

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 původním 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 potřeba zajistit kancelářské a další prostory v objektu, který je vhodný pro zajištění kontinuálního chodu úřadu MČ Praha 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:

rekonstrukce původního sídla radnice;

prodej původního sídla radnice včetně případného prodeje KD Eden a souvisejících pozemků a dlouhodobý nájem v jiné nemovitosti;

směna či prodej původního sídla radnice včetně případného prodeje KD 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 předlužení a finanční zatížení pro městskou část.

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 současně o užívání prostor jako sídla radnice a pronájmu prostor třetím osobám a objekt není k takovému účelu stavebně a technicky uzpůsoben.

Alternativní řešení, tedy varianty prodeje původního sídla radnice včetně případného prodeje KD 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 doporučila nerealizovat rekonstrukci původního sídla radnice a zahájit jednání s vlastníky potencionálně 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 bylo 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.

Následně bylo přijato usnesení RMČ č.0492/RMČ/2024 ze dne 27. 6. 2024, kterým bylo schváleno nerealizování rekonstrukce objektu původního sídla radnice z důvodu ekonomické neefektivity a nemožnosti financování.

Zároveň výše uvedeným usnesením bylo schváleno zahájení jednání s vlastníky potenciálně vhodných nemovitostí o koupi či směně za účelem zajištění vlastní nemovitosti pro umístění sídla ÚMČ Praha 10 a zadání detailní analýzy variant, která se neobejde bez vstupních dat z nabídek:

- a) prodej původního sídla radnice Vršovická 68, Praha 10, včetně případného prodeje KD Eden a souvisejících pozemků a dlouhodobý nájem v jiné nemovitosti;
- b) směna původního sídla radnice Vršovická 68, Praha 10, včetně případného prodeje KD Eden a souvisejících pozemků za vhodné nemovitosti v jiné lokalitě s případným finančním vyrovnáním;
- c) prodej původního sídla radnice Vršovická 68, Praha 10, včetně případného prodeje KD Eden a souvisejících pozemků a koupě jiné vhodné nemovitosti.

Usnesením RMČ č. 0633/RMČ/2024 ze dne 11. 9. 2024 bylo schváleno uveřejnění výzvy k předložení nabídky týkající se koupě/dlouhodobého nájmu prostor pro nové sídlo radnice MČ Praha 10 (dále jen „Výzva 1“) a výzvy k předložení nabídky, týkající se prodeje budovy úřadu MČ Praha 10 a souvisejících pozemků (pozemek parc. č. 1873/81, o výměře 7466 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, včetně budovy č. p. 1429, jež je jeho součástí, a pozemek parc. č. 1873/83, o výměře 256 m², druh pozemku ostatní plocha, vše zapsáno v LV č. 1035 v k. ú. Vršovice, obec Praha), včetně práva užití díla a prodeje budovy kulturního domu Eden a souvisejících pozemků (pozemek parc. č. 1872/2, o výměře 4891 m², druh pozemku ostatní plocha, a pozemek parc. č. 1872/3, o výměře 1311 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, včetně budovy č. p. 1467, jež je jeho součástí, vše zapsáno v LV č. 1035, v k. ú. Vršovice, obec Praha) (dále jen „Výzva 2“).

Prostřednictvím těchto výzev byl prostřednictvím elektronického nástroje Tenderarena osloven neurčitý okruh zájemců o koupi a vlastníků nemovitých věcí. Zároveň tímto MČ zahájila detailní analýzu sběrem zásadních dat a informací z nabídek doručených v rámci výše uvedených výzev.

Následně došlo usnesením RMČ č. 0737/RMČ/2024 ze dne 17. 10. 2024 k prodloužení lhůty pro podání nabídek v rámci Výzvy 1 a Výzvy 2, a to do 22. 11. 2024.

Dne 25. 11. 2024 provedla komise odšifrování a otevření nabídek. Celkem bylo v rámci Výzvy 1 podáno 6 nabídek a v rámci Výzvy 2 nabídek 11.

Nabídky k Výzvě 1 obsahovaly celkem:

- 5 nabídek ke koupi prostor pro nové sídlo radnice MČ Praha 10
- 4 nabídky k nájmu prostor pro nové sídlo radnice MČ Praha 10
- 1 nabídku ke směně prostor pro nové sídlo radnice MČ Praha 10

Z výše uvedených nabízených objektů byl pouze jeden existující. Zbývajících 8 nabízených objektů bylo před zahájením stavby nebo ve výstavbě. Vzhledem k době trvání stávající nájemní smlouvy uzavřené mezi společnostmi CARPET INVEST s. r. o. a MČ Praha 10 je potřeba konstatovat, že termíny výstavby nabízených objektů vesměs nekorelují s koncem nájemní smlouvy.

V rámci nabídek nebyly specifikovány standardy nově vznikajících staveb.

Nabídky k Výzvě 2 obsahovaly celkem:

- 1 nabídku na odkup budovy kulturního domu Eden a souvisejících pozemků
- 9 nabídek na odkup budovy kulturního domu Eden a souvisejících pozemků a budovy úřadu MČ Praha 10 a souvisejících pozemků
- 1 nabídku na odkup budovy úřadu MČ Praha 10 a souvisejících pozemků

Záměrem těchto 11 podaných nabídek v rámci Výzvy 2 byla primárně výstavba nových polyfunkčních budov s převažující funkcí bydlení na pozemcích, které MČ nabízí k prodeji. Dále je nutno podotknout, že cenové a platební podmínky se v daných nabídkách výrazně liší.

Vzhledem ke skutečnosti, že každá jednotlivá nabídka byla unikátní a obsahovala jedinečné podmínky, bylo nutné podrobit veškeré nabídky detailní analýze. Na základě těchto skutečností bylo zadáno zpracování vyhodnocení finančních, ekonomických a strategických aspektů nabídek – radnice MČ Praha 10 společnosti PricewaterhouseCoopers Česká republika, s.r.o. (dále jen „Analýza 2“).

Zároveň bylo zadáno vypracování právního stanoviska k posouzení dalšího postupu v rámci poptávkového řízení na zajištění nového sídla pro Městskou část Praha 10 zpracované společností ŠENKÝŘ PÁNIK, advokátní kancelář s.r.o. (dále jen „PS“).

Ze závěrů PS a Analýzy 2 je patrné, že doručené nabídky v rámci Výzvy 1 a Výzvy 2 jsou absolutně neporovnatelné a tyto výzvy nelze vyhodnotit objektivně a transparentně. Současně v případě některých nabídek by se MČ mohla dostat do střetu práva soukromého a zákona o zadávání veřejných zakázek.

Aspekty neporovnatelnosti předložených nabídek v rámci Výzvy 1 spočívají zejména v:

- předmětu prodeje
- podmínkách stanovení výše kupní ceny (např. koeficient podlažních ploch)
- splatnosti kupní ceny
- formě kupní ceny
- kontribuci
- podmínce směny objektu původního sídla radnice

Aspekty neporovnatelnosti předložených nabídek v rámci Výzvy 2 spočívají zejména v:

- termínu dokončení výstavby
- počtu a ceně parkovacích stání
- příspěvku stavební úpravy
- standardu předání a nákladům na dokončení prostor do požadovaného stavu

Komise pro otevírání a hodnocení nabídek pro VÝZVU K PŘEDLOŽENÍ NABÍDKY „PRODEJ OBJEKTU PŮVODNÍHO SÍDLA RADNICE VRŠOVICKÁ 68, PRAHA 10 A SOUVISEJÍCÍCH POZEMKŮ“ (POZEMEK PARC. Č. 1873/81, O VÝMĚŘE 7466 M², DRUH POZEMKU ZASTAVĚNÁ PLOCHA A NÁDVOŘÍ, VČETNĚ STAVBY Č. P. 1429, JEŽ JE JEHO SOUČÁSTÍ, A POZEMEK PARC. Č. 1873/83, O VÝMĚŘE 256 M², DRUH POZEMKU OSTATNÍ PLOCHA, VŠE ZAPSÁNO V LV Č. 1035 V K. Ú. VRŠOVICE, OBEC PRAHA, VČETNĚ PRÁVA UŽITÍ DÍLA A „PRODEJ BUDOVY KULTURNÍHO DOMU EDEN A SOUVISEJÍCÍCH POZEMKŮ“ (POZEMEK PARC. Č. 1872/2, O VÝMĚŘE 4891 M², DRUH POZEMKU OSTATNÍ PLOCHA, A POZEMEK PARC. Č. 1872/3, O VÝMĚŘE 1311 M², DRUH POZEMKU ZASTAVĚNÁ PLOCHA A NÁDVOŘÍ, VČETNĚ STAVBY Č. P. 1467, JEŽ JE JEHO SOUČÁSTÍ, VŠE ZAPSÁNO V LV Č. 1035, V K. Ú. VRŠOVICE, OBEC PRAHA) a pro VÝZVU K PŘEDLOŽENÍ NABÍDKY „KOUPEŘ/DLOUHODOBÉHO NÁJMU PROSTOR PRO NOVÉ SÍDLO RADNICE MČ PRAHA 10“ přijala stanovisko č. 1 ze dne 7. 3. 2025, kterým RMČ doporučuje Výzvu 1 a Výzvu 2 zrušit, zahájit přípravu výzev nových a postoupit podklady KSR (viz příloha č. 1).

Následně KSR přijala stanoviska (viz příloha č. 2), která RMČ taktéž doporučují Výzvu 1 a Výzvu 2 zrušit a zahájit přípravu výzev nových.

Z výše uvedeného je tedy patrné, že Výzva 1 i Výzva 2 byly nevyhodnotitelné a MČ byla nucena tyto výzvy zrušit, a to usnesením RMČ č. 0222/RMČ/2025 ze dne 20. 3. 2025.

Vzhledem k potřebě dořešení nového sídla radnice byla zahájena příprava výzev nových, a to konkrétně výzev týkajících se:

- prodeje objektu původního sídla radnice Vršovická 68, Praha 10 a souvisejících pozemků a kulturního domu Eden a souvisejících pozemků, a to jako souboru nemovitostí
- koupě existujících prostor pro nové sídlo radnice MČ Praha 10

Zároveň v těchto nových výzvách jsou stanovena kritéria, od kterých není možné se odchýlit a zajistí porovnatelnost podaných nabídek.

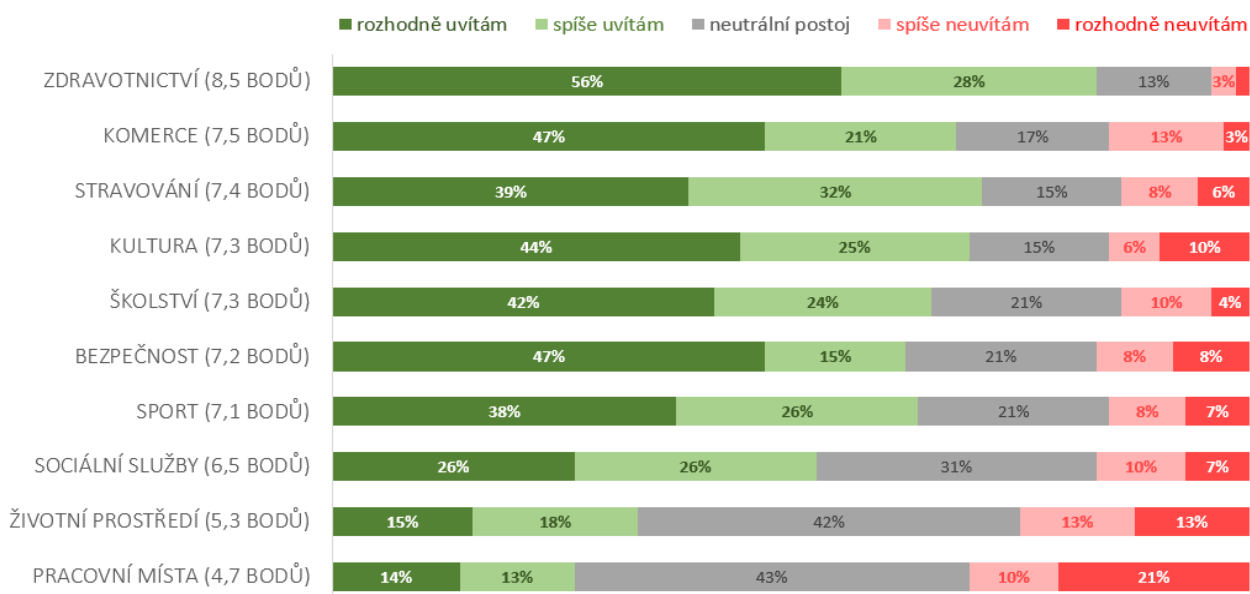
V termínu od 2. 5. 2025 do 9. 5. 2025 proběhla participace „Preference občanské vybavenosti "budovy Vlasta" po rekonstrukci nebo výstavbě“ týkající se sběru podnětů za účelem preference v kategoriích občanské vybavenosti možného funkčního využití parteru budoucí zástavby na místě původní budovy ÚMČ Praha 10 na adrese Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10 a KD Eden na adrese U Slavie 1467/1, 100 00 Praha 10.

Dotazování probíhalo online formou ve škálách funkčního využití: komerce, pracovní místa, stravování, zdravotnictví, sociální služby, školství, sport, kultura a společenský život, životní prostředí, bezpečnost a obrana a strategická infrastruktura.

Městská část Praha 10 v souvislosti s plánovaným prodejem objektu bývalé radnice na sídlišti Vlasta oslovila místní obyvatele s cílem zjistit jejich preference ohledně budoucí občanské vybavenosti v přízemí nově vzniklé stavby nebo rekonstruované budovy bývalé radnice.

Dotazníkové šetření proběhlo jako důležitý krok k zajištění toho, aby nová podoba této významné lokality odpovídala skutečným potřebám místní komunity. Šetření se zúčastnilo přes sedmdesát respondentů.

PREFERENCE OBČANSKÉ VYBAVENOSTI "BUDOVY VLASTA" PO REKONSTRUKCI NEBO VÝSTAVBĚ



Počet respondentů=72

Usnesením RMČ č. 0382/RMČ/2025 ze dne 26. 5. 2025 bylo schválené vyhlášení výzvy k podání nabídky „PRODEJ OBJEKTU PŮVODNÍHO SÍDLA RADNICE VRŠOVICKÁ 68, PRAHA 10 A SOUVISEJÍCÍCH POZEMKŮ“ a „PRODEJ BUDOVY KULTURNÍHO DOMU EDEN A SOUVISEJÍCÍCH POZEMKŮ“ a výzvy k podání nabídky „KOUPEŘ PROSTOR PRO NOVÉ SÍDLO RADNICE MČ PRAHA 10“. Termín vyhlášení výzev byl stanoven od 26. 5. 2025 do 13. 6. 2025 do 10:00.

Předložený materiál byl projednán RMČ dne 29. 5. 2025 a bylo přijato usnesení RMČ č. 0431/RMČ/2025.