

### Důvodová zpráva

MČ Praha 10 uzavřela dne 26. 4. 2023 Smlouvu o nájmu prostor č. 2023/OHS/0749, jelikož prodlužování doby provozu objektu původního sídla radnice Vršovická 68, Praha 10 (dále jen „původní sídlo radnice“) představovalo v krajním případě rizika takového rozsahu, kdy ani při nepřiměřeně vysokých nákladech na opravu či údržbu je již nebylo možné eliminovat. Na základě těchto skutečností a z celkového zhodnocení stavu původního sídla radnice, bylo jisté, že další setrvání v sídle ÚMČ Praha 10 není udržitelné, a to jak z hlediska ekonomického, tak i funkčního. Naopak se jevilo nejen z dlouhodobějšího hlediska jako rizikové.

Z výše uvedených důvodů tak vznikla tak potřeba zajistit kancelářské a další prostory v objektu, který je vhodný pro zajištění kontinuálního chodu úřadu MČ Prahy 10 a pro poskytování služeb obyvatelům a byla uzavřena Smlouva o nájmu prostor č. 2023/OHS/0749 ze dne 26. 4. 2023 včetně Dodatku č. 1.

Následně byla uzavřena Smlouva o dílo č. 2023/OMP/0794 ze dne 4. 5. 2023, jejímž předmětem bylo zpracování Výchozího ekonomického vyhodnocení projektu rekonstrukce radnice Prahy 10 a alternativních příležitostí (dále jen „Analýza“), a to za účelem zhodnocení dalších možných variant postupu ohledně sídla MČ Praha 10.

Byly zvažovány níže uvedené varianty řešení:

- 1) rekonstrukce původního sídla radnice;
- 2) prodej původního sídla radnice včetně případného prodeje KC Eden a souvisejících pozemků a dlouhodobý nájem v jiné nemovitosti;
- 3) směna či prodej původního sídla radnice včetně případného prodeje KC Eden a souvisejících pozemků za vhodné nemovitosti v jiné lokalitě s případným finančním vyrovnáním či koupě jiné vhodné nemovitosti (dále jen „Pořízení“).

Na základě Analýzy bylo zjištěno, že varianta rekonstrukce původního sídla radnice je finančně nejméně výhodná. Hlavním důvodem pro nerealizování rekonstrukce původního sídla radnice jsou vysoké finanční náklady. Náklady na rekonstrukci původního sídla radnice činily po přecenění do cenové úrovně odpovídající období 2023-II celkem 1,79 miliardy Kč vč. DPH, což je mimo finanční možnosti městské části a představovalo by výrazné prodloužení a finanční zatížení pro městskou část.

Ustanovení § 9 odst. 2 Obecně závazné vyhlášky, č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy (dále jen „Statut“) stanoví, že Městská část může k úhradě svých potřeb použít též návratných zdrojů, a to smluvně zabezpečených půjčkou, úvěrem nebo návratnou finanční výpomocí. Celková výše všech nesplacených přijatých cizích zdrojů smí překročit 40 % příjmů schváleného rozpočtu pouze se souhlasem zastupitelstva hlavního města Prahy a podíl výdajů na dluhovou službu, tj. placených úroků, splátek jistin, smlouvy o koupi najaté věci a směnek, v poměru ke skutečným daňovým příjmům, nedaňovým příjmům a neinvestičním přijatým transferům po konsolidaci, vyjma převodů z vlastních fondů hospodářské (podnikatelské) činnosti, převodů z vlastních rezervních fondů a ostatních převodů z vlastních fondů za předchozí rok, smí převýšit 15 % pouze se souhlasem zastupitelstva hlavního města Prahy.

Dále ustanovení § 18 odst. 1, písm. b) Statutu ukládá povinnost, kdy Městská část musí oznámit hlavnímu městu Praze záměr rozhodnout o přijetí úvěru (zápůjčky) a přijetí kontokorentního úvěru, pokud jeho výše kumulovaně s již přijatými úvěry převyšuje jednu šestinu příjmů posledního schváleného rozpočtu městské části.

Celkové náklady uvedené v Analýze zahrnují nejen stavební práce, ale i provozní výdaje za určenou dobu užívání.

Analýza ukázala, že investice do rekonstrukce původního sídla radnice není ekonomicky logická vzhledem k současným podmínkám na trhu s administrativními prostory. Vysoké náklady na rekonstrukci původního sídla radnice by nebyly vyváženy potenciálními příjmy z využití a nájmu zrekonstruovaných prostor původního sídla radnice, a to i z důvodu, že projekt neuvažuje o pronájmu prostor a objekt není k takovému účelu stavebně a technicky uzpůsoben.

Alternativní řešení, tedy varianty prodeje původního sídla radnice včetně případného prodeje KC Eden a souvisejících pozemků a dlouhodobého nájmu nebo Pořízení, byly jednoznačně vyhodnoceny jako ekonomicky výhodnější. Tyto varianty umožňují optimalizaci nákladů a lepší využití finančních zdrojů městské části a nepředlužení městské části. Na základě výše uvedených důvodů Analýza doporučuje nerealizovat rekonstrukci původního sídla radnice a zahájit jednání s vlastníky potenciálně vhodných nemovitostí o Pořízení a provést detailní analýzu variant prodeje původního sídla radnice a dlouhodobého nájmu nebo Pořízení.

Zahájení jednání o variantách prodeje a nájmu nebo Pořízení je ekonomicky opodstatněné. Prodej původního sídla radnice, získání finančních prostředků a jejich využití pro dlouhodobý nájem vhodných prostor pro potřeby radnice MČ Praha 10 nabízí větší flexibilitu a výrazně nižší počáteční investiční náklady. Pořízení za jiné nemovitosti v jiné lokalitě, které budou lépe odpovídat potřebám radnice MČ Praha 10, nabízí možnost získání modernějších prostor a optimalizaci dlouhodobých provozních nákladů.

Závěrem lze konstatovat, že nerealizování rekonstrukce původního sídla radnice je ekonomicky opodstatněné a umožní městské části efektivněji využít finanční zdroje na důležitější investiční projekty (například mateřské a základní školy) a zároveň městskou část nepředlužit. Zahájení jednání o variantách prodeje původního sídla radnice a dlouhodobého nájmu a/nebo Pořízení přinese lepší ekonomické podmínky a dlouhodobou stabilitu a udržitelnost pro provoz radnice MČ Praha 10.

Vyhodnocení Analýzy zahrnuje stanovení peněžních toků na základě předpokladů a výstupů z finančního modelu, vyčíslení čisté současné hodnoty (NPV) pro každou variantu a každý scénář. Srovnáním výsledných hodnot od nejvyšší po nejnižší vzniká možnost určit pořadí variant. Pro vyhodnocení ekonomické situace byl sestaven dynamický finanční model, který automaticky stanoví plánované peněžní toky pro vybraný scénář a s ním zadané vstupy ve daných variantách (viz příloha č. 1 předloženého materiálu).

V kontextu návrhu nerealizovat rekonstrukci původního sídla radnice, je zároveň potřeba vzdát se a vrátit účelovou investiční dotaci na zateplení původního sídla radnice, která byla městské části poskytnuta ze strany HMP v roce 2020 a v letech 2021-2024 bylo následně ze strany HMP schváleno její ponechání městské části. Dotace nebyla v letech 2020 - 2024 čerpána, a tedy bude vrácena v plné výši 91 573,7 tis. Kč. Současně městská část požádá MHP o poskytnutí dotací na plánované investiční akce „Snížení energetické náročnosti ZŠ Švehlova“ a „Modernizace oken a rekonstrukce fasády ZŠ Kodaňská“ v celkové výši 90 mil Kč dle přílohy č. 4 a č. 5 předloženého materiálu.

K výše uvedenému sdělujeme, že veškeré podklady týkající se předchozích usnesení souvisejících s předloženým materiálem, jsou k dispozici jako součást veřejně dostupného usnesení RMČ č. 0069/RMČ/2023 ze dne 1. 2. 2023 (<http://usneseni.praha10.cz/usneseni/usneseni/1519>) nebo jsou k dispozici k dožádání v oddělení rady a zastupitelstva KS.