

Rada MČ Praha 10

10. zasedání
Zastupitelstva MČ Praha 10
dne 23. 9. 2024

Návrh na schválení oznámení záměru rozhodnout o převodu nemovitých věcí a informace o dalším postupu týkajícího se trvalého řešení sídla ÚMČ Praha 10

Důvod předložení:

§94 zák. č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze

Usnesení Rady MČ Praha 10 č. 0633/RMČ/2024 ze dne 11. 9. 2024

Obsah:

- I. Návrh usnesení ZMČ
- II. Důvodová zpráva
- III. Přílohy: č. 1 - Výzva k předložení nabídky k prodeji objektu původního sídla radnice Vršovická 68, Praha 10 a KD Eden
č. 2 - Výzva k předložení nabídky ke koupi/dlouhodobého nájmu nového sídla radnice MČ Praha 10
č. 3 - Složení komise
č. 4 - Usnesení RMČ č. 0492/RMČ/2024 ze dne 27. 6. 2024

Předkládá:

Ing. Tomáš Pek S. E., 1. místostarosta

Zpracoval:

Bc. Iva Petřinová,
vedoucí oddělení prodeje nemovitého majetku a privatizace

Městská část Praha 10
Návrh usnesení
Zastupitelstva městské části Praha 10
číslo
ze dne

k návrhu na schválení oznámení záměru rozhodnout o převodu nemovitých věcí a informace o dalším postupu týkajícího se trvalého řešení sídla ÚMČ Praha 10

Zastupitelstvo městské části Praha 10

I. bere na vědomí

- a) ukončení záměru rekonstrukce radnice z důvodu její ekonomické neefektivity a nemožnosti financování vyplývající z Výchozího ekonomického vyhodnocení projektu rekonstrukce radnice Prahy 10 a alternativních příležitostí a schválené usnesením RMČ 0492/RMČ/2024 ze dne 27. 6. 2024, které je přílohou č. 4 předloženého materiálu
- b) informaci o dalším postupu týkajícího se trvalého řešení sídla ÚMČ Praha 10 dle důvodové zprávy předloženého materiálu

II. schvaluje

oznámení záměru rozhodnout o převodu nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. 1873/81, o výměře 7466 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, včetně stavby č. p. 1429, jež je jeho součástí, a pozemku parc. č. 1873/83, o výměře 256 m², druh pozemku ostatní plocha, a pozemku parc. č. 1872/2, o výměře 4891 m², druh pozemku ostatní plocha, a pozemku 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, dle § 18 odst. 1) obecně závazné vyhlášky hlavního města Prahy č. 55/2000 Sb. HMP, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy

III. ukládá

1. Ing. arch. Valovičovi, starostovi

1.1 podepsat oznámení záměru rozhodnout o převodu nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. 1873/81, o výměře 7466 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, včetně stavby č. p. 1429, jež je jeho součástí, a pozemku parc. č. 1873/83, o výměře 256 m², druh pozemku ostatní plocha, a pozemku parc. č. 1872/2, o výměře 4891 m², druh pozemku ostatní plocha, a pozemku 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, dle § 18 odst. 1) obecně závazné vyhlášky hlavního města Prahy č. 55/2000 Sb. HMP, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy

Termín: 30. 11. 2024

Předkladatel: Ing. Tomáš Pek S. E., 1. místostarosta
Číslo tisku: P10-406338/2024

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 tak 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 Praha 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 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, základní školy, bytový fond) a zároveň městskou část nepředlužit. Prodeje původního sídla radnice a dlouhodobý nájem a/nebo Pořízení přinese lepší ekonomické podmínky a dlouhodobou stabilitu a udržitelnost pro provoz radnice MČ Praha 10.

Následně bylo přijato usnesení RMČ č.0492/RMČ/2024 ze dne 27. 6. 2024, kterým bylo schváleno nerealizování rekonstrukce objektu původního sídla důvodu ekonomické neefektivity a nemožnosti financování (viz příloha č. 4 předloženého materiálu).

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.

Na základě výše uvedeného je předkládán tento návrh, kterým bude uveřejněna výzva k předložení nabídky, týkající se koupě/dlouhodobého nájmu prostor pro nové sídlo radnice MČ Praha 10, a výzva 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).

Prostřednictvím těchto výzev bude prostřednictvím elektronického nástroje Tenderarena osloven neurčitý okruh zájemců o koupi a vlastníků nemovitých věcí, se kterými bude možné dále jednat a zároveň MČ zahájí detailní analýzu sběrem zásadních dat a informací z nabídek

doručených v rámci výše uvedených výzev, která by měla vést k úspěšnému vyřešení sídla MČ Praha 10 v kontextu Výchozího ekonomického vyhodnocení projektu rekonstrukce radnice Prahy 10 a alternativních příležitostí.

Otevření a hodnocení nabídek provede komise, která je posoudí a vyhodnotí s ohledem na míru naplnění budoucích potřeb MČ Praha 10.

Případná koupě/dlouhodobý nájem prostor bude realizována v souběhu s případným prodejem objektu původního sídla radnice Vršovická 68, Praha 10 a souvisejících pozemků a/nebo kulturního domu Eden a souvisejících pozemků.

Ustanovení § 18 odst. 1, písm. a) Statutu ukládá povinnost, kdy Městská část musí oznámit hlavnímu městu Praze záměr rozhodnout o převodu nemovitých věcí, kde obvyklá cena za samostatnou nemovitou věc nebo za soubor nemovitých věcí stanovená podle jiného právního předpisu převyšuje 5 000 000 Kč, nebo 50 000 000 Kč v případě záměru městských částí Praha 1 až Praha 22. Dále § 18 odst. 1, písm. d) Statutu ukládá povinnost, kdy Městská část musí oznámit hlavnímu městu Praze záměr rozhodnout o převodu veřejně prospěšných staveb včetně pozemků pro veřejně prospěšné stavby, staveb veřejného vybavení, včetně zastavěných a nezastavěných pozemků tvořících se stavbami veřejného vybavení jeden funkční celek.

Radě hlavního města Prahy musí být předložen k projednání záměr městské části do 45 dnů od doručení tohoto oznámení záměru.

Návrh na schválení oznámení záměru rozhodnout o převodu nemovitých věcí a informace o dalším postupu týkajícího se trvalého řešení sídla ÚMČ Praha 10 byl projednán RMČ, která přijala usnesení č. 0633/RMČ/2024 ze dne 11. 9. 2024.