

Vyhodnocení finančních, ekonomických a strategických aspektů nabídek – radnice MČ Praha 10

Předběžná zpráva

Neveřejné a důvěrné

6. března 2025

Obsah

1. Úvod a cíle	3
2. Shrnutí	4
3. Sumarizace nabídek	5
3.1 Prodej Stávajících nemovitostí	5
3.2 Koupě / dlouhodobý nájem prostor pro nové sídlo radnice MČ Praha 10	7
4. Objasnění finančních a ekonomických aspektů obdržených Nabídek	9
4.1 Prodej Stávajících nemovitostí	9
4.2 Koupě / dlouhodobý nájem prostor pro nové sídlo radnice MČ Praha 10	12
5. Seznam zkratk	15
6. Seznam tabulek	16
Přílohy	17
Nabídky k prodeji Stávajících nemovitostí	17
Nabídky koupě prostor pro nové sídlo radnice MČ Praha 10	19

1. Úvod a cíle

Tuto Předběžnou zprávu (dále též „Zpráva“) vypracovala společnost PricewaterhouseCoopers Česká republika, s.r.o. (dále jen „PwC“) pro Městskou část Praha 10 (dále jako „MČ Praha 10“ nebo „Objednatel“), na základě Smlouvy o dílo č. 2025/OMP/0068 ze dne 15. 1. 2025 (dále jen „Smlouva“), za účelem vyhodnocení finančních, ekonomických a strategických aspektů nabídek v souvislosti s:

- prodejem objektů původního sídla Radnice Vršovická 68 a budovy Kulturního domu Eden a souvisejících pozemků
- koupí / dlouhodobým nájmem prostor pro nové sídlo radnice MČ Praha 10.

V souladu s Přílohou 1 Smlouvy je předmětem Zprávy následující:

- Sumarizace nabídek, které byly Objednatelem obdrženy na základě:
 - Výzvy k předložení nabídky VZ0199405: Prodej objektu původního sídla radnice Vršovická 68, Praha 10 a souvisejících pozemků a prodej budovy Kulturního domu Eden a souvisejících pozemků uveřejněné dne 16.9.2024
 - Výzvy k předložení nabídky koupě/dlouhodobého nájmu prostor pro nové sídlo radnice MČ Praha 10 uveřejněné dne 16.9.2024
- Sumarizace hodnotitelných parametrů obdržených nabídek z hlediska finančního, ekonomického a strategického,
- Podpora při přípravě dotazů směřujících k objasnění finančních a ekonomických aspektů obdržených nabídek.

Tato Zpráva obsahuje informace, které byly získány od Objednatele, a to k datu 2.12.2024.

PwC nepřijímá žádnou odpovědnost vůči jakékoli osobě (s výjimkou Objednatele podle Smlouvy) za vypracování této Zprávy. Proto bez ohledu na formu jednání – ať jde o smlouvu, civilní delikt nebo jinou situaci – a v rozsahu přípustném z hlediska platného práva PwC nepřijímá odpovědnost žádného druhu a odmítá jakoukoli odpovědnost za důsledky jednání jakékoli osoby (s výjimkou Objednatele podle této Smlouvy) nebo za jakákoli rozhodnutí, která někdo učinil nebo neučinil na základě takové Zprávy.

Při rozhodování o dalším postupu v rámci pořízení nového sídla radnice MČ Praha 10 je potřeba vzít v úvahu nejen ekonomické a finanční, ale i právní a technické aspekty, které mohou mít značný vliv na vhodnost, výhodnost, a proveditelnost jednotlivých variant řešení.

2. Shrnutí

Na podzim roku 2023 proběhlo stěhování Úřadu MČ Praha 10 do dočasného pronájmu kvůli nevyhovujícímu stavu původního sídla radnice. I když jsme vyrozuměli, že pro potřeby MČ Praha 10 jsou prostory současného nájmu vyhovující, dle nájemní smlouvy lze tyto prostory využívat nejpozději do 30.6.2030. Městská část Praha 10 se tak musí zabývat otázkou dlouhodobého umístění sídla radnice.

Dne 11.9.2024 vyhlásila MČ Praha 10 výzvu k předložení nabídky koupě/dlouhodobého nájmu prostor pro nové sídlo radnice MČ Praha 10 a výzvu k předložení nabídky na prodej Stávajících nemovitostí. Následně bylo obdrženo několik nabídek v různé úrovni detailu a s nejednotnými předpoklady.

Aby bylo možné objektivně posoudit ekonomickou výhodnost jednotlivých kombinací nabídek na prodej a nákup/nájem prostor pro Radnici MČ Praha 10, je nezbytné sjednotit podmínky, za kterých jsou tyto nabídky předkládány. To zahrnuje následující doporučení:

1. Stanovení zpřesněných a jednotných požadavků pro prodej Stávajících nemovitostí:

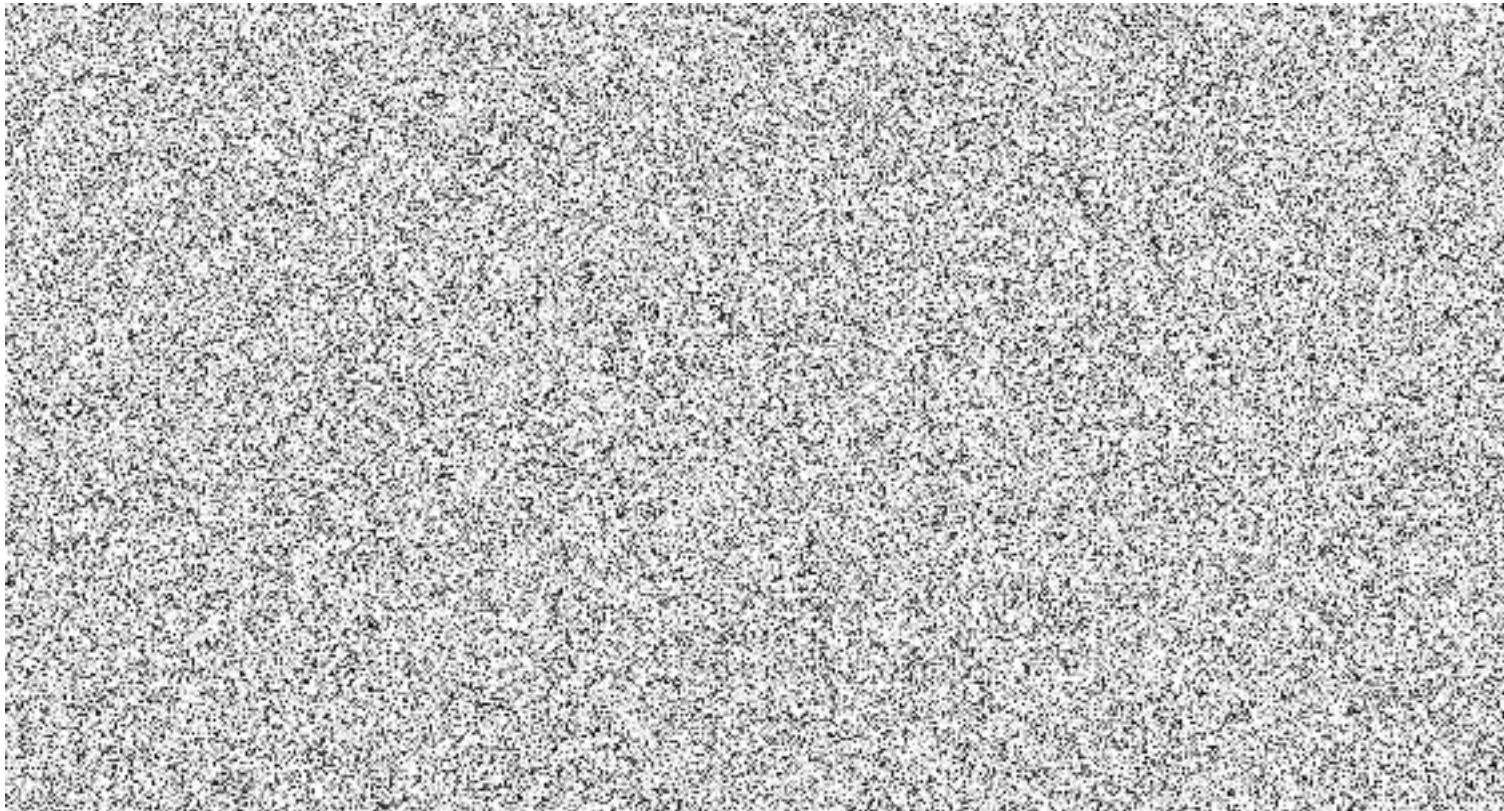
- Definice klíčových parametrů a požadavků, které musí všechny nabídky splňovat. To podpoří možnost přesnějšího a transparentního porovnání.
- PwC doporučuje stanovit KPP na 2,2 s možností navýšení při dosažení 2,6, definovat výši kontribuce developera za m² HPP dle metodiky P10, určit načasování finančního vypořádání (např. do 30 dnů po podpisu kupní smlouvy) a formu finančního vypořádání (např. jednorázová platba). Je nutné stanovit a přesně definovat další podmínky, jako je uspokojivý výsledek hloubkové prověrky nebo přiměřená míra kontaminace.

2. Stanovení zpřesněných a jednotných požadavků pro nákup/nájem nových prostor:

- Podobně jako u prodeje je zapotřebí sjednotit a zpřesnit požadavky na nabídky na nákup či nájem nových prostor. Je důležité, aby všechny nabídky poskytovaly stejný rozsah informací a vycházely z jednotných požadavků.
- PwC doporučuje, aby podmínky pro nabídky obsahovaly termín dokončení výstavby, který nesmí být po roce 2030, počet a cenu parkovacích stání nad rámec minima, výšku příspěvku na stavební úpravy, a definovaný standard předání nemovitosti.

Tímto způsobem bude možné provést detailní ekonomickou a finanční analýzu, a tak identifikovat ekonomicky a finančně nejvýhodnější řešení pro MČ Praha 10.

Možnosti a strategii dalšího postupu doporučujeme projednat rovněž s právním poradcem, za účelem zohlednění právních možností a rizik jednotlivých variant. Při zvažování nabídky na směnu stávajících nemovitostí za budovu dočasného nájmu (nabídka č. 5 prodej a nabídka č. 4 nákup), doporučujeme provést aktualizaci znaleckých posudků.



Kompletní přehled nabídek je v příloze této Zprávy.

Z 11 obdržených nabídek bylo:

- 7 nabídek na koupi celého souboru Stávajících nemovitostí
- 2 nabídky pouze na koupi budov původní radnice a souvisejících pozemků
- 1 nabídka na koupi budovy Kulturního domu Eden a souvisejících pozemků, a
- 1 nabídka na koupi budovy Kulturního domu Eden a souvisejících pozemků, koupi budovy C původní radnice a souvisejících pozemků a provedení rekonstrukce budov A a B na novou radnici.

Rozsah nabízené kupní ceny za Stávající nemovitosti byl výrazný, při KPP = 2,20 se pohyboval [REDACTED] [REDACTED] některé nabídky byly založeny na předpokladu KPP = 2,60, v tomto případě se maximální nabízená kupní cena dostala na úroveň [REDACTED]. Nabídka č. 5 jako jediná navrhuje směnu Stávajících nemovitostí za dočasné sídlo radnice a následné vyrovnání, které by bylo založeno na znaleckých posudcích jednotlivých souborů nemovitostí (znalecký posudek Stávajících nemovitostí – nejaktuálnější je k dispozici ze dne 31.5.2024 a znalecký posudek budovy dočasného sídla radnice – nejaktuálnější je ze dne 21.7.2023).

Načasování a forma úhrady kupní ceny nabídek se liší, například nabídka č. 11 počítá s nefinanční úhradou ve formě převodu bytů po kolaudaci do vlastnictví městské části Praha 10. Nabídka č. 6 navrhuje odložit úhradu hlavní části kupní ceny po získání povolení záměru (do 30 dnů od nabytí právní moci) v rozsahu uvedeném v dané nabídce.

U nabídky č. 7 jsme identifikovali záměr rekonstrukce budov A a B na novou radnici, výstavba rezidenčních budov C a D, demolice KD Eden a vybudování veřejného prostoru. Tato varianta nebyla dosud zvažována, nicméně může být východiskem. Obecně však rekonstrukce radnice není v souladu se současnou strategií MČ Praha 10, a to dle rozhodnutí zastupitelstva o 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 č. 0492/RMČ/2024 ze dne 27. 6. 2024.

Objektivní srovnání nabídek na prodej stávajících nemovitostí je nemožné kvůli rozdílným parametrům, za kterých byly jednotlivé nabídky předloženy. **Kapitola 4.1** se zabývá sjednocením těchto parametrů, což je klíčové pro zajištění objektivního a efektivního porovnání všech nabídek.

3.2 Koupě / dlouhodobý nájem prostor pro nové sídlo radnice MČ Praha 10

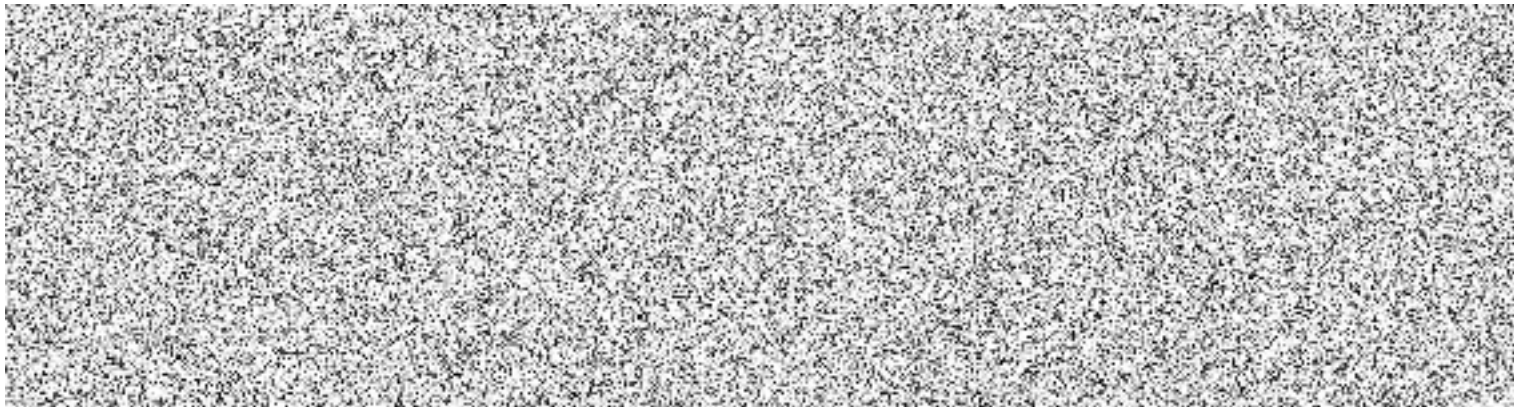
Na podzim roku 2023 proběhlo stěhování Úřadu Městské části Praha 10 z Původní budovy do pronajatých prostor v budově č. p. 3218 („Vinice II“ na adrese Vinohradská 3218/169, Praha 10 – Strašnice, dále též jako „**Objekt dočasného nájmu**“ nebo „**Nemovitost Vinice**“), kvůli nevyhovujícím až havarijním stavu Původní budovy. Titulem pro užívání Objektu dočasného nájmu je Smlouva o nájmu prostor ze dne 26.4.2023 a Dodatek č. 1 ze dne 5.6.2023. MČ Praha 10 uzavřela tuto smlouvu na 4 roky s možností prodloužení až na 7 let, tedy v dočasném nájmu může zůstat nejdéle do 30.6.2030, což je důležitým faktorem pro další posouzení možnosti nájmu nebo nákupu nového sídla radnice.

Dne 11.9.2024 vyhlásila Městská část Praha 10 výzvu k předložení nabídky Koupě / dlouhodobého nájmu prostor pro nové sídlo radnice MČ Praha 10.

V termínu stanoveném ve výzvě bylo obdrženo 6 nabídek koupě a 4 nabídky dlouhodobého nájmu:

Tabulka 2: Sumarizace nabídek – nákup

Zájemce	Objekt	Kupní cena (bez DPH)	Dokončení výstavby	Definován standard předání?	Celková plocha v m2	Celková plocha bez toalet a chodeb v m2



Kompletní přehled nabídek je v příloze této Zprávy.

Nabídky na koupi prostor pro Radnici MČ Praha 10 se pohybují v rozmezí [REDACTED] přičemž se jedná o novostavby. Nabídka č. 4, která představuje dočasný nájemní prostor, je podmíněna směnou za Stávající nemovitosti. Kupní cena v této nabídce je stanovena na základě znaleckého posudku, který již není aktuální (posudek budovy dočasného sídla radnice je ze dne 21.7. 2023). Budova Vinice v rámci standardů, velikosti a kvality prostor není srovnatelná s ostatními nabídkami, jelikož se jedná o budovu téměř 30 let starou.

Rozdíly mezi cenami nabídek jsou ovlivněny zejména rozdíly ve velikosti nabízených prostor. Největší celkovou plochu, bez započtení toalet, skladů, společných prostor a chodeb, nabízí budova [REDACTED] což je výrazně více než plocha v rámci dočasného nájmu v budově Vinice.

Důležitý je také fakt, že nabídky na koupi č. 4, 5b, a 6 jsou podmíněny směnou nebo prodejem Stávajících nemovitostí.

Tabulka 3: Sumarizace nabídek – nájem

Zájemce	Objekt	Nájemné m2/měsíc (bez DPH)	Začátek nájmu	Definován standard předání?	Celková plocha v m2	Celková plocha bez toalet a chodeb v m2

Kompletní přehled nabídek je v příloze této Zprávy.

Ze čtyř obdržených nabídek na pronájem pocházejí tři od jedné společnosti a týkají se té samé lokality. Nabídka č. 1 se nejví jako vyhovující, protože plánovaný termín dokončení a zahájení nájmu je až v roce 2031, což je po ukončení současného dočasného nájmu v polovině roku 2030.

Předložené nabídky na pronájem jsou výrazně dražší ve srovnání s aktuálním dočasným nájmem, ovšem bylo by nutné zohlednit i rozdíly v kvalitě a stavu nabízených kancelářských prostor.

4. Objasnění finančních a ekonomických aspektů obdržených Nabídek

Obdržené nabídky ze strany zájemců o prodej Stávajících nemovitostí a nákup/nájem nového sídla radnice MČ Praha 10 není možné spolehlivě vyhodnotit. Důvodem je nesrovnatelnost obdržených nabídek, jelikož zájemci neuvažovali jednotné podmínky transakcí. Pro zajištění srovnatelnosti jednotlivých nabídek z komerčního hlediska připravila společnost PwC návrh jednotných podmínek pro prodej stávajících nemovitostí a nákup/nájem nového sídla radnice, což umožní přesnější kvantitativní a kvalitativní srovnání nabídek v případě nové výzvy ze strany MČ Praha 10. Doporučujeme však tyto podmínky konzultovat i s právním poradcem.

4.1 Prodej Stávajících nemovitostí

Nesrovnatelnost obdržených nabídek v rámci prodeje Stávajících nemovitostí spočívá v různých předpokladech zájemců. Níže uvedená tabulka shrnuje konkrétní rozdíly mezi nabídkami nebo nejasnosti v rámci nabídek mezi jednotlivými zájemci:

Tabulka 4: Hlavní rozdíly mezi jednotlivými nabídkami - prodej

Nabídka	Hlavní rozdíly mezi jednotlivými nabídkami
1	- Cena pouze při KPP 2,20. - Kontribuce developera MČ, a relevantní plochy pro kontribuci – není uvedeno. - Další předpoklady prodeje (např. výsledek hloubkové prověrky, míra kontaminace, atd.) nejsou definovány.
2	- Cena pouze při KPP 2,20 - Kontribuce developera MČ, a relevantní plochy pro kontribuci – není uvedeno. - Načasování finančního vyrovnání po vkladu vlastnického práva do KN. - Další předpoklady prodeje (např. výsledek hloubkové prověrky, míra kontaminace, atd.) nejsou definovány.
3	- Cena pouze při KPP 2,20. - Kontribuce developera MČ, a relevantní plochy pro kontribuci – není uvedeno. - Načasování finančního vyrovnání – zájemce uvádí možnost navýšení kupní ceny změnou rozložení plateb až o 30 %, což není pro srovnání nabídek relevantní. - Další předpoklady prodeje (výsledek hloubkové prověrky, míra kontaminace, atd.) nejsou konkrétně definovány.
4	- Cena pouze při KPP 2,60. - Kontribuce developera MČ, a relevantní plochy pro kontribuci – zájemce ve své nabídce nabízí [redacted] na metr HPP (za předpokladu 36 202 m2 při využití výjimečně přípustného koeficientu podlažní plochy I), [redacted]

	- Načasování finančního vyrovnání a podmínky – zájemce uvádí, že kupní cena a uzavření kupní smlouvy by bylo vázáno na uzavření Smlouvy o spolupráci, která by potvrdila možnost využití výjimečně přípustného koeficientu podlažní plochy I a další závazky smluvních stran. - Další předpoklady prodeje (např. výsledek hloubkové prověrky, míra kontaminace, atd.) nejsou definovány.
5	- Zájemce neuvádí kupní cenu, respektive cenu navrhuje určit znaleckým posudkem, což není pro srovnatelnost s dalšími nabídkami optimální, a nereflakuje ani potenciál lokality při KPP 2,60. - Kontribuce developera MČ, a relevantní plochy pro kontribuci – není uvedeno. - Jde o specifický případ, kdy zájemce podmiňuje svou nabídku směnou za prostory současného dočasného nájmu radnice a následným finančním vyrovnáním – v tomto případě tedy nedává smysl jinak specifikovat načasování a formu kupní ceny - Další předpoklady prodeje (např. výsledek hloubkové prověrky, míra kontaminace, atd.) nejsou definovány.
6	- Cena pouze při KPP 2,60. - Kontribuce developera MČ, a relevantní plochy pro kontribuci – zájemce ve své nabídce nabízí kontribuci pouze za m2 v budově v místě KD Eden, tzn. 21 615 m2 HPP - Zájemce nabízí úhradu kupní ceny ve dvou platbách, přičemž více jak 95% kupní ceny navrhuje uhradit po nabytí právní moci získání povolení záměru (do 30 dnů od nabytí právní moci) v rozsahu uvedeném v nabídce, což je v rámci srovnatelnosti nabídek nevyhovující. - Další předpoklady prodeje (např. výsledek hloubkové prověrky, míra kontaminace, atd.) nejsou definovány.
7	- Cena pouze při KPP 2,20. - Kontribuce developera MČ, a relevantní plochy pro kontribuci – není uvedeno. - Načasování finančního vyrovnání – není uvedeno - Další předpoklady prodeje (např. výsledek hloubkové prověrky, míra kontaminace, atd.) nejsou definovány. - Rekonstrukce radnice obecně není v souladu se strategií MČ dle rozhodnutí zastupitelstva o 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 č. 0492/RMČ/2024 ze dne 27. 6. 2024. Varianta částečné rekonstrukce a částečného prodeje nebyla dosud zvažována, nicméně může být východiskem pro MČ Praha 10.
8	- Minimální cena při KPP 2,20, horní hranice kupní ceny, která je uvedena v nabídce odpovídá pravděpodobně KPP 2,60. - Kontribuce developera MČ, a relevantní plochy pro kontribuci – není uvedeno. - Další předpoklady prodeje (např. výsledek hloubkové prověrky, míra kontaminace, atd.) nejsou definovány.
9	- Cena pouze při KPP 2,20. - Kontribuce developera MČ, a relevantní plochy pro kontribuci – není uvedeno.

	Další předpoklady prodeje (např. výsledek hloubkové prověrky, míra kontaminace, atd.) nejsou definovány.
10	- Cena pouze při KPP 2,20. - Kontribuce developera MČ, a relevantní plochy pro kontribuci – není uvedeno. - Další předpoklady prodeje (např. výsledek hloubkové prověrky, míra kontaminace, atd.) nejsou definovány.
11	- Cena pouze při KPP 2,20. - Kontribuce developera MČ, a relevantní plochy pro kontribuci – není uvedeno. - Zájemce počítá s úhradou ve formě bytů po kolaudaci, což není vyhovující z hlediska srovnatelnosti s ostatními nabídkami - Další předpoklady prodeje (např. výsledek hloubkové prověrky, míra kontaminace, atd.) nejsou definovány.

V případě zadání nové výzvy za účelem prodeje Stávajících nemovitostí doporučujeme definovat požadované parametry nabídek dle tabulky 4 níže:

Tabulka 5: Sjednocení podmínek – prodej

Parametry	Doporučení PwC	Zdůvodnění
KPP	KPP = 2,2 (navýšení kupní ceny v případě dosažení KPP = 2,6)	- Umožňuje přímé porovnání hodnoty nabídek při různých úrovních kupní ceny - V případě dosažení výjimečně přípustného koeficientu bude pro potřeby vyhodnocení možné nabídky srovnávat
Kontribuce developera	Přesné stanovení výše kontribuce za m2 HPP – dle metodiky P10	V původních nabídkách většina developerů neuvádí vyšší kontribuce, její jasné stanovení může ovlivnit kupní cenu za nabízené nemovitosti
Načasování finančního vypořádání	Po podpisu kupní smlouvy	Jednotné načasování finančního vypořádání zohledňuje časovou hodnotu peněz a umožňuje srovnávat nabízené částky.
Forma kupní ceny	Jednorázová platba po podpisu kupní smlouvy	Stanovení formy finančního vypořádání umožňuje lépe srovnávat nabízené částky (např. převedení bytů do vlastnictví MČ po skončení projektu není vhodná forma finančního vypořádání)
Další předpoklady	Např. předpoklad uspokojivého výsledku hloubkové prověrky a přiměřené míry kontaminace – nutné stanovit konkrétní podmínky jednotné pro všechny zájemce	Další sjednocující podmínky zajistí, že všechny nabídky budou postaveny na základě stejných kritérií, což umožní spravedlivé a efektivní rozhodování.

4.2 Koupě / dlouhodobý nájem prostor pro nové sídlo radnice MČ Praha 10

Nesrovnatelnost obdržených nabídek v rámci nákupu/nájmu nového sídla radnice spočívá v různých parametrech nabízených prostor, nebo chybějících informací. Tabulky 6 a 7 níže shrnují nejzásadnější rozdíly:

Tabulka 6: Chybějící informace a hlavní rozdíly mezi jednotlivými nabídkami - nákup

Nabídka	Chybějící informace a hlavní rozdíly mezi jednotlivými nabídkami
1	- Standard předání prostor není definován. - Výše příspěvku na stavební úpravy Kč/m² není stanovena. - Energetická náročnost budovy není definována. - Dokončení výstavby v roce 2031 neodpovídá potřebám MČ Praha 10, jelikož MČ v dočasném nájmu může zůstat nejdéle do 30.6.2030.
2	Nabídka obsahuje všechny potřebné detaily, kromě informací o dostupnosti stravování.
4	- Nabízená kupní cena dle ZP, který by musel být nově zhotoven, jelikož poslední ZP budovy dočasného sídla radnice pochází ze dne 21.7.2023. - Jde o Objekt dočasného nájmu, který svými prostorovými parametry vyhovuje potřebám MČ Praha 10.
5a	- Dokončení výstavby není uvedeno. - Standard předání prostor není definován. - Velikost podlažních ploch a jejich rozdělení (kanceláře, zasedací místnosti, vertikální a horizontální komunikace atd.) není uvedena, zájemce v nabídce uvádí, že velikost prostor bude minimálně v rozsahu výzvy. - Počet parkovacích míst nad rámec minima definovaného ve výzvě není uveden. - Výše příspěvku na stavební úpravy Kč/m² není stanovena. - Energetická náročnost budovy není definována.
5b	- Dokončení výstavby není uvedeno. - Standard předání prostor není definován. - Velikost podlažních ploch a jejich rozdělení (kanceláře, zasedací místnosti, vertikální a horizontální komunikace atd.) není uvedena, zájemce v nabídce uvádí, že velikost prostor bude minimálně v rozsahu výzvy. - Počet parkovacích míst nad rámec minima definovaného ve výzvě není uveden. - Výše příspěvku na stavební úpravy Kč/m² není stanovena. - Energetická náročnost budovy není definována.
6	- Standard předání prostor není definován. - Velikost podlažních ploch a jejich rozdělení (kanceláře, zasedací místnosti, vertikální a horizontální komunikace atd.) – hmotová studie v příloze nabídky neodpovídá nabídce - Příspěvek na stavební úpravy Kč/m² - Výše příspěvku na stavební úpravy Kč/m² není stanovena. - Energetická náročnost budovy není definována.

Nabídka č. 4 se týká budovy dočasného nájmu. Co se týče prostorových parametrů, Nemovitost Vinice vyhovuje potřebám MČ Praha 10. Ve specifikaci prostorových parametrů této nabídky však nejsou uvedeny všechny

prostory, které budova Vinice nabízí a které MČ Praha 10 využívá v rámci dočasného nájmu. Specifikace prostor v této nabídce se navíc liší od specifikace prostor té samé budovy v rámci dočasného nájmu. Doporučujeme proto MČ Praha 10 vyzvat zájemce, aby lépe specifikoval nabízené prostory Nemovitosti Vinice tak, aby jednoznačně odpovídaly požadavkům výzvy.

Tabulka 7: Chybějící informace a hlavní rozdíly mezi jednotlivými nabídkami - nájem

Nabídka	Chybějící informace a hlavní rozdíly mezi jednotlivými nabídkami
1	- Standard předání prostor není definován. - Výše příspěvku na stavební úpravy Kč/m² není stanovena. - Energetická náročnost budovy není definována. - Dokončení výstavby v roce 2031 neodpovídá potřebám MČ Praha 10, jelikož MČ v dočasném nájmu může zůstat nejdéle do 30.6.2030. - Mechanismus indexace nájemného není uveden.
2a	Nabídka obsahuje všechny potřebné detaily, kromě informací o dostupnosti stravování a jasného stanovení počtu parkovacích míst
2b	Nabídka obsahuje všechny potřebné detaily, kromě informací o dostupnosti stravování a jasného stanovení počtu parkovacích míst
3	Nabídka obsahuje všechny potřebné detaily, kromě informací o dostupnosti stravování a jasného stanovení počtu parkovacích míst

V případě zadání nové výzvy za účelem koupě / dlouhodobého nájmu prostor pro nové sídlo radnice MČ Praha doporučujeme definovat požadované parametry nabídek dle tabulek 8 a 9 níže.

Tabulka 8: Sjednocení podmínek – nákup

Parametry	Doporučení PwC	Zdůvodnění
Dokončení výstavby – datum stěhování	Někteří zájemci ve svých nabídkách neuvedli termín dokončení výstavby, což je klíčovým parametrem z hlediska MČ Praha 10.	V případě, že by dokončení výstavby nových prostor radnice MČ P10 bylo plánováno po roku 2030, není nabídka relevantní, a to z důvodu, že současný nájem je možné prodlužovat jen do poloviny roku 2030.
Počet a cena parkovacích stání nad rámec minima	Někteří zájemci ve svých nabídkách neuvádějí tento parametr.	V případě, že je počet parkovacích stání nad rámec 71 důležitým parametrem pro hodnocení nabídek, je potřeba tuto informaci doplnit.
Příspěvek na stavební úpravy	Většina společností se k tomuto parametru nevyjadřuje.	Jelikož se novostavby administrativních prostor předávají v základním standardu nezařízené, mohou potřebné stavební úpravy a náklady na zařízení výrazně ovlivnit výhodnost dané nabídky.
Standard předání	Je potřeba definovat očekávaný standard ve kterém bude nová nemovitost předána a očekávané náklady na její dokončení.	Definovaný standard ovlivní cenu a dodatečné náklady na dokončení prostor do požadovaného stavu.

Tabulka 9: Sjednocení podmínek - nájem

Parametry	Doporučení PwC	Zdůvodnění
Sleva na nájemném (rent free period)	Někteří zájemci ve svých nabídkách neuvádějí případnou slevu na nájemném.	Z hlediska časové hodnoty peněz a celkového vyhodnocení nabídek je potřebné kalkulovat s případnou slevou z nájemného.
Počet a cena parkovacích stání nad rámec minima	Někteří zájemci ve svých nabídkách neuvádějí tento parametr.	V případě, že je počet parkovacích stání nad rámec 71 důležitým parametrem pro hodnocení nabídek, je potřeba tuto informaci doplnit.
Příspěvek na stavební úpravy	Někteří zájemci ve svých nabídkách neuvádějí tento parametr.	Z hlediska časové hodnoty peněz a celkového vyhodnocení nabídek je potřebné kalkulovat s příspěvkem na stavební úpravy / fit-out
Standard předání	Někteří zájemci ve svých nabídkách neuvádí standard, v kterém bude nová nemovitost předána.	Definovaný standard ovlivní cenu a dodatečné náklady na dokončení prostor do požadovaného stavu.

5. Seznam zkratek

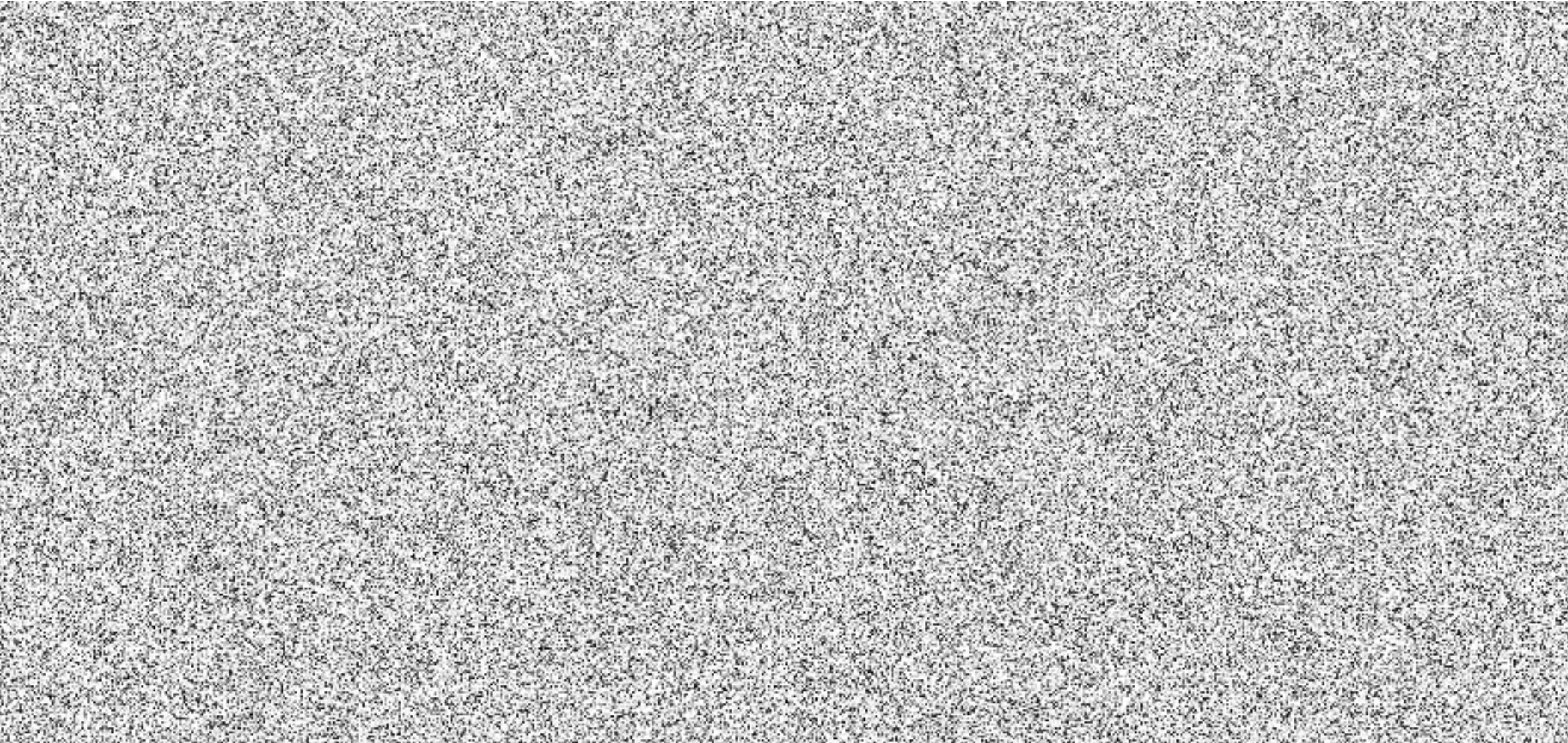
KPP	Koeficient podlažní plochy
HPP	Hrubá podlažní plocha
ZP	Znalecký posudek
NPV	Net present value (čistá současná hodnota)
parc. č.	parcelní číslo
č. p.	číslo popisné
MČ	Městská část

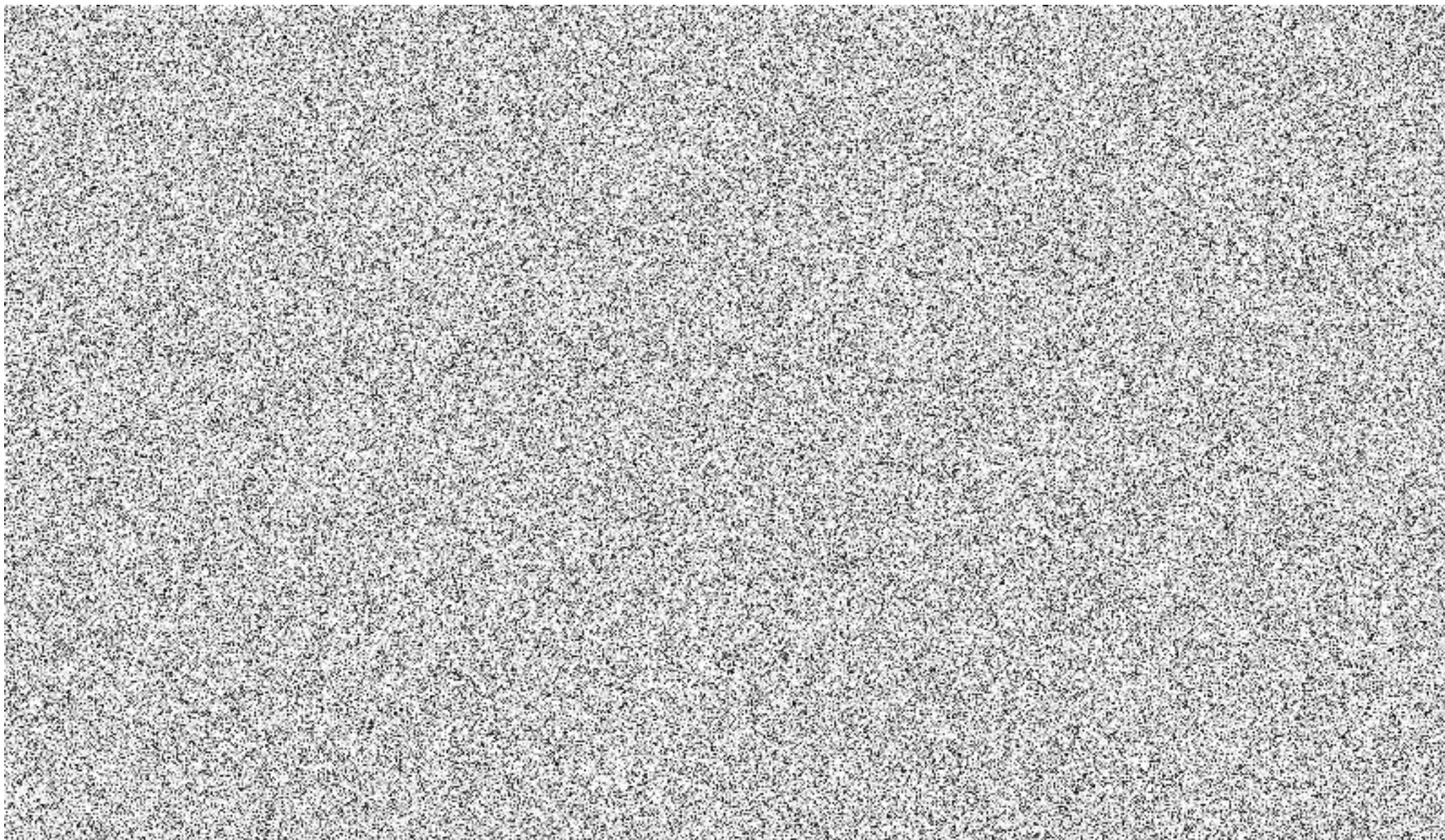
6. Seznam tabulek

Tabulka 1: Sumarizace nabídek - prodej	5
Tabulka 2: Sumarizace nabídek – nákup	7
Tabulka 3: Sumarizace nabídek – nájem	8
Tabulka 5: Hlavní rozdíly mezi jednotlivými nabídkami - prodej	9
Tabulka 4: Sjednocení podmínek – prodej	11
Tabulka 6: Chybějící informace a hlavní rozdíly mezi jednotlivými nabídkami - nákup	12
Tabulka 7: Chybějící informace a hlavní rozdíly mezi jednotlivými nabídkami - nájem	13
Tabulka 8: Sjednocení podmínek – nákup	13
Tabulka 9: Sjednocení podmínek - nájem	14

Přílohy

Nabídky k prodeji Stávajících nemovitostí

Zájemce	Objekt	Kupní cena (bez DPH)	Kontribuce (Kč/m2 HPP)	Předpokládaný KPP	Načasování kupní ceny	Forma kupní ceny	Další podmínky	Záměr	Záměr vyhovuje	Podmíněná nabídka
										



Nabídky koupě prostor pro nové sídlo radnice MČ Praha 10

Zájemce	Objekt	Kupní cena (bez DPH)	Dokončení výstavby	Definován standard předání?	Celková plocha v m2	Celková plocha bez toalet a chodeb	Parkovací místa zahrnuta v kupní ceně	Počet a cena parkovacích stání navíc (bez DPH)	Příspěvek na stavební úpravy Kč/m2 (bez DPH)	MHD	Stravování	Parkování	Energetická náročnost	Pozn	Cena za m2	Podmíněna nabídka

Nabídky dlouhodobého nájmu prostor pro nové sídlo radnice MČ Praha 10

Zájemce	Objekt	Začátek nájmu	Definován standard předání?	Celková plocha v m2	Celková plocha bez toalet a chodeb	Nájemné m2/měsíc (bez DPH)	Provozní služby m2/měsíc (bez DPH)	Počet parkovacích stání navíc	PM / měsíc (bez DPH)	Další poplatky PM/měsíc (bez DPH)	Steva na nájemné m (počet měsíců)	Příspěvek na stavební úpravy Kč/m2 (bez DPH)	Doba nájmu	Indexace nájemného od	MHD	Stravování	Parkování	Energetická náročnost	Podmíně na nabídka
