoval advokát Mgr. Tomáš Kruták ze společnosti Kruták & Partners, advokátní kancelář s.r.o. (Příloha č. 5).

Účelem tržních konzultací bylo, kromě již shora uvedeného, také ověřit, jaké možnosti trh nabízí a za jakých podmínek. Zjištění podmínek bylo důležité, protože otevřené zadávací řízení, které zadavatel zamýšlel zvolit, by neumožnilo vyjednávání o podmínkách nájemní smlouvy včetně nabídkové ceny ve prospěch zadavatele.

MČ se nakonec přiklonila k postupu v souladu s § 29 písm. h) ZZVZ, který umožňuje nájem existující nemovitosti mimo režim ZZVZ. Tento postup je v daném případě možné využít, zejména, jedná-li se o prostory způsobilé prakticky k okamžitému užívání. Možnost uplatnění výjimky potvrdily v obecné rovině předchozí právní analýzy, které měla MČ k dispozici (Příloha č. 1 a Příloha č. 2). Smyslem uplatnění výjimky je umožnit městské části výběr z již existujících nemovitostí, které nejlépe vyhovují jejím potřebám.

Zadavatel, v návaznosti na výsledky PTK, uveřejnil na profilu zadavatele Výzvu k podání nabídky na pronájem náhradních prostor pod ev. číslem VZ0103464 s názvem Nájem náhradních prostor. Výzva, resp. zakázka zadávaná na základě výjimky ze ZZVZ, byla uveřejněna dne 4. 11. 2020, a to včetně vymezení požadavků na náhradní prostory a podmínek nájemní smlouvy. Dne 24. 11. 2020 byly zodpovězeny dotazy dodavatele (Příloha č. 6). Jednalo se o výběrové řízení mimo režim ZZVZ se zachováním možnosti získat konkurenční nabídky (pokud by existovaly) a dále s možností jednat o jakýchkoli aspektech nabídky, a to včetně podmínek nájemní smlouvy a výše nájemného. V průběhu jednání o uzavření smlouvy s dodavatelem bylo umožněno upřesňovat nebo doplňovat požadavky. V návaznosti na jednání mohly být též modifikovány podmínky nájemní smlouvy. Zadavatel se mohl v závislosti na obsahu nabídek rozhodnout, že jednání nepovede a uzavře nájemní smlouvu na základě jedné z podaných nabídek nebo přikročí k jednání o nabídkách. Pokud doručená nabídka nebude odpovídat požadavkům uvedeným ve výzvě a jejích přílohách, může se zároveň zadavatel rozhodnout, že o nabídce jednat nebude.

Pokud jde o cenové podmínky nájmu, nájemné mělo dle zadání ve výzvě k předložení nabídky odpovídat tržním podmínkám v dané lokalitě. Výše nabídnutého nájemného byla ověřena znaleckým posudkem č. 5209 - 019 – 2020 (Příloha č. 7 materiálu), ze kterého vyplynulo, že výše nájemného obsažená v nabídce odpovídá nájemnému v místě a čase obvyklému.

Usnesením RMČ č. 204 ze dne 29. 3. 2021 byla Zakázka zadávaná na základě výjimky z ZZVZ pod ev. č. VZ0103464 s názvem Nájem náhradních prostor zrušena.



Dne 18. 07. 2022 byla opakovaně na profilu zadavatele uveřejněna shodná zakázka zadávaná na základě výjimky. Současně byly dne 19. 7. 2022 e-mailem obeslány realitní kanceláře a portály níže uvedené s požadavkem na náhradní administrativně obchodní prostory vhodné pro provoz MČ Praha 10:

RE/MAX Česká republika  
Fincentrum Reality  
ERA Reality ČR  
DŮM REALIT.CZ  
NEXT REALITY  
QARA s.r.o.  
CENTURY 21 Czech Republic  
Česko-Reality s.r.o.  
Evropa Realitní kancelář  
M&M reality holding

Ve stanovené lhůtě obdržel zadavatel jednu nabídku prostřednictvím profilu zadavatele. Nabídku prostřednictvím profilu zadavatele předložila společnost CARPET INVEST s.r.o., ve které nabízí nemovitost s názvem obchodně-administrativní objekt Vinice Business Centre Vinice II nacházející se na adrese Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha 10.

Druhá nabídka byla doručena dne 16. 8. 2022, tj. po lhůtě pro podání nabídek (lhůta uplynula 2. 8. 2022 v 10,00), prostřednictvím e-mailu do kanceláře PaedDr. Martina Sekala od společnosti C - ATRIUM HOUSE s.r.o. v zastoupení společnosti Savills CZ s.r.o. (Příloha č. 11).

Nabídka společnosti CARPET INVEST s.r.o. je přílohou předloženého materiálu č. 17 a nabídka společnosti C - ATRIUM HOUSE s.r.o. je přílohou č. 11 předloženého materiálu.

Ani jedna z přímo oslovených realitní kanceláří či portálů nepodaly nabídku do výběrového řízení ani nevnesly dotaz.

Pro vyhodnocení nabídek na výběr náhradního objektu pro dočasné sídlo ÚMČ Praha 10 byla zřízena pracovní skupina pro vyhodnocení nabídek na výběr náhradního objektu pro dočasné sídlo ÚMČ Praha 10 usnesením Rady městské části Praha 10 číslo 0646/RMČ/2022 ze dne 29. 08. 2022.

Pracovní skupina byla složena ze zástupců politických stran (klubů): ODS, Česká pirátská strana, Vlasta, ANO. A dále byly jejími členy ZV OO, zástupci odborů ÚMČ Praha 10, tajemnice ÚMČ Praha 10 a zástupce BOZP. Pro úplnost konstatujeme, že zástupci politického hnutí ANO 2011 rezignovali před prvním jednáním předmetné pracovní skupiny.

Výsledkem činnosti této skupiny jsou výstupy sloužící jako podklad pro další rozhodování Rady a Zastupitelstva MČ Praha 10 ve věci rekonstrukce radnice a koordinace činností souvisejících se stěhováním, viz Příloha č. 12.

V kontextu výše uvedeného došlo ze strany OHS v lednu 2023 k další aktualizaci dříve definovaných prostorových požadavků na kanceláře ÚMČ Praha 10. Tento výstup byl zaslán KHA k potvrzení dostatečnosti kapacit objektu Vinice II uvažovaného jako náhradní sídlo ÚMČ Praha 10.

Dne 30. 1. 2023 na základě požadavku 1. místostarosty Ing. Tomáše Peka, S. E. byla ze strany společnosti PRAHA 10 – Majetková, a.s. zaslána aktualizace týkající se prostorových požadavků v náhradním sídle ÚMČ Praha 10. Podotýkáme, že společné sídlo pro MČ Praha 10 a společnosti PRAHA 10 – Majetková, a.s. je organizačně i obslužně výhodné obě strany i veřejnost.

Dle vyjádření odboru Kancelář hlavního architekta v IS č. j. P10-034922/2023 „Kapacita náhradních prostor radnice Praha 10“ ze dne 30. 1. 2023, které je přílohou č. 9, je podlažní plocha zamýšleného objektu „Vinice II“ je dostačující pro aktuální potřeby sídla ÚMČ Praha 10. Zároveň KHA sděluje, že dne 27. 1. 2023 zahájila detailní prověření funkčního a dispozičního uspořádání objektu Vinice ve vztahu k potřebám ÚMČ Praha 10.

Dle vyjádření zaslané v IS č. j. P10-031773/2023 „Financování rekonstrukce radnice-odpověď OEK“ ze dne 26. 1. 2023 MČ Praha 10 v současné době nemá zajištěno financování rekonstrukci radnice (Příloha č. 10).

Pracovní skupina pro vyhodnocení nabídek na výběr náhradního objektu pro dočasné sídlo ÚMČ Praha 10 doporučuje RMČ další jednání se společností CARPET INVEST s.r.o. o objektu Vinice jako o možnosti umístění Úřadu městské části Praha 10 do těchto prostor (Příloha č. 12).

Na základě shora uvedených skutečností a z celkového zhodnocení současné situace ohledně sídla ÚMČ Praha 10 ve stávajícím objektu, lze shrnout, že jeho další setrvání v jeho sídle není udržitelné a to jak z hlediska ekonomického, tak i funkčního. Naopak se jeví nejen z dlouhodobějšího hlediska jako rizikové.

I v případě, že nedojde k rychlému zahájení rekonstrukce, jejíž financování je navíc nejisté, je nutné zajistit náhradní prostory tak, aby zůstala zachována činnost celého ÚMČ Praha 10, a to jak z hlediska samosprávy i státní správy. Náhlý výpadek činností prováděných ÚMČ Praha 10 by měl silně negativní dopad na občany nejen Prahy 10, ale i na širší okruh osob, nehledě na povinnosti MČ stanovené platnými právními předpisy. Z uvedeného tedy plyne, že nyní je již nutné primárně řešit zachování chodu ÚMČ, a až bude tento garantován, lze řešit záležitosti týkající se rekonstrukce.

Naopak s ohledem na péči řádného hospodáře, je nutné nastavit nájemní vztah flexibilně tak, aby když dojde k provedení rekonstrukce současné budovy, mohl se ÚMČ Praha 10 z nájemního vztahu vyvázat a vrátit se zpět do zrekonstruované budovy.

Po schválení tohoto materiálu bude pro orgány MČ připraven komplexní materiál variant financování rekonstrukce a dalších variant umístění a zajištění chodu ÚMČ. Jisté ale je, že nelze trvale setrávat v objektu, který je takovému technickému stavu.

Nelze očekávat, že po schválení tohoto materiálu a případném uzavření nájemní smlouvy k požadovanému objektu dojde ke komplexnímu přestěhování v horizontu týdnů, neboť bude nutné činit další právní kroky a komplexně zabezpečit veškeré činnosti s uvedeným související, taktéž bude nutné s předstihem řádně informovat širokou veřejnost. Lze tedy uvažovat nad konstatováním, že každý další den kdy není zajištěno náhradní sídlo ÚMČ Praha 10 je jistým rizikem, které se navíc nadále zvyšuje, i z hlediska zákonných povinností zajišťovaných MČ Praha 10, RMČ Praha 10, ZMČ Praha 10 i tajemnicí ÚMČ Praha 10.

Z výše uvedených důvodů tedy navrhuje ke schválení usnesení dle tohoto materiálu.