

## Informace k příloze č. 1 Poskytnutí informace ze dne 23. 7. 2024, č.j. P10-309447/2024

Povinný subjekt poskytl dne 23. 7. 2024, č.j. P10-309447/2024, informace žadateli včetně přílohy č. 1 *Výchozí ekonomické vyhodnocení projektu rekonstrukce radnice Prahy 10 a alternativních příležitostí*. Předmětná příloha č. 1 představuje podklad na základě kterého bude MČ rozhodovat o dalším postupu ve věci bývalého sídla MČ Praha 10. Svou povahou předmětný podklad spadá pod ust. § 11 odst. 1 písm. b) InfZ, podle kterého může povinný subjekt omezit poskytnutí informací, pokud *jde o novou informaci, která vznikla při přípravě rozhodnutí povinného subjektu, pokud zákon nestanoví jinak; to platí jen do doby, kdy se příprava ukončí rozhodnutím*. Vzhledem ke skutečnosti, že žadatel je v postavení tzv. privilegovaného žadatele, tj. z důvodu svého postavení má širší přístup k vybraným informacím než jiní žadatelé, byla mu předmětná příloha poskytnuta, ovšem bez jejího následného zveřejnění podle ust. § 5 odst. 3 InfZ.

V souladu s ust. § 3 odst. 6 InfZ povinný subjekt zveřejňuje k příloze č. 1 Poskytnutí informace ze dne 23. 7. 2024, č.j. P10-309447/2024, tuto doprovodnou informaci, která vyjadřuje charakter poskytnuté informace *Doprovodnou informací pro účel tohoto zákona je taková informace, která úzce souvisí s požadovanou informací (například informace o její existenci, původu, počtu, důvodu odepření, době, po kterou důvod odepření trvá a kdy bude znovu přezkoumán, a dalších důležitých rysech)*.

- Název dokumentu:** Výchozí ekonomické vyhodnocení projektu rekonstrukce radnice Prahy 10 a alternativních příležitostí (Analytická zpráva).
- Původce/zhotovitel dokumentu:** Společnost PricewaterhouseCoopers Česká republika, s.r.o. (PwC), IČO 61063029, se sídlem Hvězdova 1734/2c, Nusle, 140 00 Praha 4.
- Datum vytvoření dokumentu:** Dokument byl vytvořen 18. června 2024.
- Počet vyhotovení (existujících kopií) dokumentu:** Existuje jeden oficiální vyhotovený dokument (nepublikovaný), jehož jedna kopie byla poskytnuta privilegovanému žadateli v rámci InfZ ve spojení s informačním právem člena Zastupitelstva MČ Praha 10 podle zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů. V podmínkách Úřadu MČ Praha 10 existují další 3 kopie tohoto dokumentu.
- Obsah dokumentu:** Dokument obsahuje ekonomické vyhodnocení tří možných variant řešení budoucnosti radnice Prahy 10: rekonstrukce stávajících prostor, dlouhodobý nájem v jiných prostorách a pořízení nové nemovitosti. Zahrnuje analýzu finančních toků, předpoklady pro jednotlivé varianty a jejich porovnání z hlediska ekonomické výhodnosti.

Předmětem Analytické zprávy je porovnání variant řešení sídla radnice MČ Prahy 10 v následujícím rozsahu:

- Seznámení se s podklady objednatele týkajícími se rekonstrukce stávajících prostor/pronájmu nových prostor
- Vypracování interaktivního nástroje (finančního modelu) pro porovnání 3 níže uvedených variant na základě s nimi souvisejících finančních toků pro objednatele, kdy vstupy pro výpočet poskytne objednatel:  
Varianta 1: Rekonstrukce stávajících nemovitostí MČ Praha 10 v souběhu s dočasným nájmem  
Varianta 2: Prodej stávajících nemovitostí MČ Praha 10 a dlouhodobý nájem v jiné nemovitosti  
Varianta 3: Směna stávajících nemovitostí MČ Praha 10 za nemovitosti v jiné lokalitě s finančním vyrovnáním
- Popis jednotlivých variant a shrnutí jejich pozitiv a negativ
- Vyhodnocení variant a doporučení nejvhodnější varianty (za daných předpokladů)

- e. Vypracování analytické zprávy shrnující základní zjištění zahrnující rámcové vyčíslení variant
- f. Návrh doporučení a konkrétních opatření reflektujících zjištění, vč. případného návrhu dalších variant řešení.

Tato Zpráva obsahuje informace, které byly získány od objednatele, a to k datu 10.6.2024. V Analytické zprávě je popsán přístup a výsledky ekonomického vyhodnocení tří uvažovaných variant zajištění sídla radnice MČ Praha 10. MČ Praha 10 zvažuje několik variant řešení stávající situace, kdy byly původní objekty radnice nadále neuzivatelné a došlo proto k uzavření smlouvy o nájmu dočasných prostor radnice. Uvažované varianty byly vymezeny a upřesněny na základě zadání MČ Praha 10 a následných konzultací se zástupci MČ Praha 10 a Radou MČ Praha 10 a představují řešení sídla radnice MČ Praha 10. Ekonomické vyhodnocení jednotlivých variant bylo provedeno na základě čisté současné hodnoty (NPV) peněžních toků s využitím interaktivního nástroje v programu MS Excel. V současné době MČ Praha 10 vlastní budovy č. p. 1429 (budova na adrese Vršovická 1429/68, Praha 10 – Vršovice) na parc. č. 1873/81 a sousední budovu č. p. 1467/1 (Kulturní centrum „Nový Eden“) na parc. č. 1872/3. Oba soubory budov stojí na pozemcích, které jsou ve vlastnictví Hlavního města Prahy, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro MČ Praha 10. Dále se jedná o okolní pozemky s parc. č. 1873/83 (ostatní plocha, zeleň) a parc. č. 1872/2 (ostatní plocha, jiná plocha) opět ve vlastnictví Hlavního města Prahy, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro MČ Praha 10. Na podzim roku 2023 proběhlo stěhování Úřadu MČ Praha 10 z původní budovy do pronajatých prostor v budově č. p. 3218 („Vinice II“ na adrese Vinohradská 3218/169, Praha 10 – Strašnice), protože původní budovy jsou v nevyhovujícím až havarijním stavu. 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 stojí před rozhodnutím, zda zahájit rekonstrukci původních budov, na základě projektu zpracovaného společností CASUA, spol. s r. o. ze dne 25. 5. 2022, s později aktualizovanou výší nákladů nebo umístit radnici MČ Praha 10 do jiného objektu, zajištěného prostřednictvím dlouhodobé nájemní smlouvy nebo pořízením/směnou nemovitostí. Analytická zpráva dále obsahuje specifikaci varianty 1 (rekonstrukce), varianty 2 (nájem) a varianty 3 (pořízení nemovitosti), dále vstupní předpoklady (Pro vyčíslení peněžních toků ve finančním modelu byly identifikovány veličiny, stanoveny jejich hodnoty a s nimi související předpoklady, ze kterých vychází. Jedná se o technické, ekonomické, finanční a časové parametry.) a kvantitativní porovnání jednotlivých variant řešení. V rámci kvantitativního porovnání variant byly rozpracovány jednotlivé varianty (porovnání ekonomické výhodnosti jednotlivých variant řešení, ekonomické zhodnocení rekonstrukce, ekonomické zhodnocení nájmu, ekonomické zhodnocení pořízení, porovnání variant, vyhodnocení citlivostí analýzy, klíčové aspekty ovlivňující ekonomickou výhodnost variant, náklady na rekonstrukci, hodnotu stávajících nemovitostí, vývoj na trhu kancelářských nemovitostí a investice do údržby pořizované nemovitosti). Přístup k vyhodnocení 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. Analytická zpráva v neposlední řadě obsahuje zdroje dat a informací, tj. klíčové dokumenty a podklady, které zhotovitel v časovém rozmezí od 19. května 2023 do 30. října 2023 obdržel ze strany objednatele pro potřeby vypracování Analytické zprávy, včetně zkratk, grafů, tabulek a obrázků. Tyto dokumenty sloužily jako zdroj informací pro sestavení finančního modelu.

6. **Způsob využití dokumentu:** Tento dokument bude sloužit jako podklad pro budoucí rozhodování MČ Praha 10 o dalším postupu ve věci rekonstrukce objektu bývalé radnice MČ Praha 10. Analytická zpráva byla vyhotovena pouze pro interní potřebu povinného subjektu, tj. pro návazné konzultace interních architektů, právníků a ekonomů, kteří budou nadále posuzovat specifické aspekty jednotlivých variant aby mohly doporučit optimální řešení, neboť na základě ekonomických analýz a vyhodnocení jednotlivých variant (rekonstrukce, nájem, nákup nové nemovitosti) poskytuje Analytická zpráva komplexní přehled o nákladech, výnosech a dalších ekonomických faktorech

spojených s jednotlivými řešeními. Jde tedy o klíčový dokument při rozhodování MČ Praha 10 o dalším postupu ve věci objektu bývalé radnice MČ Praha 10.

7. **Důvod nezveřejnění dokumentu:** Dokument je považován za interní podklad pro rozhodování a spadá pod ustanovení § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím. Toto ustanovení umožňuje povinnému subjektu omezit poskytování či zveřejnění informací, které slouží jako podklad pro rozhodovací činnost povinného subjektu, a to až do doby, kdy bude přijato konečné rozhodnutí v dané věci. Dle § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, je povinný subjekt oprávněn chránit informace, které slouží k přípravě na rozhodování a jsou klíčové pro zajištění řádného a nezávislého rozhodování. Zveřejnění těchto informací před konečným rozhodnutím by mohlo vést k vnějším tlakům nebo ovlivňování rozhodovacího procesu, čímž by byla ohrožena transparentnost a spravedlivost výsledného rozhodnutí. Analytická zpráva představuje klíčový podklad pro objektivní vyhodnocení jednotlivých variant řešení z ekonomického a strategického hlediska. Předčasné zveřejnění těchto interních informací by mohlo narušit nezávislý postup hodnocení a rozhodování. Ochrana těchto interních podkladů umožňuje povinnému subjektu dospět k rozhodnutí bez zbytečného tlaku nebo rizika ovlivňování.
8. **Poučení o právní odpovědnosti za případné zneužití dokumentu** Zneužití tohoto dokumentu může mít právní důsledky, protože je určen výhradně pro účely MČ Praha 10 ve věci budoucího rozhodování a dalších postupů spojených s rekonstrukcí objektu bývalé radnice MČ Praha 10. Jakékoli jiné využití dokumentu, zejména jeho sdílení, zveřejnění nebo zpracování bez výslovného souhlasu MČ Praha 10 je považováno za neoprávněné. Jakákoli další manipulace s tímto dokumentem, která překračuje rámec účelu stanoveného MČ Praha 10, vyžaduje výslovný písemný souhlas tohoto subjektu.
9. **Doba, po kterou se zveřejnění odepírá:** Zveřejnění je dočasně omezeno do doby, než bude přijato konečné rozhodnutí ve věci rekonstrukce objektu bývalé radnice MČ Praha 10. To zahrnuje ukončení všech relevantních procesů spojených s rozhodováním o výběru jedné z variant (rekonstrukce stávajících prostor, dlouhodobý nájem nebo pořízení nové nemovitosti). Konečné rozhodnutí bude přijato po zohlednění všech odborných podkladů, analýz a konzultací s příslušnými odborníky a po projednání v orgánech MČ Praha 10.
10. **Termín nového přezkoumání, resp. možného zveřejnění dokumentu:** Dokument bude přezkoumán a posouzen k možnému zveřejnění po 30. prosinci 2024.

Bc. Jakub Brzoň  
vedoucí odboru majetkoprávního