

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 064307/2025

Stanovení obvyklé ceny pozemků parc. č. 1873/81, 1873/83, 1872/2 a 1872/3 v k. ú. Vršovice, LV č. 1035 ve vlastnictví hlavního města Prahy, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha 10

Znalecká kancelář: **PKF APOGEO Esteem, a.s.**
Rohanské nábřeží 671/15
186 00 Praha 8
IČO: 261 03 451

Znalec: **Ing. RADKA CHALOUPKOVÁ**
Týřovická 1346/6
153 00 Praha 5
(dále jako „Zhotovitel“)

Zadavatel: **Městská část Praha 10**
Vinohradská 3218/169
101 00 Praha 10 - Vršovice
(dále také jako „Zadavatel“)

Obor: **Ekonomika**

Odvětví: **Oceňování nemovitých věcí**

Datum zpracování: **23. 9. 2025**

Znalecký posudek obsahuje celkem 93 stran textu včetně titulní strany a příloh. Je vyhotoven v elektronické podobě a uložen v elektronickém archivu Zhotovitele.



Obsah:

1	ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	6
1.1	Odborná otázka a předmět znaleckého posudku.....	6
1.2	Účel znaleckého posudku.....	7
1.3	Skutečnosti sdělené Zadavatelem, které mohly mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku	7
1.4	Zpracovatelé znaleckého posudku	7
2	VÝČET PODKLADŮ	8
2.1	Použitá literatura.....	9
2.2	Seznam použitých zkratk a pojmů.....	13
3	NÁLEZ	14
3.1	Obecná konfrontace dat a postup	14
3.2	Ověření dat od Zadavatele	14
3.3	Ověření veřejně dostupných dat	14
3.4	Postup posudku a stvrzení.....	15
3.5	Obecné předpoklady a omezující podmínky	15
3.6	Rozhodné datum.....	16
3.7	Vymezení pojmu hodnota	16
3.7.1	Pojmy definice tržní hodnoty dle IVS 2022 (vlastní zpracování)	17
4	POSUDEK	18
4.1	Identifikace vlastníka	18
4.1.1	Majetkoprávní vztahy	18
4.2	Popis.....	18
4.2.1	Popis Nemovitosti Radnice	19
4.2.1.1	Architektonický popis	19
4.2.1.2	Stavebně technický popis	19
4.2.1.3	Dispozičně provozní řešení	21
4.2.2	Popis Nemovitosti Eden.....	22
4.2.2.1	Architektonický popis	22
4.2.2.2	Stavebně technický popis	22
4.2.2.3	Dispozičně provozní řešení	23
4.2.3	Popis plánované Budovy D.....	23
4.3	Poloha	24
4.3.1	Využití ploch	26
4.3.2	Dopravní poměry	28
4.3.3	Infrastruktura	28
4.4	Strategická analýza	29
4.4.1	Stavební pozemky	29
4.4.1.1	Vývoj cen stavebních pozemků v prvním čtvrtletí v roce 2025	29
4.4.1.1	Stanovení koeficientu zdroje stavebních pozemků dle HB Indexu - obytná zástavba	31
4.4.2	Kancelářské prostory.....	32
4.4.2.1	Makroekonomický kontext.....	32
4.4.2.2	Nabídka, poptávka a neobsazenost kancelářských prostor v rámci ČR	34
4.4.2.2.1	Praha	34

4.4.2.2.2	Brno	37
4.4.2.2.3	Ostrava.....	39
4.4.2.3	Nájemné a výnosová míra	40
4.4.2.3.1	Praha	40
4.4.2.3.2	Brno	42
4.4.2.3.3	Ostrava	42
4.4.2.4	Technologické a kulturní trendy	43
4.4.2.5	Srovnání kancelářských prostor v ČR s evropským trhem	46
4.4.2.6	Krátkodobý výhled (Q3 2025).	46
4.5	Metody ocenění	47
4.5.1	Nákladová metoda.....	47
4.5.2	Výnosová metoda	47
4.5.3	Porovnávací metoda	48
4.5.4	Volba metody ocenění	49
4.6	Stanovení hodnoty Předmětu ocenění	49
4.6.1	Stanovení hodnoty Pozemky Nemovitosti metodou porovnávací	50
4.6.2	Stanovení hodnoty Nemovitosti Radnice metodou výnosovou.....	54
4.6.2.1	Stanovení hodnoty kancelářských a skladových prostor Nemovitosti Radnice ...	54
4.6.2.2	Stanovení hodnoty garážových stání Nemovitosti Radnice	62
4.6.2.3	Součet hodnot Nemovitosti Radnice	65
4.6.3	Stanovení hodnoty Nemovitosti Eden metodou odpočtu nákladů.....	65
4.6.4	Stanovení hodnoty Nemovitosti	68
4.6.5	Stanovení hodnoty plánované Budovy D metodou výnosovou	69
4.6.5.1	Výnosy.....	69
4.6.5.2	Kapacita nemovitosti a obsazenost	73
4.6.5.3	Náklady	73
4.6.5.4	Volba kapitalizační míry	74
4.6.5.5	Výpočet výnosové hodnoty Nemovitosti	74
4.6.6	Rekapitulace	75
5	ODŮVODNĚNÍ	76
5.1	Rekapitulace a formulace závěrečného výroku	76
5.2	Kontrola postupu znalce.....	78
6	ZÁVĚR.....	80
7	OSTATNÍ SKUTEČNOSTI	82
8	ZNALECKÁ DOLOŽKA	83
9	PŘÍLOHY	84

Tabulky:

Tabulka 1: Specifikace oceňovaného majetku	6
Tabulka 2: Přehled zkratk a pojmů	13
Tabulka 3: Identifikace Nemovitosti.....	19
Tabulka 4: Tabulka ploch Nemovitosti Radnice	21
Tabulka 5: Tabulka ploch Budovy D	23
Tabulka 6: Indexy a koeficienty zdroje pro HB index stavebních pozemků	32
Tabulka 7: Srovnání v rámci CEE-6 podle prime nájemného, míry neobsazenosti a prime yield	46
Tabulka 8: Porovnávací analýza Pozemky Nemovitosti	53
Tabulka 9: Stanovení porovnávací hodnoty Pozemky Nemovitosti	54
Tabulka 10: Porovnávací analýza nájemného Nemovitosti Radnice.....	58
Tabulka 11: Výpočet ročního nájemného Nemovitosti Radnice.....	59
Tabulka 12: Porovnávací analýza garážových stání Nemovitosti Radnice	64
Tabulka 13: Stanovení výsledné hodnoty garážových stání Nemovitosti Radnice	65
Tabulka 14: Součet hodnot Nemovitosti Radnice	65
Tabulka 15: Stanovení porovnávací hodnoty nezastavěného pozemku	66
Tabulka 16: Analýza cen skládkového- směsné stavební a demoliční odpady.....	67
Tabulka 17: Stanovení hodnoty Nemovitosti Eden.....	67
Tabulka 18: Výsledná hodnota Nemovitosti	68
Tabulka 19: Porovnávací analýza nájemného Budovy D	72
Tabulka 20: Výpočet ročního nájemného Budovy D	73
Tabulka 21: Rekapitulace hodnot Předmětu ocenění	75

Grafy:

Graf 1: Vývoj cen stavebních pozemků dle ČSOB Index bydlení, Q1 2025	30
Graf 2: Indexy cen stavebních pozemků ČNB ARAD	31
Graf 3: Roční objem výstavby (m ²)	35
Graf 4: Trh v kancelářských lokalitách (m ²)	35
Graf 5: Skladba poptávky (m ² , hrubá poptávka Q2 2025)	36
Graf 6: Vývoj míry neobsazenosti (posledních 10 čtvrtletí)	36
Graf 7: Neobsazenost kanceláří dle městských částí Prahy	37
Graf 8: Vývoj nabídky v Brně (dokončené projekty; prognóza; prognóza ve výstavbě)	38
Graf 9: Vývoj pronajímané aktivity a míry neobsazenosti kancelářských prostor v Brně	39
Graf 10: Vývoj nabídky v Ostravě (dokončené projekty; prognóza; prognóza ve výstavbě)	39
Graf 11: Vývoj pronajímané aktivity a míry neobsazenosti kancelářských prostor v Brně	40
Graf 12: Celková míra neobsazenosti a prime nájemné	41
Graf 13: Vývoj prime nájemného v Brně (euro / m ² / měsíc).....	42
Graf 14: Vývoj prime nájemného v Ostravě (euro / m ² / měsíc)	43
Graf 15: Vývoj flexibilní kancelářské plochy v České republice (m ²)	44

Obrázky:

Obrázek 1: Mapa s lokalizací Nemovitosti v rámci ČR.....	24
Obrázek 2: Mapa s lokalizací Nemovitosti v rámci obce	25
Obrázek 3: Mapa s lokalizací Nemovitosti v rámci městské části.....	25
Obrázek 4: Ortofotomapa Nemovitosti	26
Obrázek 5: Výřez z územního plánu obce Praha	26
Obrázek 6: Nejvyšší dosahované nájemné kanceláří v Praze (EUR / m ² / měsíc)	41
Obrázek 7: Coworkingová centra a servisované kanceláře v Praze	45

1 Zadání znaleckého posudku

1.1 Odborná otázka a předmět znaleckého posudku

Tento znalecký posudek byl vypracován ve věci stanovení obvyklé ceny pozemků parc. č. 1873/81, parc. č. 1873/83, parc. č. 1872/2 a parc. č. 1872/3 v katastrálním území (k. ú.) Vršovice, obec Praha, list vlastnictví (LV) č. 1035 (dále také „*Nemovitost*“ nebo jako „*Předmět ocenění*“) ve vlastnictví hlavního města Prahy, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha 10.

Dle zadání Zadavatele jsou znalecké otázky specifikovány následovně:

- a) Určit obvyklou cenu pozemků ve vlastnictví HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha 10:

Tabulka 1: Specifikace oceňovaného majetku

	Parcela	Druh pozemku	Výměra (m ²)
1.	1873/81	č.p. 1429	7 466
2.	1873/83	zeleň	256
3.	1872/2	jiná plocha	4 891
4.	1872/3	č.p. 1467	1 311
Celkem			13 924

Zdroj: zadání Zadavatele.

(dále také jako „*Pozemky Nemovitosti*“).

- b) Určit obvyklou cenu pozemků parc. č. 1873/81 a 1873/83 ve vlastnictví HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha 10, včetně budovy č.p. 1429¹ (dále také jako „*Nemovitost Radnice*“).
- c) Určit obvyklou cenu pozemku parc. č. 1872/3 ve vlastnictví HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha 10, včetně budovy č. p. 1467 (dále také jako „*Nemovitost Eden*“).
- d) Určit obvyklou cenu všech výše uvedených pozemků ve vlastnictví HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha 10, včetně budov č. p. 1429 a č. p. 1467 (dále také jako „*Nemovitost*“).
- e) Určit obvyklou cenu nově postavené budovy navržené v západní části pozemku parc. č. 1873/81, která by měla stejnou zastavěnou plochu a výšku jako stávající část „C“ budovy č.p. 1429 (dále také jako „*Budova D*“).

¹ Vymezení pozemků bylo na základě domluvy se Zadavatelem opraveno, tj. liší se od zadání uvedeného ve smlouvě o zajištění vyhotovení znaleckého díla.

1.2 Účel znaleckého posudku

Tento znalecký posudek byl vypracován pro interní potřeby Zadavatele, zejména pro potřeby jednání Zastupitelstva Městské části Praha 10 o způsobu dalšího nakládání s majetkem.

1.3 Skutečnosti sdělené Zadavatelem, které mohly mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil Zhotoviteli žádné specifické skutečnosti, které mohou mít vliv na přesnost znaleckého posudku.

1.4 Zpracovatelé znaleckého posudku

Znalecký posudek sestavil následující znalec v oboru ekonomika:

- / Ing. Radka Chaloupková, znalec v odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti, zpracoval celý znalecký posudek.

2 Výčet podkladů

Zhotovitel při zpracování znaleckého posudku vychází z předaných podkladů, veřejně dostupných dat a z informací získaných na místním šetření.

Místní šetření bylo provedeno dne 24. 4. 2024 a 7. 5. 2024 Zhotovitelem. Zhotovitel prošel oceňovanou nemovitost, zjistil aktuální stav Nemovitosti a pořídil fotodokumentaci.

Podklady poskytnuté Zadavatelem, které byly použity v rámci tohoto znaleckého posudku, jsou následující:

- / Přehledová tabulka výměr dle místností Nemovitosti Radnice;
- / Půdorysy Nemovitosti Eden;
- / Rozhodnutí společného povolení na stavbu „rekonstrukce objektu Vršovická“, č. j. Pl0-393150/2021, ze dne 1. 12. 2021;
- / Oznámení o prodloužení platnosti společného povolení veřejnou vyhláškou na stavbu „rekonstrukce objektu Vršovická 68“
- / Aktualizace rozpočtu z 10/2023 - výstavba objektu radnice (složky budova, parkování, vybavení).

Veřejně dostupné dokumenty, které byly použity v rámci tohoto znaleckého posudku, jsou následující:

- / Částečný výpis katastru nemovitostí, LV č. 1035, k. ú. Vršovice, obec Praha vyhotovený ke dni 15. 9. 2025;
- / Územní plán obce Praha;
- / Mapa obce Praha;
- / Snímek katastrální mapy;
- / Fotodokumentace z místního šetření.

Zhotovitel použil pouze věrohodné, běžně užívané veřejné zdroje dat, jako jsou data z Ministerstva průmyslu a obchodu ČR, Ministerstva financí ČR, Českého statistického úřadu (ČSÚ), z internetových stránek realitních serverů a z dalších zdrojů zveřejněných na internetu. Zhotovitel čerpal zejména z následujících internetových stránek:

- / <http://www.czso.cz/>
- / <http://www.justice.cz/>
- / <http://www.sreality.cz/>
- / <https://www.mapy.cz/>
- / <https://www.cuzk.cz/>
- / <https://www.cnb.cz/>
- / <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/hb-index/page:1/>
- / <https://www.rtscloud.cz/App/RTS-Data/>
- / <https://www.rts.cz/>

- / <https://depona.cz/cenik/>
- / <https://www.domecek-odpady.cz/kontakty>
- / <https://www.skladka-ekologie.cz/?page=cenik-skladkovani>
- / <https://www.vs-ekoprag.cz/kontakt>
- / <http://www.assmann.cz/kontakt-ni-informace>

2.1 Použitá literatura

- / MALÝ, B. Metodický pokyn pro tržní oceňování nemovitostí. Praha: ČKOM, 2008. 23 s.
- / Přednášky Ing. Bedřicha Malého pro Institut oceňování majetku při VŠE
- / Přednášky Ing. Zbyňka Zazvonila pro Institut oceňování majetku při VŠE
- / ZAZVONIL, Z. Standard ON-1 - Oceňování nemovitostí tržní hodnotou. Praha: Institut oceňování majetku při VŠE, 2013. 22s.
- / ZAZVONIL, Z. Porovnávací hodnota nemovitostí, EKOPRESS s.r.o., Praha, 2006, 313 pp.
- / BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. Vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. 790s.
- / DUŠEK, David. Základy oceňování nemovitých věcí. Praha: Oeconomica, nakladatelství VŠE, 2020 155s.
- / Standardy bankovních aktivit: Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí. I. Vydání. Pracovní skupina pro oceňování majetku při České bankovní asociaci.
- / Metodika Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM) - „Postupy při určování a sjednávání cen“;
- / ČSOB Index bydlení, dostupné z: Tiskové zprávy | ČSOB;
- / HYPOINDEX „Ceny bytů loni vzrostly o silných sedm procent na nový rekord“ z: Ceny bytů loni vzrostly o silných sedm procent na nový rekord - Hypoindex.cz
- / Databáze časových řad ARAD, dostupné z: ČNB ARAD;
- / Colliers: Zpráva z 20. 01. 2025 CEE Report | Highlights 2024 and Predictions 2025 Colliers | CEE Highlights 2024 and Predictions 2025;
- / CBA Monitor. Hypomonitor Flower 2025.
Dostupné z: <https://www.cbamonitor.cz/actuality/cba-hypomonitor-flower-2025-larger-volume-hypothecary-setting-dropped-to-460>
- / CBRE. Brno Office Figures - H1 2025.
Dostupné z: <https://www.cbre.com/insights/figures/brno-office-figures-h1-2025>
- / CBRE. Czech Republic Investment Figures - Q2 2025.
Dostupné z: <https://www.cbre.com/insights/figures/czech-republic-investment-figures-q2-2025>
- / CBRE. Global Workplace & Occupancy Insights 2024-2025.
Dostupné z: <https://www.cbre.com/insights/reports/2024-2025-global-workplace-and-occupancy-insights>

- / CBRE. Ostrava Office Figures - H1 2025.
Dostupné z: <https://www.cbre.cz/en-gb/insights/figures/ostrava-office-figures-h1-2025>
- / CBRE. Prague Office Figures - Q2 2025.
Dostupné z: <https://www.cbre.com/insights/figures/prague-office-figures-q2-2025>
- / CBRE. Strengthening value through ESG.
Dostupné z: <https://www.cbre.com/insights/books/strengthening-value-through-esg/value-of-environmental-building-features>
- / Creditas. Nový projekt Rohan City - Praha 8.
Dostupné z: <https://www.creditas.cz/blog/koupili-jsme-projekt-nove-administrativni-budovy-v-praze-8>
- / Cushman & Wakefield. Coworking Report - Czech Republic 2025.
Dostupné z: <https://assets.cushmanwakefield.com/-/media/cw/emea/czech-republic/insights/2025/24377coworkingreportczechczcompressed.pdf?rev=5ad14df869354cf9a59ebdde8fd75b3d>
- / Cushman & Wakefield. DNA of Real Estate - Q2 2025.
Dostupné z: https://assets.cushmanwakefield.com/-/media/cw/emea/a-emea-shared/insights/pdf-reports/dna-real-estate_q2-2025_.pdf?rev=e90831bdda2442f395f0d0149fdc1622
- / Cushman & Wakefield. Marketbeat Investment - Czech Republic Q2 2025.
Dostupné z: https://assets.cushmanwakefield.com/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2025/q2/emea/czech-republic_marketbeat_investment_2025_q2-en.pdf?rev=36e313748ac54459ae3c6de6502dd37a
- / Cushman & Wakefield. Marketbeat Office - Czech Republic Q2 2025.
Dostupné z: https://assets.cushmanwakefield.com/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2025/q2/emea/czech-republic_marketbeat_office_2025_q2_v2.pdf?rev=d34810eda8ac4ee4acedda0a099f4d11
- / Česká národní banka. Rozhodnutí bankovní rady ČNB.
Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/br-zapisy-z-jednani/Rozhodnuti-bankovni-rady-CNB-174662100000/>
- / Český statistický úřad. Analytická data, 2025.
Dostupné z: https://csu.gov.cz/docs/107508/563baf2c-10b5-54ee-d485-2c516fbb8e65/czam081825_analyza.pdf?version=1.0
- / Český statistický úřad. Business Cycle Surveys - červenec 2025.
Dostupné z: <https://csu.gov.cz/rychle-informace/business-cycle-surveys-july-2025>
- / Český statistický úřad. Index spotřebitelských cen - červen 2025.
Dostupné z: <https://csu.gov.cz/rychle-informace/indexy-spotrebitelskych-cen-inflace-cerven-2025>
- / Český statistický úřad. Index spotřebitelských cen - inflace, červen 2025.
Dostupné z: <https://csu.gov.cz/rychle-informace/consumer-price-indices-inflation-june-2025>
- / Český statistický úřad. Indexy cen stavebních prací - Q2 2025.
Dostupné z: <https://csu.gov.cz/produkty/indexy-cen-stavebnich-praci-indexy-cen-stavebnich-del-a-indexy-nakladu-stavebni-vyroby-ctvrtletni-casove-rady-2-ctvrtleti-2025>

- / Český statistický úřad. Průměrné mzdy - Q1 2025.
Dostupné z: <https://csu.gov.cz/rychle-informace/prumerne-mzdy-1-ctvrtleti-2025>
- / Český statistický úřad. Předběžný odhad HDP - Q2 2025.
Dostupné z: <https://csu.gov.cz/rychle-informace/predbezny-odhad-hdp-2-ctvrtleti-2025>
- / Český statistický úřad. Stavebnictví - červen 2025.
Dostupné z: <https://csu.gov.cz/rychle-informace/construction-june-2025>
- / Český statistický úřad. Tvorba a užití HDP - Q1 2025.
Dostupné z: <https://csu.gov.cz/rychle-informace/tvorba-a-uziti-hdp-1-ctvrtleti-2025>
- / Český statistický úřad. V roce 2024 se u nás postavělo téměř 700 miliard.
Dostupné z: <https://statistikaamy.csu.gov.cz/v-roce-2024-se-u-nas-prostavelo-temer-700-miliard>
- / Český statistický úřad. Zaměstnanost a mzdy.
Dostupné z: https://csu.gov.cz/employees-and-wages?pocet=10&start=0&1_pocet=10&1_start=0&skupiny=11&vlastnostiVystupu=15&pouzeVydane=true&razeni=-datumVydani&1_skupiny=11&1_vlastnostiVystupu=12&1_razeni=-datumVydani
- / Danube House. Rekonstrukce - Praha.
Dostupné z: <https://www.danubehouse.cz/>
- / ECB. 3M Euribor - datová sada.
Dostupné z: https://data.ecb.europa.eu/data/datasets/FM/FM.Q.U2.EUR.RT.MM.EURIBOR3MD_.HSTA
- / EUR-Lex. Směrnice 2024/1275 (EPBD Recast).
Dostupné z: <https://eur-lex.europa.eu/eli/dir/2024/1275/oj/eng>
- / European Commission. Energy Performance of Buildings Directive.
Dostupné z: https://energy.ec.europa.eu/topics/energy-efficiency/energy-performance-buildings/energy-performance-buildings-directive_en
- / iRozhlas. Sazby hypoték opět klesly, červen 2025.
Dostupné z: https://www.irozhlas.cz/ekonomika/sazba-hypotek-opet-klesla-nejvyhodnejsi-jsou-aktualne-uvery-s-triletou-fixaci_2506110651_adm
- / JLL. EMEA Fit-Out Cost Guide 2025.
Dostupné z: <https://www.jll.com/content/dam/legacy/jll-com/documents/pdf/research/emea/jll-emea-fit-out-cost-guide-2025.pdf>
- / JLL. Sustainability remains a key driver for European real estate investors.
Dostupné z: <https://www.jll.com/en-uk/insights/sustainability-remains-a-key-driver-for-european-real-estate-investors>
- / Knight Frank. Datové soubory Q2 2025.
Dostupné z: <https://knightfrank-prod-api.springsystems.cz/api/v1//files/0e2db670-a3c9-4105-a154-487cc8edea60/download>
<https://knightfrank-prod-api.springsystems.cz/api/v1//files/fc58b788-eea8-4b88-bb1f-d3f3be41bf0e/download>
- / Knight Frank. Prague Office Market - Q2 2025 (blog).
Dostupné z: <https://knightfrankprostory.cz/en/blog/prague-office-market-q2-2025>

- / Komerční banka. Presentace Q2 2025.
Dostupné z: <https://www.kb.cz/getmedia/dba1a181-5e93-405c-ac98-e466e5f15c37/KB-2Q2025-Presentation.pdf>
- / Kurzy.cz. Ceny stavebních prací a děl - Q2 2025.
Dostupné z: <https://zpravy.kurzy.cz/825372-ve-2-ctvrtletí-2025-ceny-stavebnich-praci-a-del-proti-predchozimu-obdobi-vzrostly-o-0-5--indexy/>
- / MOAP Ostrava. Výstavba polyfunkčního domu Václav.
Dostupné z: <https://moap.ostrava.cz/cs/o-moapu/aktualne/vystavba-polyfunkcniho-domu-vaclav-v-ostrave-byla-zahajena>
- / Prague Morning. Coworking Prague 2025.
Dostupné z: <https://praguemorning.cz/coworking-prague-2025-growth/>
- / Prague Offices. NR7 - rekonstrukce, Praha.
Dostupné z: <https://www.pragueoffices.com/historicka-budova-nr7-na-namesti-republiky-v-praze-projde-rekonstrukci/>
- / Reuters. CEE economy: Czech economy accelerates, Q1 2025.
Dostupné z: <https://www.reuters.com/markets/europe/cee-economy-czech-economy-accelerates-first-quarter-higher-household-spending-2025-05-30/>
- / Reuters. Czech growth helped by investment, exports... 30. 5. 2025.
Dostupné z: <https://www.reuters.com/markets/europe/czech-growth-helped-by-investment-exports-tariffs-cloud-outlook-central-bank-2025-05-30/>
- / Savills. Prague Office Market in Minutes - Q2 2025.
Dostupné z: https://www.savills.com/research_articles/255800/379625-0
- / Seznam Zprávy. Hybridní model práce v Česku.
Dostupné z: <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/ekonomika-byznys-trendy-analyzy-hybridni-model-vitezi-firmy-v-cesku-nastavuji-pravidla-pro-praci-z-domova-271936>
- / Úřad práce ČR. Nezaměstnanost, červen 2025.
Dostupné z: <https://www.uradprace.cz/nezamestnanost-cerven-2025>

Legislativa:

- / Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- / Zákon č. 151/1997 Sb., O oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.
- / Zákon č. 254/2019 Sb., O znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech ve znění pozdějších předpisů.
- / Vyhláška č. 503/2020 Sb., O výkonu znalecké činnosti ve znění pozdějších předpisů.
- / Vyhláška č. 504/2020, O znalečném,
- / Vyhláška č. 505/2020, kterou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů, jiná osvědčení o odborné způsobilosti, osvědčení vydaná profesními komorami a specializační studia pro obory a odvětví.
- / Znalecký standard č. 1/2005 Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství.
- / Zákon č. 526/1990 Sb., Zákon o cenách, ve znění pozdějších předpisů.

2.2 Seznam použitých zkratk a pojmů

Následující tabulka uvádí přehled hlavních zkratk a pojmů, použitých v rámci tohoto znaleckého posudku.

Tabulka 2: Přehled zkratk a pojmů

Zkratka	Definice
„k. ú.“	Katastrální území.
„parc. č.“	Parcelní číslo.
„č. p.“	Číslo popisné.
„LV“	List vlastnictví.
„ČNB“	Česká národní banka.
„PP“	Podzemní podlaží.
„NP“	Nadzemní podlaží.
„Pozemek Nemovitost“	Pozemky parc. č. 1873/81, parc. č. 1873/83, parc. č. 1872/2 a parc. č. 1872/3, k. ú. Vršovice, obec Praha, jak je zapsáno na LV č. 1035, bez budov umístěných na pozemcích.
„Nemovitost Radnice“	Pozemky parc. č. 873/81, parc. č. 1873/83, k. ú. Vršovice, obec Praha, jak je zapsáno na LV č. 1035, včetně budovy č. p. 1429.
„Nemovitost Eden“	Pozemek parc. č. 1872/3 včetně budovy č. p. 1467.
„Nemovitost“	Pozemky Nemovitost včetně budov.
„Budova D“	Budova navržená v západní části pozemku parc. č. 1873/81, která by měla stejnou zastavěnou plochu a výšku jako stávající část „C“ budovy č.p. 1429.
„Předmět ocenění“	Souhrnné označení pro všechny body dle zadání tohoto znaleckého posudku, tj. Pozemky Nemovitosti, Nemovitosti Radnice, Nemovitosti Eden, Nemovitosti a Budovy D.

Zdroj: vlastní zpracování.

3 Nález

3.1 Obecná konfrontace dat a postup

Zhotovitel pro zpracování znaleckého posudku shromažďuje data z veřejně dostupných zdrojů. Zdrojem pro veřejná data jsou vlastní archivy zdrojů Zhotovitele, historické posudky, veřejně dostupné analýzy ministerstev či ČSÚ², Trend report ARTN³ a další veřejně dostupné analýzy trhu nemovitostí zveřejňované jednotlivými profesními organizacemi, které jsou pravidelně aktualizovány na základě vývoje trhu. Tato data jsou vždy konfrontována další rešerší v době zpracování konkrétního znaleckého posudku.

V případě spornosti veřejných dat s daty předanými Zadavatelem dojde k dotazování zdroje veřejné informace, je-li to možné. Pokud se potvrdí správnost veřejného zdroje, případně pokud není pochyb o jeho spornosti, je dále konfrontován Zadavatel. Pokud nadále existuje spornost mezi daty Zadavatele a veřejnými daty, podléhá výběr vyhodnocení znalcem zpracujícím znalecký posudek. Znalec zpravidla dává přednost, s ohledem na definici tržní hodnoty, veřejně dostupným datům.

3.2 Ověření dat od Zadavatele

Zhotovitel za účelem stanovení hodnoty Předmětu ocenění vyžádal od Zadavatele potřebné podklady, u nichž provedl ověření jejich věrohodnosti. Kompletní výčet podkladů je uveden v kapitole 2 Výčet podkladů.

Přehledová tabulka výměr dle místností Nemovitosti Radnice a Půdorysy Nemovitosti Eden - Výměry jednotlivých podlaží Zhotovitel ověřil na místním šetření a pomocí nástroje měření v mapové aplikaci katastru nemovitostí, přičemž neshledal nesrovnalosti.

Povolení rekonstrukce včetně jeho prodloužení, rozpočet rekonstrukce - Zhotovitel měl tyto podklady k dispozici, nicméně tyto podklady nevstupují do závěrů zpracování tohoto znaleckého posudku, proto tyto podklady Zhotovitel nepřezkoumával, nezpozoroval nic nestandardního v souladu s jeho kompetencemi.

3.3 Ověření veřejně dostupných dat

Částečný výpis z katastru nemovitostí - Jedná se o částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 1035, katastrální území Vršovice, obec Praha vyhotovený ke dni 15. 9. 2025 dálkovým přístupem do katastru nemovitostí. Základní informace uvedené na výpisu z katastru nemovitostí jsou v souladu se skutečným stavem zjištěným při místním šetření. Dále Zhotovitel výpis z katastru nemovitostí nepřezkoumával, nezpozoroval nic nestandardního v souladu s jeho kompetencemi.

² Český statistický úřad

³ Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí

Mapa obce Praha - Mapa obce Praha byla Zhotovitelem převzata z internetových stránek mapy.cz. Zhotovitel nepozoroval v mapě nedostatky či zmatečnosti v souladu s jeho kompetencemi, mapa koresponduje se skutečným stavem zjištěným při místním šetření.

Územní plán obce Praha - Zhotovitel čerpal informace z územního plánu obce Praha a neshledal v územním plánu obce nedostatky či zmatečnosti v souladu s jeho kompetencemi.

3.4 Postup posudku a stvrzení

Nejprve bude provedena identifikace vlastníka Předmětu ocenění a budou popsány majetkoprávní vztahy. Informace o vlastnictví a majetkoprávních vztazích budou čerpány z částečného výpisu z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 1035, k. ú. Vršovice, obec Praha ze dne 15. 9. 2025.

Pro popis Nemovitosti budou využity informace získané na místním šetření. Při popisu polohy a dopravní dostupnosti bude Zhotovitel vycházet z veřejně dostupných informací a mapových aplikací mapy.cz, resp. google maps. Dále bude použita mapa platného územního plánu obce Praha.

Pro analýzu relevantního trhu nemovitostí bude Zhotovitel vycházet z analýzy trhu stavebních pozemků zpracované od Hypoteční banky⁴ a dále z údajů databáze ARAD⁵, dále z přehledu českého realitního trhu společnosti ARTN 2024 a z odborných analýz společností Colliers a Cushman & Wakefield.

Na základě popisu přístupů používaných při oceňování nemovitého majetku bude stanovena vhodná metoda ocenění a bude stanovena hodnota nemovitého majetku.

3.5 Obecné předpoklady a omezující podmínky

Tento znalecký posudek je zpracován v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

1. Posudek je použitelný pouze pro účely, které jsou vymezeny v kapitole 1.2 Účel znaleckého posudku a závěry v něm uvedené nelze zobecňovat k jakýmkoli jiným případům.
2. Zhotovitel nepřebírá odpovědnost za změny v tržních podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto tržního ocenění mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu ocenění.
3. Zhotovitel konstatuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na předmětu ocenění v rámci tohoto posudku ani na zúčastněných osobách a současně neexistuje žádný osobní zájem nebo zaujatost v souvislosti s výsledným oceněním.

⁴ Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/hb-index/page:1/>

⁵ Dostupné z: <https://www.cnb.cz/arad/#/cs/indicators>

4. Místní šetření bylo provedeno ve dnech 23. 4. 2024 a 7. 5. 2024. Zhotovitel nepředpokládá, že by v období mezi místním šetřením dne 23. 4. 2024, 7. 5. 2024 a datem ocenění došlo ke změnám, které by měly významný vliv na hodnotu Předmětu ocenění.
5. Pokud Zhotovitel využívá informace vydané po datu ocenění, jsou relevantní ve vztahu ke stanovení hodnoty Předmětu ocenění a pouze tak zpřesňují realie dané k rozhodnému datu.
6. Při stanovení výměry plánované Budovy D (viz úkol e)) Zhotovitel bude uvažovat s průměrnou započitatelnou plochu budov A, B a C a třetinu z výměr suterénu.

3.6 Rozhodné datum

Za rozhodné datum stanovení hodnoty Předmětu ocenění je považováno datum 15. 9. 2025.

3.7 Vymezení pojmu hodnota

Pojmem **cena obvyklá** se rozumí cena definovaná dle §2, odst. 2 Zák. č. 151/1997 Sb. v platném znění následovně:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Dle §2, odst. 3 Zák. č. 151/1997 Sb. v odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

Tržní hodnotou dle §2, odst. 4 Zák. č. 151/1997 Sb. se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

3.7.1 Pojmy definice tržní hodnoty dle IVS 2022 (vlastní zpracování)

- / „...odhadovaná částka...“ - odpovídá ceně vyjádřené v penězích, která by byla zaplacená za aktivum v transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery,
- / „...by měly být majetek nebo služba směněny...“ - odráží skutečnost, že hodnota majetku nebo služby je odhadnutá částka, nikoli předem určená částka nebo skutečná prodejní cena,
- / slovy „...ke dni ocenění...“ je vyjádřen požadavek časově závislé hodnoty k danému datu,
- / „...ochotným kupujícím...“ - kupující je ke koupi motivován, ale nikoli nucen,
- / „...ochotný prodávající...“ - prodávající není příliš dychtivý ani nucený prodávat za každou cenu,
- / „...v souladu s principem tržního odstupu...“ - určuje transakci mezi stranami, které mezi sebou nemají konkrétní nebo zvláštní vztah (např. mateřské a dceřiné společnosti nebo pronajímatele a nájemce),
- / slovy „...po náležitém marketingu...“ se rozumí, že aktivum bylo vystaveno na trhu nejvhodnějším způsobem, aby se dispozice s ním uskutečnila za nejlepší cenu přiměřeně dosažitelnou v souladu s definicí tržní hodnoty,
- / formulace „...kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě...“ předpokládá, že jak ochotný kupující, tak ochotný prodávající jsou přiměřeně informováni o povaze a charakteristikách aktiva, o skutečných a potenciálních způsobech jeho využití a o stavu trhu k datu ocenění,
- / „...a nikoli v tísní...“ - obě strany jsou motivovány transakci provést, ale žádná ze stran není k jejímu dokončení tlačena nebo nenáležitě nucena.

4 Posudek

4.1 Identifikace vlastníka

Dle výpisu z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 1035, katastrální území Vršovice, obec Praha vyhotoveného ke dni 15. 9. 2025 je Nemovitost ve vlastnictví:

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1.

Se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce:

Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Vršovice, 100 00 Praha 10.

4.1.1 Majetkoprávní vztahy

Dle výpisu z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 1035, katastrální území Vršovice, obec Praha ze dne 15. 9. 2025 nejsou v části B1 (věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti) uvedena k Nemovitosti žádná oprávnění.

Dle výpisu z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 1035, katastrální území Vršovice, obec Praha ze dne 15. 9. 2025 jsou v části C (věcná práva zatěžující nemovitost) uvedena k Nemovitosti uvedena následující omezení:

- / Věcné břemeno (podle listiny) zřídit, provozovat, opravovat a udržovat součást distribuční soustavy dle geom.pl. 1427-151/2013, blíže spec.ve sml.čl.III
- / Věcné břemeno (podle listiny) právo umístění, provozování, kontroly, údržby a oprav rozvodného tepelného zařízení, blíže specifikováno v článku 8. souhlasného prohlášení, dle g. pl. 1476-3/2014
- / Věcné břemeno zřizování a provozování vedení dle smlouvy čl III. a GP 1729-10/2019
- / Věcné břemeno zřizování a provozování vedení dle článku III. smlouvy, v rozsahu GP 1827-315/2019

Detail k výše uvedeným omezením je k nahlédnutí viz Příloha č. 1, Zhotovitel současně konstatuje, že výše uvedená omezení jsou bez dopadu do tržní hodnoty.

4.2 Popis

Předmětnou Nemovitost tvoří parc. č. 1873/81 součástí je stavba č. p. 1429, parc. č. 1873/83, parc. č. 1872/2 a parc. č. 1872/3 součástí je stavba č. p. 1467, k. ú. Vršovice, obec Praha, o celkové výměře 13 924 m², jak je zapsáno na LV č. 1035. Pozemky v rámci Nemovitosti tvarově připomínají písmeno „L“ a přiléhají k ulici Vršovická v širším centru Prahy.

Tabulka 3: Identifikace Nemovitosti

Parc. č.	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1873/81	7 466	Zastavěná plocha a nádvoří	Stavba č. p. 1429	památkově chráněné území
1873/83	256	Zeleň	Ostatní plocha	památkově chráněné území
1872/2	4 891	Ostatní plocha	Jiná plocha	památkově chráněné území
1872/3	1 311	Zastavěná plocha a nádvoří	Stavba č. p. 1467	památkově chráněné území
Celkem	13 924			

Zdroj: Výpis z katastru nemovitostí, vlastní zpracování.

V rámci Nemovitosti se nacházejí dvě samostatné stojící budovy. Větší z budov je budova radnice ⁶, která je situována jako komplex tří propojených budov. Menším z budov v rámci Nemovitosti je budova kulturního domu Eden.

4.2.1 Popis Nemovitosti Radnice

V následujících kapitolách Zhotovitel provede podrobný popis budovy v rámci Nemovitosti Radnice.

4.2.1.1 Architektonický popis

Půdorysně je objekt řešen jako 3 hlavní obdélníkové budovy s označením A, B a C s plochými střechami. Budovy leží vzájemně v jedné rovině přiléhající k ulici Vršovická a oddělují tak sídliště Vlasta. Propojení jednotlivých budov je zajištěno pomocí vložených schodišťových sekcí a spojovacích krčků. Na západním a východním konci je objekt zakončen vystupující hmotou prosklených schodišť. Objekt je založen na rozšířené podnoži tvořící 1.PP. Budova má celkem 6 plnohodnotných nadzemních podlaží, přičemž z B budovy vystupuje odskočené 7.NP. Na východní straně dále na objekt navazuje parkoviště s nájezdovou rampou a na západní straně navazuje na objekt terasa. Střecha celého rozšířeného podlaží v místech, kde nevystupují vyšší podlaží, tvoří pochozí terasu.

4.2.1.2 Stavebně technický popis

Budova Radnice je založena na železobetonových patkách a pasech v různých výškových úrovních. Nosný systém budovy tvoří železobetonový skelet tvořený montovanými sloupky příčného profilu 400 × 400 mm a 600 × 400 mm. Průvlaky v podélném směru mají tvar T o rozměrech 500 × 500 mm. Vodorovné nosné konstrukce tvoří prefabrikované železobetonové dutinové panely s rozponem 6 m a výškou 250 mm. Vložené ztužující a opěrné železobetonové stěny mají tloušťku 300 mm. V přízemí jsou osazeny zesílené ŽB panely s ohledem na větší zatížení vlivem intenzivnějšího využití (prodejny, sklady atd.). Ve vyšších podlažích jsou pod příčkami z cihelných bloků osazeny roznášecí ocelové profily. Montovaná železobetonová konstrukce je ztužena v příčném směru monolitickými stěnami tloušťky 250 a 300 mm. S největší pravděpodobností byly železobetonové prefabrikáty vyrobeny v závodě PREFA Váňov (beton značky B 250). Vnitřní schodišťové objekty

⁶ K datu ocenění se již v budově nenachází radnice MČ Praha 10 a byla přestěhována do Vinohradské ulice v pražských Strašnicích

jsou monolitické betonové, stěnové nosné prvky tvoří šachty výtahů. Na příčných stranách budovy jsou venkovní prosklená schodiště. Nosná konstrukce schodiště je ocelová schodiště jsou opláštěna skelnými průhlednými tabulemi.

Obvodový plášť budov tvoří tzv. lehký obvodový plášť z boletických fasádních panelů v kovových rámech. Štitové zdi, schodišťové objekty, pilíře a obvodové zdivo je obloženo kamennými obkládovými deskami nebo keramickým kabřincovým obkladem.

Střecha je zhotovena jako plochá s původně živičnou střešní krytinou. Aktuálně střešní krytinu tvoří fólie na bázi PVC příp. PU. Povrchy na venkovních pochozích terasách tvoří živičná vrstva.

Vnitřní povrchy stěn jsou zhotoveny jako převážně jako vápenocementové omítky případně obklady z leštěného kamene ve vybraných místech či povrchy sádkartonových příček. Omítky jsou opatřeny malbami. Stropní konstrukce zakrývají rastrové podhledy, případně kovové a heraklitové podhledy v některých místech pouze betonové stropy přiznané nebo s bezprašným nátěrem. Vnitřní schodiště jsou železobetonové s kamennými obklady na stupnicích podstupnicích i schodnici, resp. soklu. Okna jsou částečně kovová hliníková původní otočná v parteru jsou již částečně nová hliníková okna s izolačním dvojsklem. Dveře venkovní převážně kovová, ocelová nebo hliníkové prosklené posuvné. Interiérové dveře převážně dřevěné nebo hliníkové, plné, případně prosklené. Na podlahách jsou ve společných prostorách podlahy zhotoveny z leštěné kamenné dlažby. V kancelářských prostorách jsou podlahy zhotoveny z linolea, vinylu, epoxidové stěrky, keramické dlažby a koberců. Dále v rámci objektu se vyskytují betonové stěrky či mazaniny v technických prostorách. V objektu je celkem 8 výtahů, kdy osobní výtahy jsou umístěné v každé schodišťové sekci.

Ve všech budovách jsou dostupné veškeré přípojky kromě plynu. Všechny přípojky jsou umístěny v prvním podzemním podlaží (1PP) budov. Elektrické rozvody jsou původní, přičemž každá budova má tři rozvodny nízkého napětí. V budově je celkem cca 20 elektroměrů. Vzduchotechnika je zajištěna pouze pro prostory v přízemí a kantýnu v pátém nadzemním podlaží (5NP) budovy B, kde je umístěna na střeše. Vytápění je zajišťováno dvěma výměníky od společnosti PRE, které také zajišťují vytápění pro celé přilehlé sídliště. Tyto výměníky jsou umístěny v 1PP budovy A. Jeden z výměníků je přibližně šest let starý, aktuálně funkční, ale ne v perfektním stavu. V případě zrušení této infrastruktury by bylo nutné řešit náhradní řešení pro vytápění celého sídliště.

V roce 2018 byly v budově instalovány nové výtahy. Prostory v přízemí byly rekonstruovány přibližně před 10-15 lety. V roce 2012 proběhla rekonstrukce kanceláří umístěných ve čtvrtém a druhém nadzemním podlaží (4NP a 2NP) budovy A.

Budova v rámci Nemovitosti Radnice byla vystavěna v roce 1970. Stav objektu je horší. Samotná nosná konstrukce nevykazuje známky většího poškození vyjma konstrukcí mezi 1.NP a 1.PP v místech pochozích teras. V důsledku zatékání zde dochází k poruchám, přičemž přibližně 60 % prostor je v havarijním stavu, s častým průnikem vody při větším dešti. Z bezpečnostních důvodů

byla již na dvou místech konstrukce podchycena podpůrnou konstrukcí. Podložena je terasa pro parkování u budovy A, včetně rampy. Podloženo je také v oblasti vzduchotechniky v přízemí budovy B. Podhled nad silnicí (strana při sídlišti Vlasta) je dočasně zabezpečen kovovými pásky kvůli hrozícímu bortění a vyžaduje trvalé řešení. Venkovní schody u silnice, které nejsou na pozemku městské části Praha 10, jsou ve velmi špatném stavu.

Obvodový fasádní plášť je problematický z hlediska obsahu azbestu, jeho možného uvolňování a nákladné sanace. Současně plášť nevyhovuje z hlediska tepelně izolačních vlastností čímž může docházet k vysokým tepelným ztrátám. Objekt je z technického hlediska nevyhovující současným standardům administrativních budov a současně je nevyhovující i z pohledu morální zastaralosti.

4.2.1.3 Dispozičně provozní řešení

K datu místního šetření je objekt kompletně prázdný, zachována je pouze ostraha a zbylé vybavení kanceláří. Dříve sloužil jako kancelářské prostory rozložené na pěti nadzemních podlažích (1 - 5NP) s přibližně 30 kancelářemi na každém patře. V pátém nadzemním podlaží budovy B byla kantýna sloužící pouze k ohřevu jídel. Sklady byly umístěny v prvním podzemním podlaží a v přízemí. Přibližně třetina prostor byla pronajímána, například policii, zatímco zbytek využíval Úřad městské části Praha 10 (ÚMČ P10). Nájemníci se postupně odstěhovali v období od října 2023 do ledna 2024. K objektu náleží cca 20 parkovacích stání v garáži umístěné pod terasou u budovy C, další parkování je pod terasou budovy C a venkovní parkovací místa jsou na terase u budovy A.

Zhotovitel obdržel od Zadavatele informace o podlahové ploše Nemovitosti Radnice, které ověřil měřeními na místním šetření či pomocí nástroje měření v mapové aplikaci katastru nemovitostí. Započitatelná podlahová plocha Nemovitosti Radnice byla stanovena pomocí standardů České bankovní asociace. Výsledná započitatelná plocha Nemovitosti Radnice je uvedena v následující tabulce.

Tabulka 4: Tabulka ploch Nemovitosti Radnice

Budova	Patro	Výměra	Výměra celkem
		(m ²)	(m ²)
A	1	829	5 057
	2	842	
	3	843	
	4	849	
	5	846	
	6	849	
B	1	837	5 266
	2	703	
	3	846	
	4	847	
	5	844	
	6	843	
	7	346	
C	1	852	5 103
	2	880	
	3	842	
	4	838	

Budova	Patro	Výměra	Výměra celkem
		(m ²)	(m ²)
	5	844	
	6	848	
Krček 1	1	136,2	748
	2	105,2	
	3	105,2	
	4	105,2	
	5	105,2	
	6	105,1	
	7	86,35	
Krček 2	1	110,1	757
	2	135,2	
	3	105,2	
	4	105,1	
	5	109,4	
	6	103,5	
	7	88,56	
Suterén (skladové prostory + zázemí)		4 880	4 880
CELKEM			21 812

Zdroj: Přehledová tabulka výměr dle místností Nemovitosti Radnice, vlastní zpracování.

Započitatelná plocha Nemovitosti Radnice činí 21 812 m².

4.2.2 Popis Nemovitosti Eden

V následujících kapitolách Zhotovitel provede podrobný popis budovy v rámci Nemovitosti Eden.

4.2.2.1 Architektonický popis

Půdorysně je kulturní dům Eden řešen jako jeden samostatně stojící objekt nepravidelného tvaru. Hlavní hmotu tvoří obdélníkový objekt s plochou víceúrovňovou střechou. Z hlavní hmoty ze západní strany vystupuje menší třípodlažní hmota obdélníkového půdorysu provozně spojená s hlavní hmotou. Z hlavní hmoty dále vystupuje v severní části točité schodiště s kruhovým půdorysem propojený s hlavní hmotou spojovacím krčkem. Exteriér budovy je členěn rozsáhlými prosklenými plochami fasády společenských prostor a výrazným schodišťovým tubusem.

4.2.2.2 Stavebně technický popis

Budova je založena na železobetonových patkách a pasech. Nosnou konstrukci objektu tvoří ocelový skelet s betonovými stropy uloženými do trapézových plechů. Hlavní část fasády objektu je zhotovena jako zavěšený plášť tvořeným kovovými a skleněnými panely, částečně obloženým kamenem a dřevěnými podhledy. Konstrukce skeletu odpovídá původní projektové dokumentaci, přičemž byly lokálně použity menší profily ocelových průvlaků a stropnic orientovaných ve směru nosníků v rohovém poli u nárožního kruhového schodiště. Část stropních nosníků je opatřena protipožárním nástřikem, zatímco některé ocelové konstrukce, včetně schodišť tvořících únikové cesty, zůstávají zcela nechráněné. Ocelové sloupy jsou chráněny obezděním nebo vrstvou sádky s jutou. Strop víceúčelového sálu je chráněn proti požáru zavěšeným rabicovým podhledem. Schodiště jsou ocelová s kamennými stupni. Obvodové stěny fasády jsou zhotoveny z armovaných

siporexových (pórobetonových) panelů s nástřikem. Klempířské konstrukce, zejména oplechování 4. nadzemního podlaží, jsou zhotoveny z košíckého vlnitého plechu. Střecha je zhotovena jako plochá s živičnou střešní krytinou.

Vnitřní povrchy stěn jsou zhotoveny převážně jako vápenocementové omítky, případně obložení. Omítky jsou opatřeny malbami. Stropní konstrukce zakrývají podhledy. Vnitřní schodiště jsou ocelová s kamennými stupni. Venkovní schodiště je ocelové. Na podlahách jsou ve společných prostorách podlahy zhotoveny z leštěné kamenné dlažby. Ve společenském sále je poškozená dřevěná parketová podlaha. V provozních prostorách keramické dlažby a betonové stěrky.

Technický stav budovy v rámci Nemovitosti Eden je velmi špatný, dnes cca 12 let bez využití a rekonstrukcí nebo dostatečné údržby. Ocelová nosná konstrukce je nadále použitelná, avšak neodpovídá současným požárním a bezpečnostním požadavkům. Interiér vykazuje velmi malé světlé výšky v některých částech a točitá schodiště jsou nevyhovující. Přístup pro hendikepované osoby není vyřešen. Obvodový plášť a střecha nevyhovují současným tepelně technickým požadavkům. Vnitřní technické vybavení budovy je zastaralé a na hranici životnosti, což zahrnuje rozvody, vzduchotechniku a vytápění. Vzduchotechnické potrubí obsahuje azbestové těsnění. Izolace proti zemní vlhkosti jsou na hranici životnosti a střecha, obvodový plášť, lepenková krytina, prosklené části fasády a okna vyžadují zásadní rekonstrukci.

4.2.2.3 Dispozičně provozní řešení

K datu místního šetření je objekt kompletně prázdný a bez využití již 12 let. Původně byl objekt navržen jako víceúčelový sál s kapacitou 600 míst v řadovém uspořádání nebo 550 míst při stolovém uspořádání, kino s 291 pevnými sedadly a restaurace s kapacitou 105 míst. Obestavěný prostor stavby je cca 20 015,91 m³.

4.2.3 Popis plánované Budovy D

V souladu se zadáním je úkolem Zhotovitele určit obvyklou cenu nově postavené budovy navržené v západní části pozemku parc. č. 1873/81, která by měla stejnou zastavěnou plochu a výšku jako stávající část „C” budovy č. p. 1429.

Pro vyšší přesnost Zhotovitel pro výpočet započitatelné plochy Budovy D uvažuje průměrnou započitatelnou plochu budov A, B a C a třetinu z výměr suterénu, viz následující tabulka.

Tabulka 5: Tabulka ploch Budovy D

Budova	Výpočet	Výměra
		(m ²)
Budova A	(A)	5 057
Budova B	(B)	5 266
Budova C	(C)	5 103
Suterén	(D)	757,06
průměr budov A, B a C	(E = průměr (A, B, C))	5 142

Budova	Výpočet	Výměra
		(m ²)
1/3 velikosti suterénu	(F = 1/3 x D)	252
Budova D	(G = E + F)	5 394

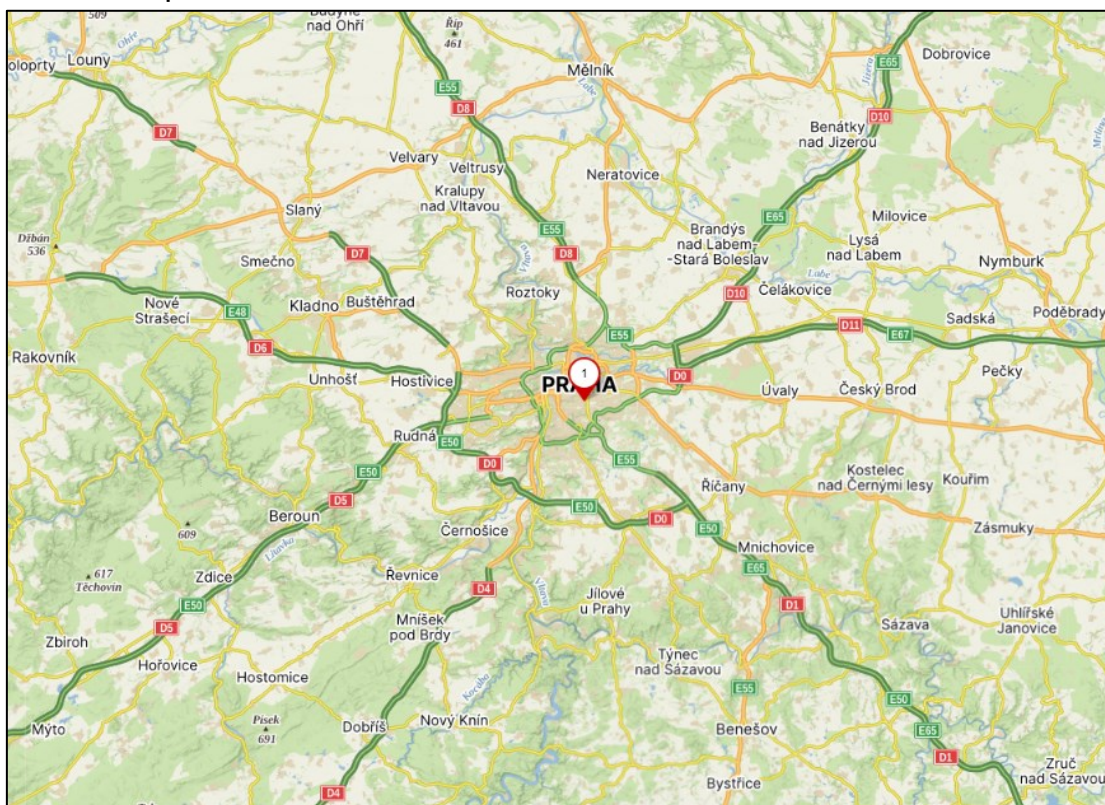
Zdroj: Přehledová tabulka výměr dle místností Nemovitosti Radnice, vlastní zpracování.

Zhotovitel předpokládá, že v případě vybudování Budovy D by tato budova byla vystavěna ve standardu nových kancelářských prostor za pomoci aktuálně využívaných stavebních materiálů.

4.3 Poloha

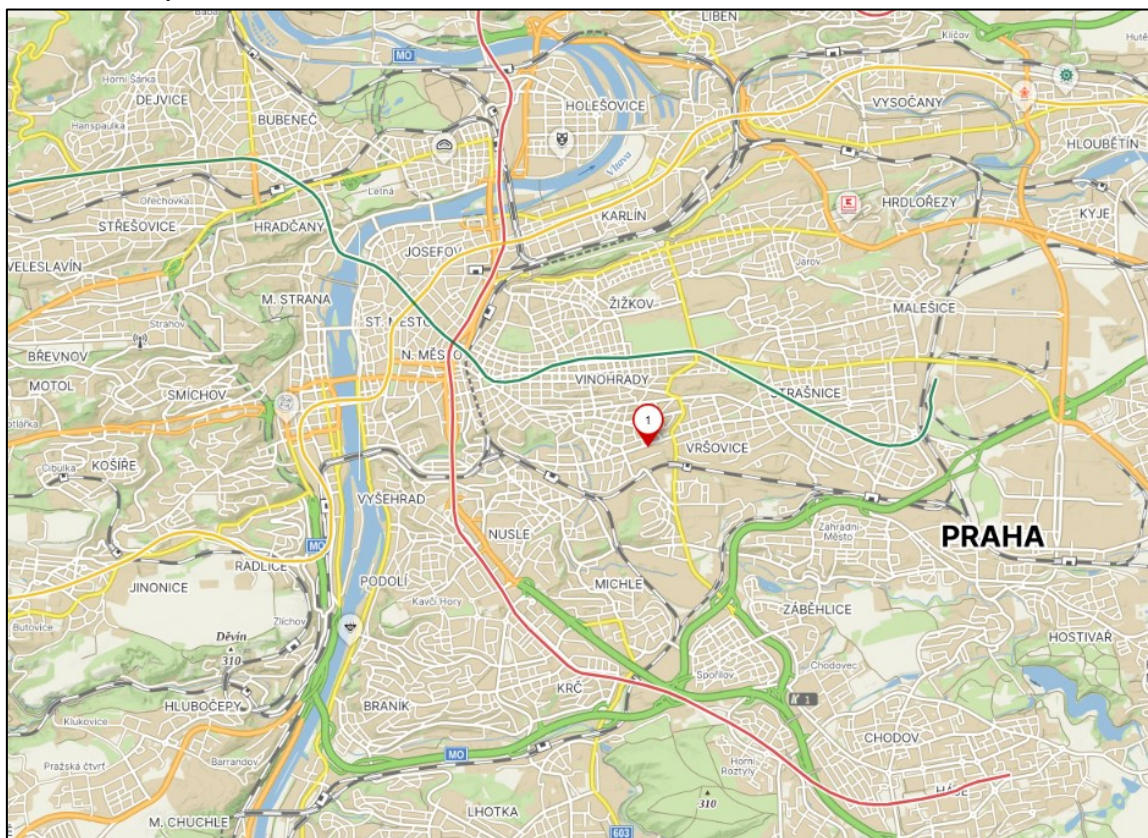
Oceňovaná Nemovitost se nachází v obci Praha v městské části Praha - 10 Vršovice, východně od centra obce na ulici Vršovická. Nemovitost je lokalizována v obytné zástavbě s plnou občanskou vybaveností. Bezprostřední blízkosti se nachází tramvajová zastávka Koh-i-noor a nákupní centrum Eden. V docházkové vzdálenosti je možné nalézt Fortuna Arénu a Kostel sv. Václava. Přístup k oceňovanému majetku je možný z hlavní pozemní komunikace na pozemku.

Obrázek 1: Mapa s lokalizací Nemovitosti v rámci ČR



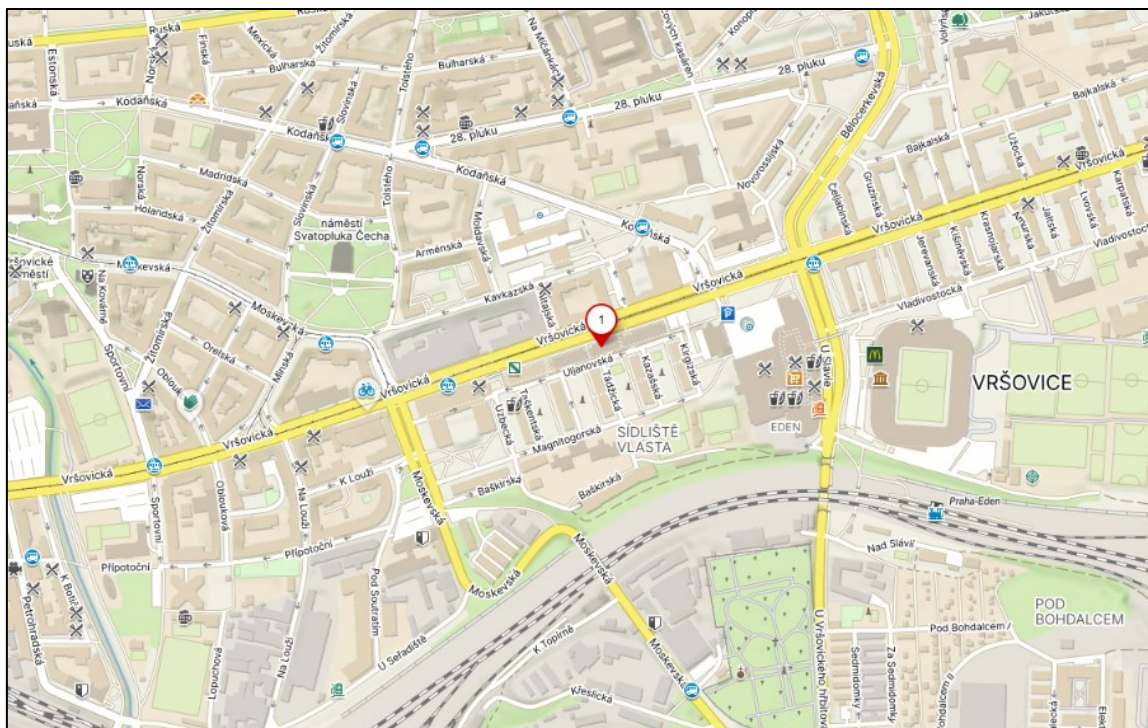
Zdroj: www.mapy.cz.

Obrázek 2: Mapa s lokalizací Nemovitosti v rámci obce



Zdroj: www.mapy.cz.

Obrázek 3: Mapa s lokalizací Nemovitosti v rámci městské části



Zdroj: www.mapy.cz.

Obrázek 4: Ortofotomapa Nemovitosti

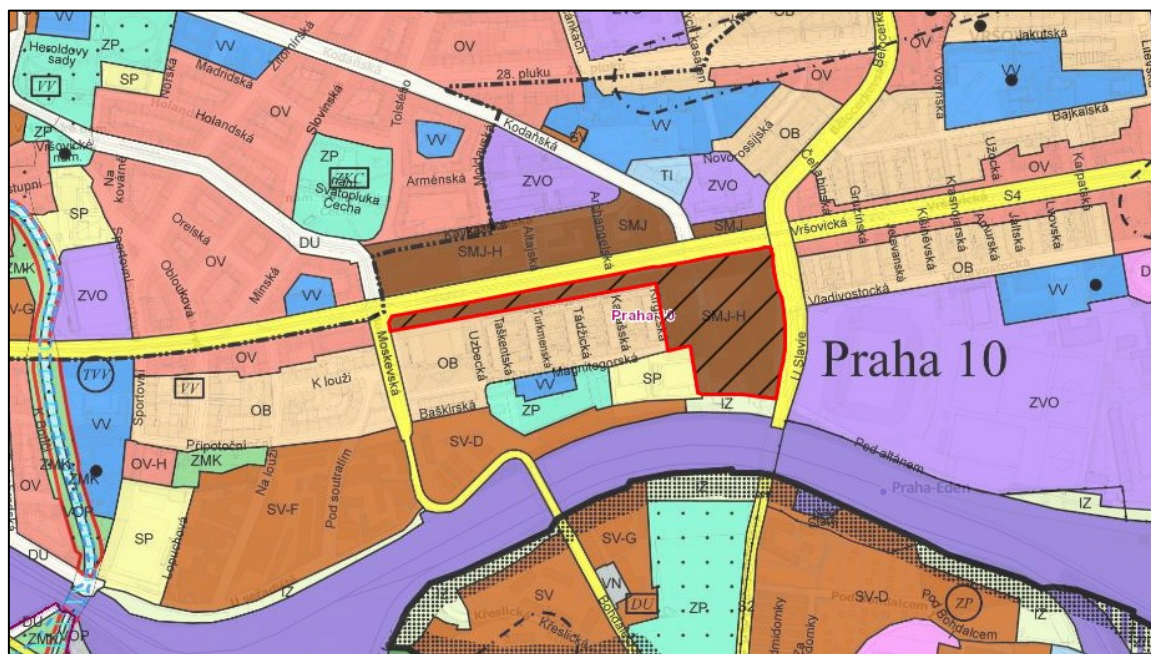


Zdroj: <http://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz>.

4.3.1 Využití ploch

Nemovitost se dle územního plánu nachází na ploše SMJ - smíšené městské jádro.

Obrázek 5: Výřez z územního plánu obce Praha



Zdroj: územní plán obce Praha⁷.

⁷ Dostupné z: <https://app.iprpraha.cz/apl/app/vykresyUP/>

SMJ - smíšené městského jádra

Hlavní využití:

- / Smíšené (kombinované) využití ploch v centrální části města a centrech městských čtvrtí, zejména občanské vybavení a bydlení.

Přípustné využití:

- / Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, stavby pro administrativu, školy, školská, vysokoškolská a ostatní vzdělávací zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, sportovní, kulturní, zábavní, církevní zařízení, zařízení zdravotnická a sociálních služeb, stavby pro veřejnou správu, nerušící služby, zařízení a plochy pro provoz PID.
- / Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.
- / Parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Podmíněně přípustné využití:

- / Monofunkční stavby pro bydlení nebo občanské vybavení v souladu s hlavním využitím.
- / Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s hrubou podlažní plochou nepřevyšující 80 000 m², hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, drobná nerušící výroba, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů.
- / Veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení a malé sběrné dvory v případě, že posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí s plochou SV a že nebude narušena struktura souvisejícího území.
- / Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

- / Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

4.3.2 Dopravní poměry

Dopravní dostupnost k Nemovitosti je velmi dobrá, nejbližší autobusová zastávka se nachází hned naproti budovy. Cca 500 metrů od Nemovitosti se nachází železniční stanice Praha-Eden. Hlavní pozemní komunikace z ulice Vršovická vede přímo do hlavního centra Prahy.

4.3.3 Infrastruktura

Nemovitost je napojena na veškeré inženýrské sítě.

4.4 Strategická analýza

V následujících kapitolách Zhotovitel provede analýzu relevantního segmentu trhu, konkrétně segmentu stavebních pozemků a kancelářských prostor.

4.4.1 Stavební pozemky

Vývoj cen stavebních pozemků mezi 2. čtvrtletím 2010 a 1. čtvrtletím 2025 nejlépe zobrazuje tzv. „ČSOB Index bydlení“ od ČSOB hypoteční banky. Tento ukazatel je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si klienti skupiny ČSOB pořídili prostřednictvím hypotečního úvěru. ČSOB INDEX BYDLENÍ je vytvářen pomocí hédonického modelu, který sleduje více než 30 různých parametrů nemovitostí, a je sledován pro celou Českou republiku. Index je od svého vzniku v roce 2011 jedním z klíčových nástrojů pro sledování vývoje cen nemovitostí, a to včetně stavebních pozemků. Za bazickou hodnotu 100 byly zvoleny skutečné ceny nemovitostí k 1. lednu 2010, a od té doby index sleduje vývoj tržních cen s ohledem na změny poptávky, nabídky, infrastruktury a dalších faktorů, které ovlivňují ceny na realitním trhu.

V následujících odstavcích bude popsán vývoj cen stavebních pozemků, a to od roku 2019 do prvního čtvrtletí roku 2025.

4.4.1.1 Vývoj cen stavebních pozemků v prvním čtvrtletí v roce 2025

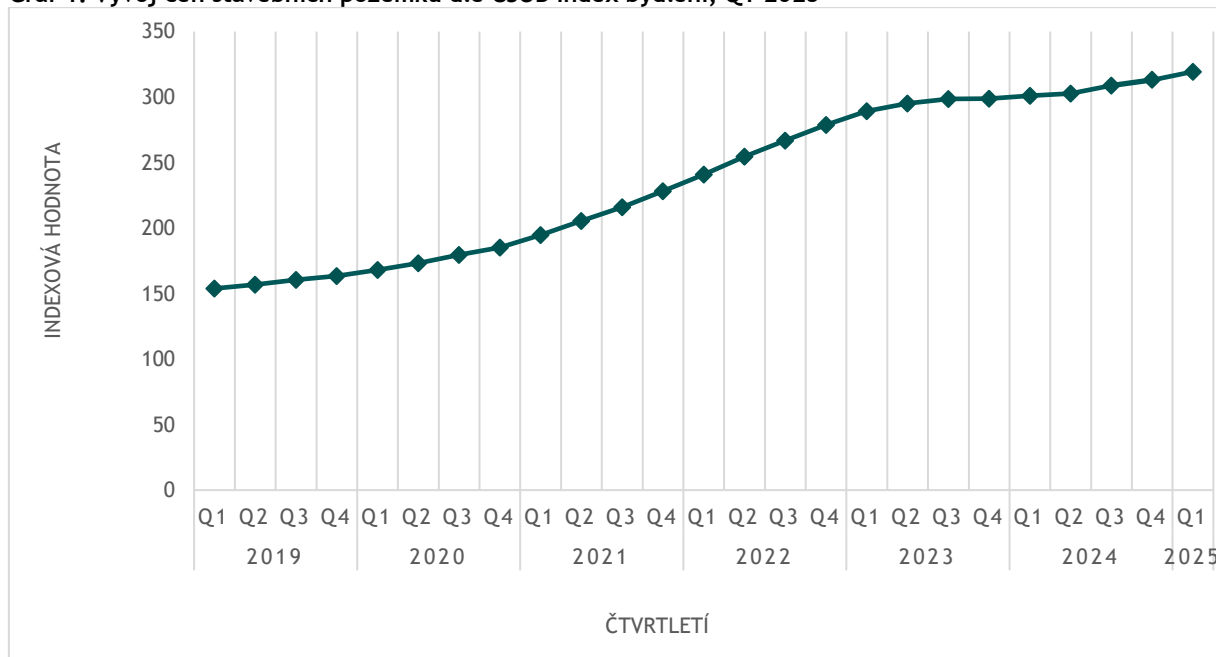
V prvním čtvrtletí 2025 podle ČSOB Indexu bydlení ceny stavebních pozemků vzrostly mezičtvrtletně o 2,0 % a meziročně o 5,5 %. Tento nárůst cen odráží trvalý převis poptávky nad nabídkou, který je i nadále podpořen rostoucím zájmem o pozemky, především v lokalitách vzdálenějších od hlavních měst. Klíčovými faktory ovlivňujícími cenu pozemků jsou jejich velikost, tvar, dostupnost inženýrských sítí, dopravní dostupnost a občanská vybavenost.

Zájem o pozemky, které nejsou připojeny na veřejné sítě, se i nadále zvyšuje, což podporují nové technologie, jako jsou fotovoltaické systémy a domácí čističky vody, které umožňují plnohodnotné využití takových pozemků. Tento trend je v souladu s vývojem v předchozích letech, kdy se poptávka soustředí na pozemky s menšími požadavky na připojení k veřejným inženýrským sítím.

Zpráva „CEE Report - Highlights 2024 and Predictions 2025“ od společnosti Colliers potvrzuje, že rezidenční trh zůstává i nadále robustní, přičemž poptávka v roce 2024 výrazně vzrostla, a to i přes vyšší úrokové sazby. Tento trend pokračuje i v roce 2025, přičemž developeri stále připravují nové projekty. Další rozsah výstavby však bude záviset na urychlení stavebního řízení a zlepšení infrastruktury. Na základě těchto trendů je očekáván i v roce 2025 pokračující růst cen stavebních pozemků, pokud nedojde k výraznému navýšení nabídky a zrychlení procesu povolování výstavby.

Následující graf znázorňuje vývoj indexové hodnoty dle ČSOB Index bydlení stavebních pozemků od prvního čtvrtletí roku 2019 do prvního čtvrtletí roku 2025.

Graf 1: Vývoj cen stavebních pozemků dle ČSOB Index bydlení, Q1 2025



Zdroj: vlastní zpracování dle ČSOB Hypoteční banka⁸.

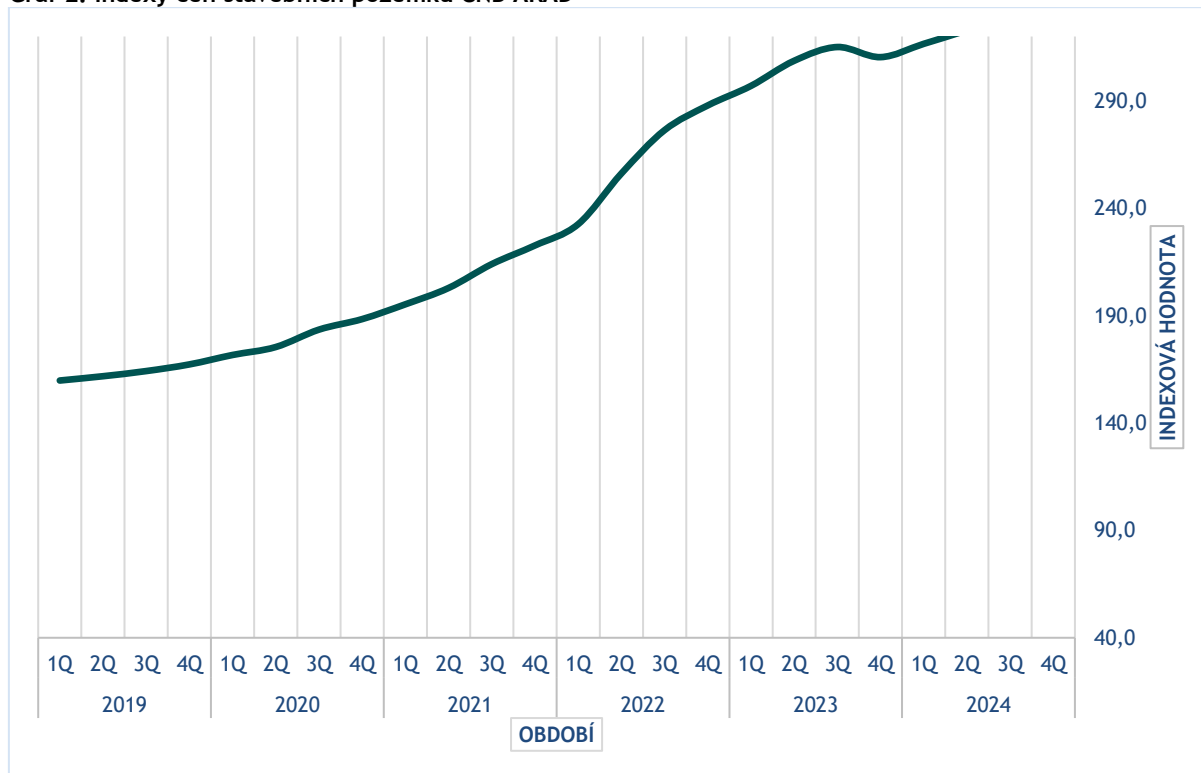
Alternativně sleduje vývoj cen samostatných pozemků česká národní banka (ČNB) na základě indexů cen stavebních pozemků. Zdrojem dat je v tomto případě Český statistický úřad vycházející z daňových přiznání a z údajů realitních kanceláří, developerů, katastrálních a stavebních úřadů. Tato data vycházejí z veškerých realizovaných transakcí ve sledovaném období. Extrémní hodnoty jsou vyloučeny. Cenové indexy jsou kalkulovány na bázi Laspeyresova vzorce. V některých případech může tento index poskytovat vyšší přesnost vývoje cen, jelikož je zde více diverzifikovaná datová základna.

Vývoj cen samostatných stavebních pozemků je dle databáze ARAD vykazuje rostoucí tendenci. V roce 2022 vrostly meziročně ceny samostatných stavebních pozemků o 29,28 %, v roce 2023 o 8 %. V roce 2024 rostou ceny stavebních pozemků meziročním tempem ve výši 9 %.

Indexy cen stavebních pozemků za období od roku 2019 do čtvrtého čtvrtletí roku 2024 dle databáze ARAD jsou znázorněny v následujícím grafu.

⁸ Dostupné z: <https://www.csob.cz/csob/servis-pro-media/tiskove-zpravy?id=TZ240819>

Graf 2: Indexy cen stavebních pozemků ČNB ARAD



Zdroj: vlastní zpracování dle databáze časových řad ARAD, ČNB.

4.4.1.1 Stanovení koeficientu zdroje stavebních pozemků dle HB Indexu - obytná zástavba

Pro stanovení hodnoty Pozemky Nemovitosti byly využity transakce, proto zde Zhotovitel uvádí přepočtení cen realizovaných prodejů na cenovou úroveň k datu ocenění, tj. k datu 15. 9. 2025, tj. Q3 2025. Zhotovitel pro přepočtení na cenovou úroveň k datu ocenění použil HB index, jelikož dle Zhotovitele nejlépe popisují vývoj cen stavebních pozemků.

Přepočtenou cenu Zhotovitel stanovil vynásobením realizované ceny a koeficientem zdroje vypočteným pro jednotlivé kvartály příslušného roku, kdy došlo ke transakci. Koeficient zdroje Zhotovitel stanovil pomocí následujícího vzorce:

$$\text{Koeficient zdroje} = \frac{\text{Index období, pro které je cena zjišťována}}{\text{Index období, pro které je cena známa}}$$

Pro období Q2 a Q3 2025 byl Zhotovitelem stanoven index kalkulovaný odhadem jako průměr posledních čtyř mezičtvrtletních změn cen pozemků dle HB indexu, tj. průměr za období Q2/2024 až Q1/2025, aby s ohledem na datum ocenění výsledná hodnota reflektovala aktuální růst cen pozemků.

Tabulka 6: Indexy a koeficienty zdroje pro HB index stavebních pozemků ⁹

Období		Index	Koeficient přepočtu
2025	Q3	329,1	1,00
	Q2	324,2	1,02
	Q1	319,4	1,03
2024	Q4	313,1	1,05
	Q3	308,8	1,07
	Q2	302,7	1,09
2023	Q1	300,9	1,09
	Q4	298,8	1,10
	Q3	298,5	1,10
2022	Q2	295,2	1,11
	Q1	289,4	1,14
	Q4	278,8	1,18
2021	Q3	266,8	1,23
	Q2	254,6	1,29
	Q1	240,9	1,37
2020	Q4	228,2	1,44
	Q3	215,9	1,52
	Q2	205,5	1,60
2019	Q1	194,8	1,69
	Q4	185,2	1,78
	Q3	179,5	1,83
2018	Q2	173,1	1,90
	Q1	168,2	1,96
	Q4	163,5	2,01
2017	Q3	160,5	2,05
	Q2	156,9	2,10
	Q1	153,9	2,14

Zdroj: vlastní zpracování dle HB Index.

4.4.2 Kancelářské prostory

Následující kapitoly uvádějí analýzu kancelářských prostor z hlediska nabídky, poptávky, nájemného, obsazenosti a výnosové míry. Předmětem strategické analýzy je vymezení zkoumaného segmentu a základních parametrů trhu s moderními kancelářskými prostory na území České republiky, se zaměřením na tři klíčová městská centra - Prahu, Brno a Ostravu - k období

2. čtvrtletí 2025. V analýze je vycházeno z dat renomovaných společností, které se specializují na nemovitosti trh, jako například Cushman & Wakefield, CBRE, Colliers, Savills a Knight Frank. Dále je pak vycházeno z veřejně dohledatelných zdrojů jako je Český statistický úřad (ČSÚ), Prague Research Forum (PRF) pro Prahu, Regional Research Forum (RRF) pro Brno a Ostravu.

4.4.2.1 Makroekonomický kontext

Česká ekonomika ve 2. čtvrtletí 2025 navázala na obrat z počátku roku a v předběžném odhadu vzrostla meziročně o 2,4 % a mezičtvrtletně o 0,2 %. Zpřesněný odhad za 1. čtvrtletí 2025 uvádí meziroční růst 2,2 % s největším příspěvkem spotřeby domácností a částečně i vládní spotřeby, zatímco tvorba fixního kapitálu působila proti růstu. Tyto hodnoty potvrzují postupné oživení

⁹ Při výpočtu není použito zaokrouhlování.

domácí poptávky, jež je pro kancelářský trh klíčové přes vazbu na firemní tržby a zaměstnanost ve službách. ¹⁰

Inflační prostředí ve 2. čtvrtletí 2025 setrvalo v blízkosti inflačního cíle. Meziroční inflace v červnu dosáhla 2,9 % (meziměsíčně +0,3 %), přičemž zrychlení táhla zejména rekreace a kultura a položky bydlení a dopravy. Konsolidovaná cenová hladina v blízkosti 3 % podporuje reálné příjmy i investiční rozhodování nájemců a vlastníků administrativních budov. ¹¹

Měnové podmínky v průběhu 2. čtvrtletí 2025 dále uvolnila Česká národní banka (ČNB). Bankovní rada 7. 5. 2025 snížila 2T repo sazbu o 0,25 p. b. na 3,50 %. Pro benchmarkové financování v eurovém prostředí je relevantní též 3M Euribor, jehož průměr za 2. čtvrtletí 2025 činil 2,1096 % p. a. Kombinace nižší domácí sazby a moderace eurových krátkých sazeb snižuje diskontní míru, zlepšuje dostupnost cizího kapitálu a tlumí tlak na kapitalizační míry u prvotřídních kanceláří. ^{12 13}

Trh práce zůstává napjatý. Podle Výběrového šetření pracovních sil (metodika ILO) činila obecná míra nezaměstnanosti ve 2. čtvrtletí 2025 2,8 %, v evropském kontextu se jedná o nízkou hodnotu; administrativní registr (Úřad práce ČR) k 30. 6. 2025 evidoval podíl nezaměstnaných osob 4,2 % (odlišná metodika). Současně průměrná hrubá mzda v Q1 2025 dosáhla 46 924 Kč, meziročně +6,7 % nominálně a +3,9 % reálně. ¹⁴

Nákladová stránka výstavby je v krátkém horizontu méně proinflační než v letech 2021-2023. Podle ČSÚ vzrostla stavební produkce v červnu 2025 meziročně o 14 % (index stavební produkce 114,0; očištěno o pracovní dny), což signalizuje vyšší aktivitu stavebních firem a zčásti uvolnění kapacitních omezení. Současně ceny stavebních prací a děl ve 2. čtvrtletí 2025 meziročně vzrostly o 2,9 %, přičemž proti předchozímu období se zvýšily pouze o 0,5 %. To ukazuje na relativně umírněný cenový vývoj - zejména v porovnání s předchozími roky - a na stabilizaci nákladů stavební výroby, kdy materiálové vstupy vzrostly jen o 0,5 %. V kombinaci s nižšími sazbami tak vzniká prostor pro postupné zlepšení realizovatelnosti nových administrativních projektů, zejména těch s předpronájmy a vyšším ESG standardem. ^{15 16}

¹⁰ Zhotovitel čerpal informace z tiskových zpráv ČSÚ konkrétně z: <https://csu.gov.cz/rychle-informace/predbezny-odhad-hdp-2-ctvrtleti-2025> a <https://csu.gov.cz/rychle-informace/tvorba-a-uziti-hdp-1-ctvrtleti-2025>

¹¹ Zhotovitel čerpal informace z: <https://csu.gov.cz/rychle-informace/indexy-spotrebitelskych-cen-inflace-cerven-2025>

¹² Zhotovitel čerpal informace z: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/br-zapisy-z-jednani/Rozhodnuti-bankovni-rady-CNB-1746621000000/>

¹³ Zhotovitel čerpal informace z: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/br-zapisy-z-jednani/Rozhodnuti-bankovni-rady-CNB-1746621000000/>

¹⁴ Zhotovitel čerpal informace z tiskových zpráv ČSÚ konkrétně z: https://csu.gov.cz/docs/107508/563baf2c-10b5-54ee-d485-2c516fbb8e65/czam081825_analyza.pdf?version=1.0 a <https://csu.gov.cz/rychle-informace/prumerne-mzdy-1-ctvrtleti-2025>

¹⁵ Zhotovitel čerpal informace z: https://csu.gov.cz/stavebni-produkce?utm_source=chatgpt.com&pocet=10&start=0&podskupiny=201&razeni=-datumVydani

¹⁶ Zhotovitel čerpal informace z: <https://zpravy.kurzy.cz/825372-ve-2-ctvrtleti-2025-ceny-stavebnich-praci-a-del-proti-predchozimu-obdobi-vzrostly-o-0-5--indexy/>

Shrnutí 2. čtvrtletí 2025 je takové, že přineslo do prostředí českého kancelářského trhu souběh příznivějších makroproměnných. Ekonomika se zvedá, inflace je ukotvena poblíž cíle, sazby klesají a trh práce zůstává silný při obnoveném růstu reálných mezd. Tato kombinace podporuje leasingovou aktivitu ve službách a technologických oborech a zlepšuje vyjednávací pozici nájemců i investorů; zároveň však vyžaduje selektivní přístup k výstavbě a akvizicím s ohledem na stále patrnou diferenciaci lokální poptávky a požadavky na kvalitu a energetickou efektivitu budov.

4.4.2.2 Nabídka, poptávka a neobsazenost kancelářských prostor v rámci ČR

Český kancelářský trh je ve 2. čtvrtletí 2025 charakterizován mimořádně nízkým přírůstkem nové nabídky a současně nadprůměrnou vahou projektů realizovaných pro budoucí vlastníky uživatele. Praha dodala ve 2. čtvrtletí jen 6 600 m² (rekonstrukce NR7 a VN62) a celoročně se očekává pouze zhruba 26 600 m², zatímco ve výstavbě má 212 600 m², z čehož značná část nepůjde na nájemní trh (Smíchov City je předem odkoupený pro vlastní užívání). V regionech je tok nové nabídky ještě umírněnější. Brno dokončilo v 1. polovině roku 2025 jedinou budovu (Titanium X, ≈ 11 000 m²) a má rozestavěno 103 100 m² v deseti projektech, Ostrava v 1. polovině roku 2025 nepřidala novou plochu a pod rozvojem eviduje jen cca 3 000 m². Poptávkově 2. kvartál 2025 výrazně formovala Praha (TLA 164 800 m²; take up 110 300 m²), Brno dosáhlo v 1. polovině roku 2025 leasingu 32 200 m² a Ostrava 5 700 m².

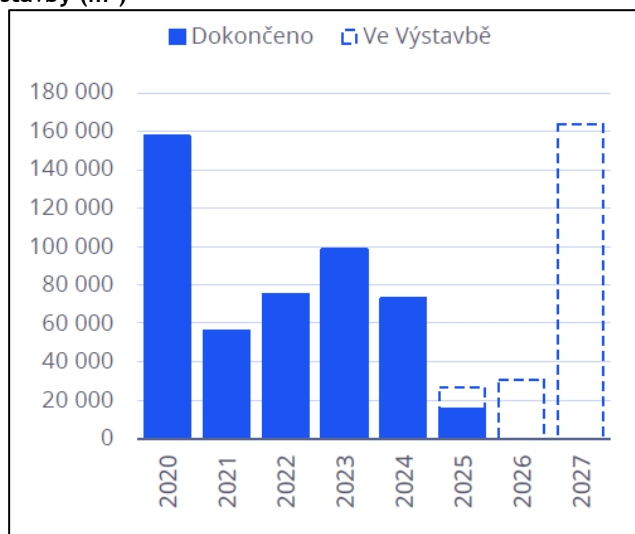
4.4.2.2.1 Praha

Nabídka - pražský moderní fond činil ke konci Q2 2025 přibližně 3,94 mil. m²; ve 2. čtvrtletí bylo dokončeno 6 600 m² (NR7 ≈ 4 500 m² a VN62 ≈ 2 100 m²) a v době uzávěrky bylo ve výstavbě 212 600 m² napříč 13 projekty. Výstavbu v Q2 2025 navíc rozšířily nově zahájené projekty, mj. rekonstrukce Danube House¹⁷, novostavba Rohan City A2 pro Banku Credits¹⁸ a menší projekt Vydrovka; převaha owner-occupier schémat (včetně Smíchov City) znamená omezený příliv skutečně pronajímatelné plochy v nejbližších letech. Shodně to uvádí CBRE (Q2 2025 „Figures“) a MarketBeat C&W; graf „Dokončená a probíhající výstavba“ u Savills na str. 3 sumarizuje, že 2025/2026 zůstanou roky s minimálním dodáním. Graf 3 z analýzy Pražský kancelářský trh Q2 2025 od společnosti Colliers vizuálně ukazuje, že roky 2025-2026 patří k nejchudším na nové dodávky, přičemž kulminace dodávek se posouvá až k roku 2027.

¹⁷ Dostupné z: <https://www.danubehouse.cz/>

¹⁸ Dostupné z: <https://www.credits.cz/blog/koupili-jsme-projekt-nove-administrativni-budovy-v-praze-8>

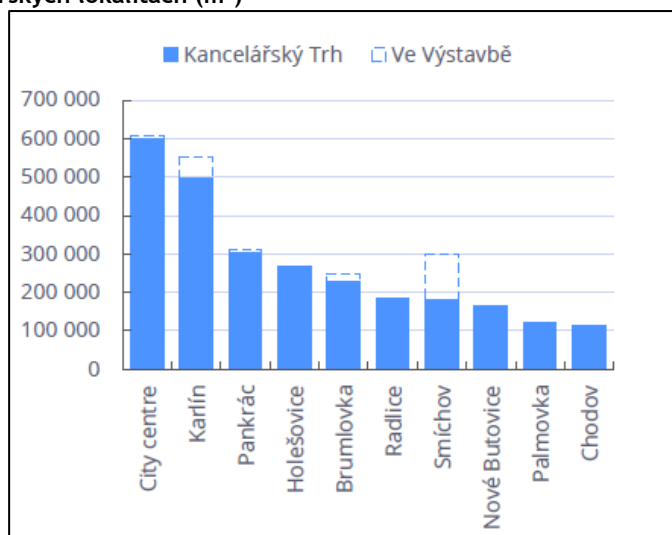
Graf 3: Roční objem výstavby (m²)



Zdroj: Pražský kancelářský trh Q2 2025, Colliers, Prague Research Forum.

Graf 4 přehledně ukazuje velikost stávajícího fondu a rozestavěnost v hlavních uzlech. V praxi to znamená, že kapacita ve výstavbě je koncentrována do Karlína a Smíchova s přesahem na pankrácko-brumlovský hřeben, zatímco v centru města je pipeline omezená. Rozložení pipeline v grafu tak odpovídá front-loadingu nových projektů do „vnitřního města“, kde se kombinuje dobrá dopravní dostupnost a silná preference nájemců po novostavbách s vyšším ESG standardem.

Graf 4: Trh v kancelářských lokalitách (m²)

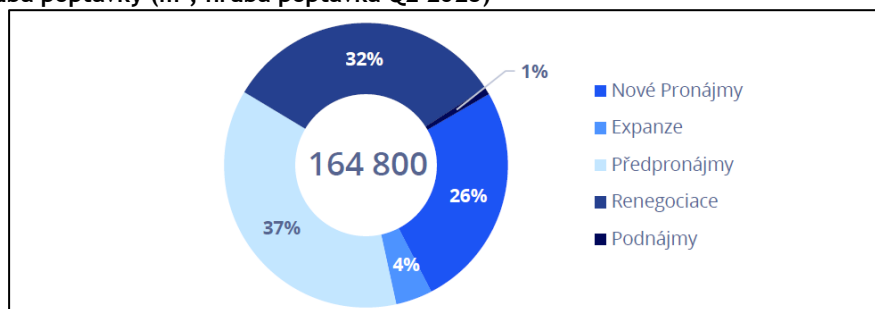


Zdroj: Pražský kancelářský trh Q2 2025, Colliers, Prague Research Forum.

Poptávka - Hrubá poptávka ve druhém čtvrtletí roku 2025 dosáhla výše 164 800 m² a její skladba je tvořena od největších podílu po nejmenší následovně - předpronájmy 37 %, renegociace 32 %, nové pronájmy 26 %, expanze 4 %, a podnájmy 1 %, viz Graf 5. Čistá poptávka tvořila 110 300 m².¹⁹

¹⁹ Zhotovitel čerpal informace z: <https://www.colliers.com/cs-cz/research/q2-2025-office>

Graf 5: Skladba poptávky (m², hrubá poptávka Q2 2025)

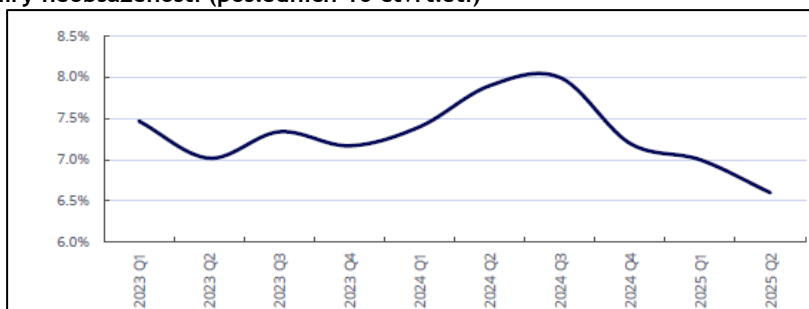


Zdroj: Pražský kancelářský trh Q2 2025, Colliers, Prague Research Forum.

Podíl předpronájmy je v tomto čtvrtletí tvořen převážně transakcemi vlastnického charakteru - zejména ČEZ 44 200 m² ve Smíchov City South a Banka Creditas 16 800 m² v Rohan City A2, jak je uvedeno v Marketbeat Prague Office Q2 2025 od společnosti Cushman&Wakefield. Po vyloučení těchto owner-occupier obchodů Colliers výslovně uvádí, že zbylých 103 800 m² hrubé poptávky bylo 53 % renegociací a 47 % nových pronájmů + expanzí, což koresponduje.²⁰

Míra neobsazenosti - Neobsazenost ve druhém čtvrtletí 2025 klesala z 7,0 % v březnu na 6,6 % v červnu 2025, vývoj míry neobsazenosti znázorňuje Graf 6. Nabídka volných prostor se tak stává ještě omezenější - aktuálně je na trhu okamžitě k dispozici pouze 259 000 m², což představuje nejnížší hodnotu od roku 2020. Vzhledem k trvale nízkému tempu nové výstavby a stabilní poptávce, zejména po kancelářích nejvyšší kvality (třída A), lze očekávat pokračování tohoto trendu. Největší meziroční pokles se projevil u objektů s nejvyšším hodnocením AAA, kde se nabídka mezi červnem 2024 a červnem 2025 zredukovala z 81 000 m² na 49 000 m².

Graf 6: Vývoj míry neobsazenosti (posledních 10 čtvrtletí)

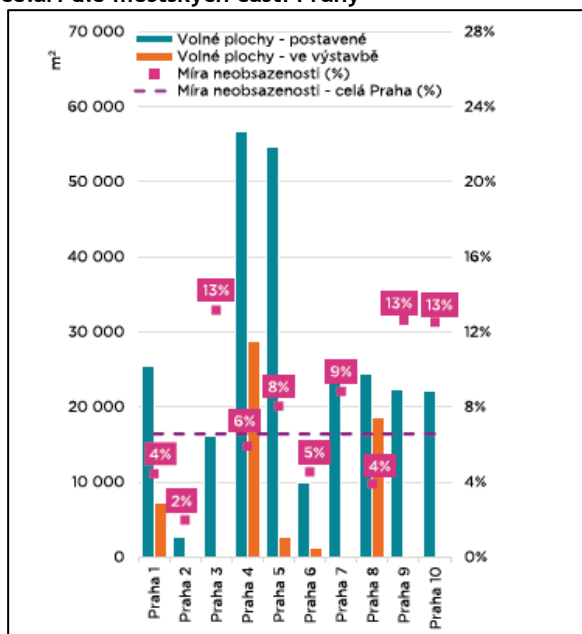


Zdroj: Pražský kancelářský trh Q2 2025, Colliers, Prague Research Forum.

Podle dat Savills zůstává největší objem volných kanceláří soustředěn v tradičně nejrozsáhlejších kancelářských lokalitách, jak je zobrazuje Graf 7. Nejvíce neobsazených prostor eviduje Praha 4, kde je aktuálně k dispozici zhruba 56 700 m², těsně následovaná Prahou 5 s přibližně 54 600 m². Pokud se však zaměříme výhradně na prémiový segment budov s hodnocením AAA, ukazuje se odlišná struktura - největší objem špičkových volných ploch se nachází v Praze 10 (cca 16 400 m²), následované Prahou 4 (13 400 m²) a Prahou 5 (13 000 m²).

²⁰ Zhotovitel čerpal informace z: https://assets.cushmanwakefield.com/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2025/q2/emea/czech-republic_marketbeat_office_2025_q2_v2.pdf?rev=d34810eda8ac4ee4acedda0a099f4d11

Graf 7: Neobsazenost kanceláří dle městských částí Prahy



Zdroj: Czech Republic - Office Market - Q2 2025 - Prague Office Market, Savills.

4.4.2.2.2 Brno²¹

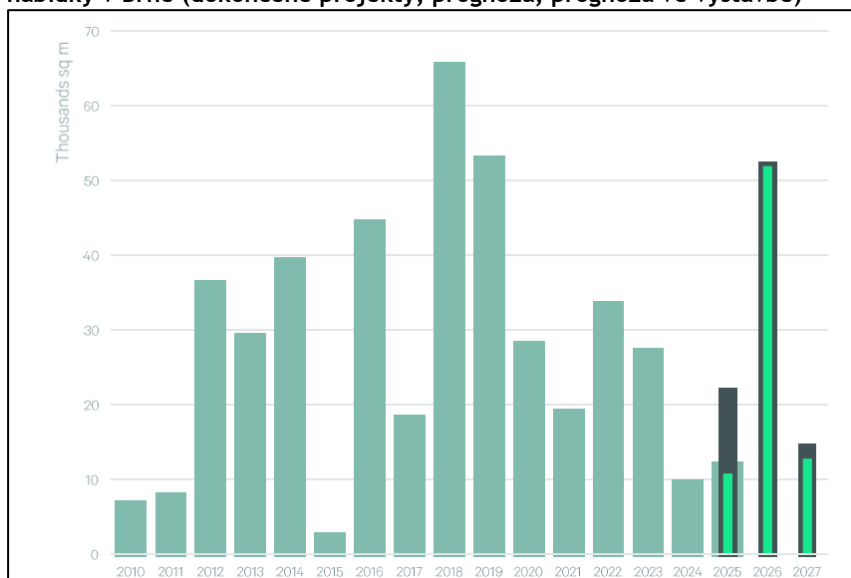
Nabídka - brněnský fond moderních kanceláří činil v 1. polovině roku 2025 celkem 704 900 m². Budovy třídy A představovaly 73 % celkové plochy, zbývajících 27 % tvořily kanceláře třídy B. Během pololetí byla dokončena jediná budova Titanium X (≈ 10 940 m²) od developerské společnosti JRA Estate a ve výstavbě bylo 103 100 m² v deseti projektech. Do konce roku 2025 je plánováno dokončení pouze jednoho projektu - Cerit III (10 800 m²). Největší rozestavěné projekty představují mj. Ponávka A4²² (≈ 16 800 m²) a Nova Zbrojovka D4²³ (≈ 10 500 m²), s dodanými objemy koncentrovanými spíše do roku 2026. V příštím roce je očekáváno dodání necelých 52 000 m². Objem rozestavěných kancelářských prostor v Brně zůstává relativně omezený, přičemž největší část nových dodávek je plánována až do roku 2026, jak zobrazuje Graf 8.

²¹ Zhotovitel čerpal informace pro kapitolu 4.4.2.2.2 z reportů od společnosti CBRE a Knight Frank: https://www.regionalresearchforum.cz/wp-content/uploads/2025/07/PressRelease_BrnoOstrava_H1-2025-EN-3.pdf a <https://knightfrank-prod-api.springsystems.cz/api/v1/files/0e2db670-a3c9-4105-a154-487cc8ede60/download>

²² Dostupné z: <https://ctp.eu/cs/ponavka/>

²³ Dostupné z: <https://novazbrojovka.cz>

Graf 8: Vývoj nabídky v Brně (dokončené projekty; prognóza; prognóza ve výstavbě)

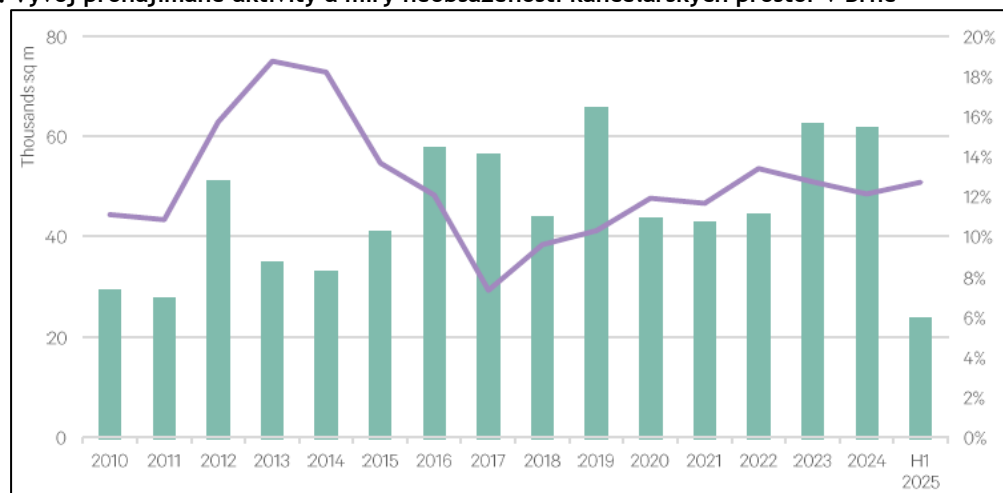


Zdroj: Figures Office H1 2025 - Brno, CBRE Research, RRF.

Poptávka - v 1. pololetí roku 2025 dosáhla celková pronajímaná aktivita (Total Leasing Activity, TLA) 32 200 m², což představuje pokles o 24 % ve srovnání se stejným obdobím roku 2024. V první polovině roku 2025 byla v Brně největší transakcí předpronájem společnosti z energetického sektoru v projektu Nová Zbrojovka D4 o výměře 10 500 m². Druhou nejvýznamnější transakcí byl předpronájem společnosti Sudop Real v projektu Landmark (3 300 m²), následovaný novým pronájmem společnosti Abugo v budově Campus Science Park DE (1 900 m²). Největší podíl nájemní poptávky pocházel od společností z odvětví energetiky a těžebních technologií (35 %), technologií (20 %) a stavebnictví a developmentu (11 %). Nové nájemní smlouvy tvořily 55 % TLA, zatímco předpronájmy představovaly 43 %. Čistá poptávka (take-up, bez započtení renegociací) dosáhla 31 400 m², což znamenalo meziroční nárůst o 14 % oproti 1. pololetí 2024, avšak současně pokles o 10 % ve srovnání s 2. pololetím 2024.

Míra neobsazenosti - v Brně míra neobsazenosti vzrostla na 12,7 %, jedná se tak o nárůst o 0,6 procentního bodu a odpovídá 89 500 m² volných kancelářských prostor k 2. čtvrtletí 2025. Vývoj pronajímané aktivity a míry neobsazenosti kancelářských prostor v Brně ukazuje Graf 9.

Graf 9: Vývoj pronajímané aktivity a míry neobsazenosti kancelářských prostor v Brně

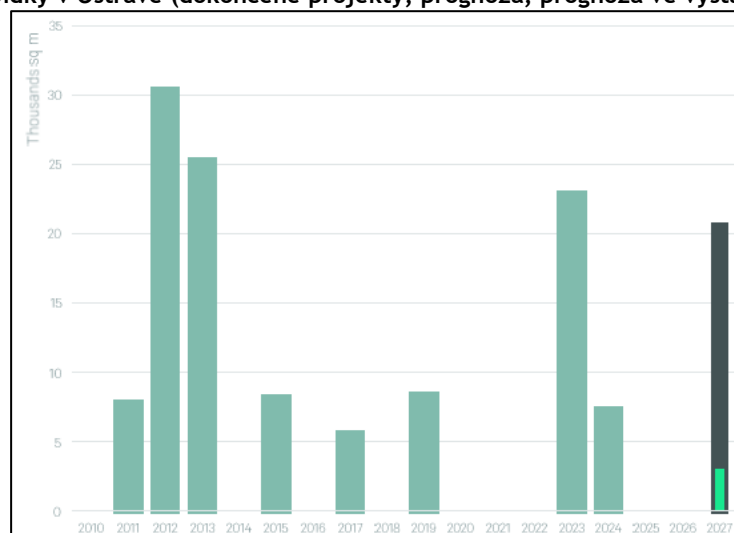


Zdroj: Figures Office H1 2025 - Brno, CBRE Research, RRF.

4.4.2.2.3 Ostrava²⁴

Nabídka - celkový moderní fond v Ostravě činil k 1. polovině roku 2025 zhruba 245 700 m². V pololetí nedošlo k žádnému dokončení nové administrativní budovy a ve výstavbě je pouze polyfunkční projekt Václav²⁵ s $\approx 3\,000$ m² kanceláří (dokončení po roce 2026/27). Jedná se o první výstavbu od 4. čtvrtletí 2021. V současnosti je navíc ve fázi plánování jeden další projekt, který zahrnuje celkem 17 500 m² kancelářských ploch.

Graf 10: Vývoj nabídky v Ostravě (dokončené projekty; prognóza; prognóza ve výstavbě)



Zdroj: Figures Office H1 2025 - Ostrava, CBRE Research, RRF.

²⁴ Zhotovitel čerpal informace z reportu od společnosti CBRE: <https://www.cbre.cz/en-gb/insights/figures/ostava-office-figures-h1-2025>

²⁵ Dostupné z: <https://moap.ostava.cz/cs/o-moapu/aktualne/vystavba-polyfunkcniho-domu-vaclav-v-ostave-byla-zahajena>

Poptávka - v 1. pololetí roku 2025 dosáhla celková pronajímaná aktivita, včetně renegociací, 5 700 m². V Ostravě představoval nejvýznamnější transakci první poloviny roku nový pronájem společnosti Satum Czech v budově IQ Ostrava o ploše 1 900 m². V realizované poptávce dominoval zejména finanční sektor, avšak výrazněji se uplatnily také technologické společnosti.

Míra neobsazenosti - klesla během uplynulého roku o 4,1 procentního bodu na 10,7 %. Tento pokles odpovídá 26 400 m² volných kancelářských prostor. Vývoj pronajímané aktivity a míry neobsazenosti kancelářských prostor v Ostravě ukazuje Graf 11.

Graf 11: Vývoj pronajímané aktivity a míry neobsazenosti kancelářských prostor v Brně



Zdroj: Figures Office H1 2025 - Ostrava, CBRE Research, RRF.

4.4.2.3 Nájemné a výnosová míra

V 1. polovině 2025 zůstalo kancelářské nájemné v ČR převážně stabilní s pokračujícím rozstřelem mezi Prahou a regionálními městy. Dále pak došlo ke kompresi prime výnosů u kancelářů o 25 bb q/q a prime kancelářský výnos pro ČR se pohybuje v intervalu 5,15-5,25 % dle rozdílných metodik Savills a C&W; oba zdroje zároveň dokládají silnou investiční aktivitu v 1. polovině roku 2025.

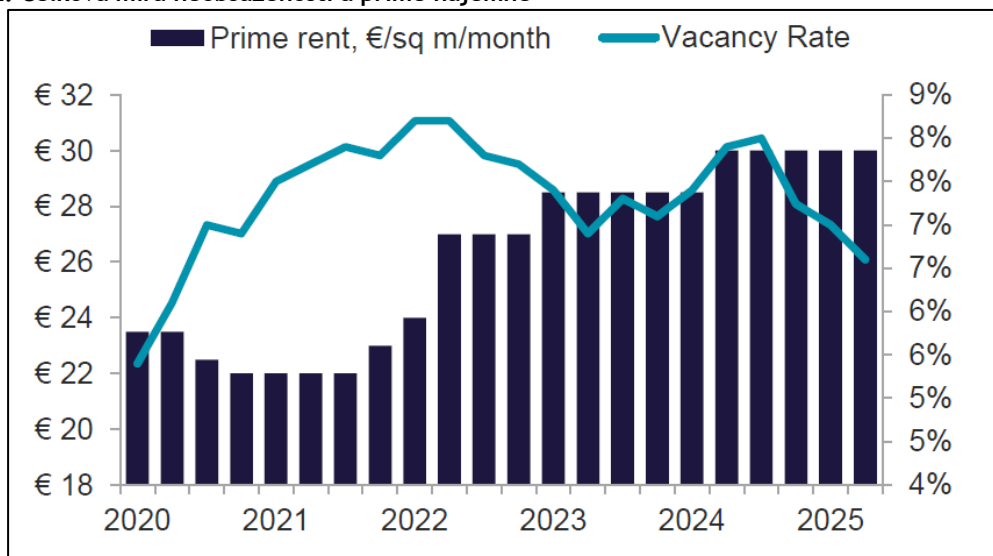
4.4.2.3.1 Praha ²⁶

Nájemné a výnosová míra - pražské „prime“ nájemné zůstalo v první polovině roku 2025 beze změny na 30 €/m²/měsíc v centru, 21 €/m²/měsíc ve vnitřním městě a 15,50 €/m²/měsíc ve vnějším městě; CBRE současně uvádí pro prime rozpětí 29-30 €/m²/měsíc (stejně čtvrtletí), což potvrzuje stabilizaci cenové úrovně napříč agenturami při setrvalé klesající neobsazenosti.

²⁶ Zhotovitel čerpal informace pro tvorbu kapitoly 4.4.2.3.1 z reportů od společnosti CBRE, Cushman&Wakefield, Savills a Knight Frank, konkrétně z: https://assets.cushmanwakefield.com/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2025/q2/emea/czech-republic_marketbeat_office_2025-q2-en.pdf?rev=16332a6fee0f49d4aa786ae6104efb22, <https://www.cbre.com/insights/figures/prague-office-figures-q2-2025>, <https://pdf.euro.savills.co.uk/czech-republic/2025-q2-investment-eng.pdf> a https://assets.cushmanwakefield.com/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2025/q2/emea/czech-republic_marketbeat_investment_2025_q2-en.pdf?rev=36e313748ac54459ae3c6de6502dd37a, <https://knightfrank-prod-api.springsystems.cz/api/v1/files/fc58b788-eea8-4b88-bb1f-d3f3be41bf0e/download>

Výnosová míra se pro pražský kancelářský trh v Q2 2025 pohybuje mezi 5,15 % (Savills, Q2 2025) a 5,25 % (C&W, Q2 2025).

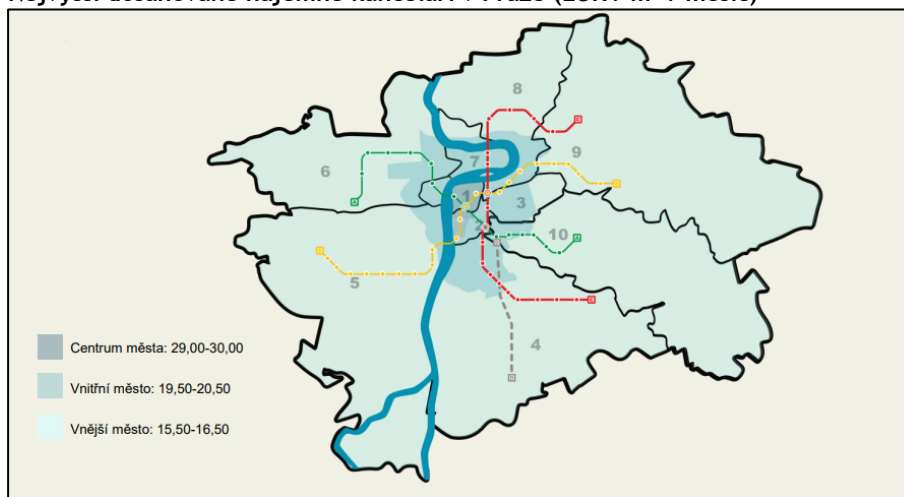
Graf 12: Celková míra neobsazenosti a prime nájemné ²⁷



Zdroj: Marketbeat Prague Office Q2 2025, Cushman&Wakefield.

Obrázek 6 resp., mapa zobrazuje prostorové rozmístění nejvyšších dosahovaných nájmů v Praze a rozlišuje tři pásma - centrum města (přibližně 29,00-30,00 €/m²/měsíc), vnitřní město (cca 19,50-20,50 €/m²/měsíc) a vnější město (cca 15,50-16,50 €/m²/měsíc). Nejvyšší hodnoty jsou soustředěny do centrálních částí a podél klíčových dopravních os a obchodních koridorů – to koresponduje s očekávaným prostorovým gradientem hodnoty kancelářských ploch.

Obrázek 6: Nejvyšší dosahované nájemné kanceláří v Praze (EUR / m² / měsíc)



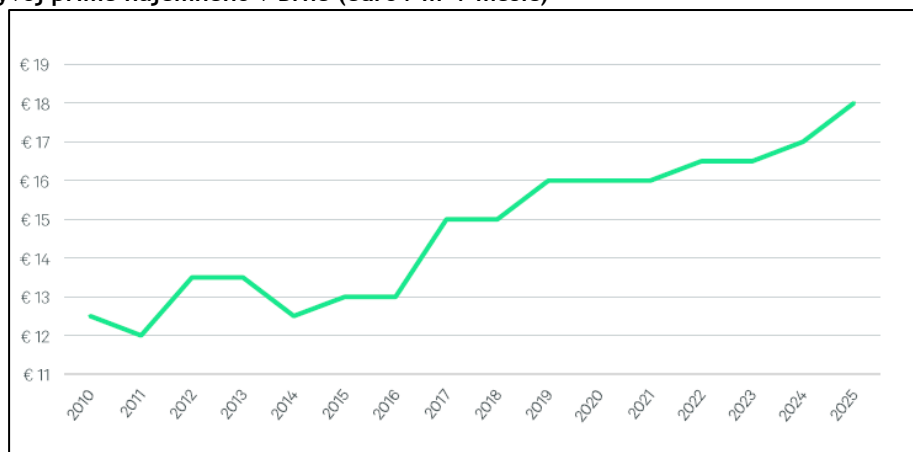
Zdroj: Kanceláře Praha Q2 2025, Knight Frank.

²⁷Vysvětlení: nejvyšší tržní nájemné za prvotřídní prostory.

4.4.2.3.2 Brno ²⁸

Nájemné a výnosová míra - v Brně potvrzuje RRF pro H1 2025 „prime headline“ nájemné v rozmezí 17-18 €/m²/měsíc, přičemž tržní dynamika je výrazně selektivní a preferuje projekty ve vyšších třídách s dobrým napojením a ESG standardem. Hladina nájemného tak vzrostla proti roku 2024. Veřejně přístupné kvartální reporty společností jako je C&W, Savills a další za Q2 2025 neuvádějí samostatnou „prime office yield“ pro Brno.

Graf 13: Vývoj prime nájemného v Brně (euro / m² / měsíc)



Zdroj: Figures Office H1 2025 - Brno, CBRE Research, RRF.

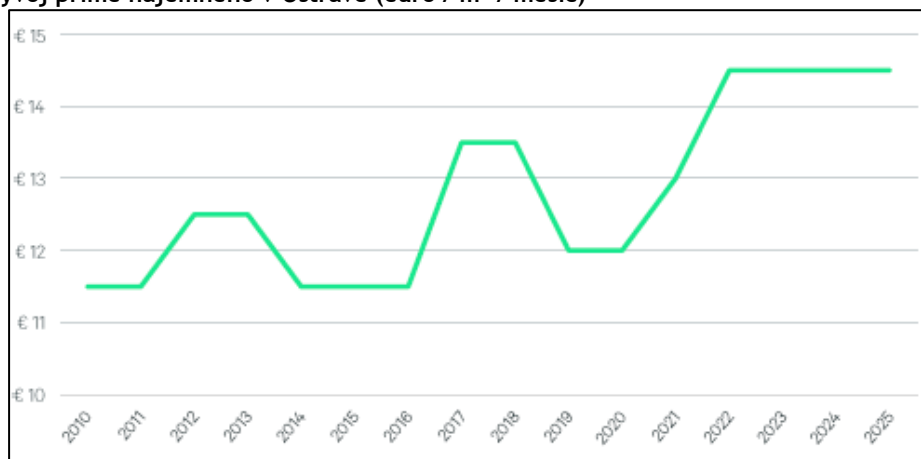
4.4.2.3.3 Ostrava ²⁹

Nájemné a výnosová míra - na ostravském trhu zůstalo v H1 2025 „prime headline“ nájemné stabilní na 14,00-14,50 €/m²/měsíc, což spolu s klesající neobsazeností potvrzuje postupnou normalizaci po předchozím období slabší nabídky i poptávky; číselně tato úroveň odpovídá dlouhodobému pásmu uvedenému v pravidelných reportech RRF a CBRE. Obdobně jako v Brně, kvartální veřejné reporty za Q2 2025 nepublikují samostatný prime výnos pro Ostravu.

²⁸ Zhotovitel čerpal informace z reportů od společnosti RRF, CBRE a Knight Frank konkrétně z: <https://www.regionalresearchforum.cz/h1-2025-regional-research-forum-zverejnuje-udaje-o-kancelarskem-trhu-v-brne-a-ostrave-za-prvni-pololeti-roku-2025/>, <https://www.cbre.com/insights/figures/brno-office-figures-h1-2025> a <https://knightfrank-prod-api.springsystems.cz/api/v1/files/0e2db670-a3c9-4105-a154-487cc8ede60/download>

²⁹ Zhotovitel čerpal informace z reportů od společnosti RRF, CBRE a Knight Frank konkrétně z: <https://www.regionalresearchforum.cz/h1-2025-regional-research-forum-zverejnuje-udaje-o-kancelarskem-trhu-v-brne-a-ostrave-za-prvni-pololeti-roku-2025/>, <https://www.cbre.cz/en-gb/insights/figures/ostrava-office-figures-h1-2025> a <https://knightfrank-prod-api.springsystems.cz/api/v1/files/0e2db670-a3c9-4105-a154-487cc8ede60/download>

Graf 14: Vývoj príme nájemného v Ostravě (euro / m² / měsíc)



Zdroj: Figures Office H1 2025 - Ostrava, CBRE Research, RRF.

4.4.2.4 Technologické a kulturní trendy

V roce 2025 se kancelářské prostředí v ČR posouvá směrem ke kombinaci „hybridní přítomnosti“ a „space-as-a-service“, kdy firmy zmenšují stopu, ale zvyšují nároky na kvalitu, technologické vybavení a služby. Na úrovni pracovních návyků se i v Česku prosadil model s převahou tří dnů v kanceláři a dvou dnů práce z domova, což v praxi potvrzují i domácí reportáže se zaměstnavateli. Mezinárodní průzkumy zároveň ukazují, že rok 2025 je rokem více strukturovaných hybridních politik a tlaku na měřitelný „workplace experience“. To se promítá do investic do kolaboračních zón, AV techniky a monitoringu využití prostor, které podporují řízení docházky a optimalizaci obsazenosti.^{30 31 32}

Technologicky se prosazuje digitalizace správy budov a práce s daty - od senzorického měření obsazenosti až po energetický management - a současně roste důraz na kvalitu pracovního prostředí a fit-out. Podle JLL je v EMEA v roce 2025 většina firem připravena navyšovat investice do kanceláří do roku 2030, přičemž převažují modernizace zaměřené na uživatelskou zkušenost, technologie a udržitelnost; zároveň ale přetrvává tlak na termíny a rozpočty a fit-outy zdražuje práce a materiál. Tyto impulzy se propisují i do české praxe, kde nájemci častěji volí menší, ale lépe vybavené prostory v kvalitnějších budovách.³³

K nejvýraznějším kulturním trendům patří rozvoj flexibilních a servisovaných kanceláří (flex-office). Rostoucí trend potvrzuje i report od společnosti Cushman & Wakefield, jak je vidět na Graf 15. Knight Frank pro Q2 2025 uvádí meziroční růst nabídky flexu o 9 % se zřetelnými

³⁰ Zhotovitel čerpal informace z: <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/ekonomika-byznys-trendy-analyzy-hybridni-model-vitezi-firmy-v-cesku-nastavuji-pravidla-pro-praci-z-domova-271936>

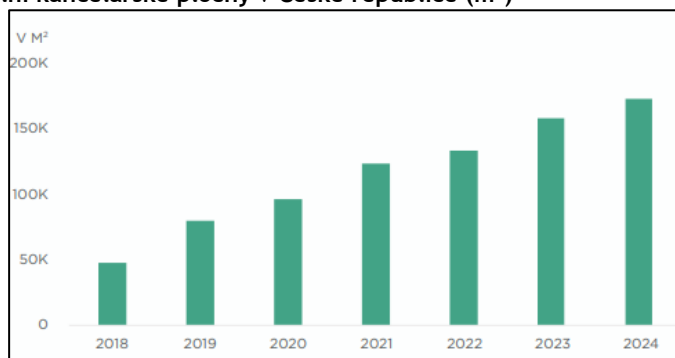
³¹ Zhotovitel čerpal informace z: <https://www.cbre.com/insights/reports/2024-2025-global-workplace-and-occupancy-insights>

³² Zhotovitel čerpal informace z: <https://www.jll.com/content/dam/legacy/jll-com/documents/pdf/research/emea/jll-emea-fit-out-cost-guide-2025.pdf>

³³ Zhotovitel čerpal informace z: <https://www.jll.com/content/dam/legacy/jll-com/documents/pdf/research/emea/jll-emea-fit-out-cost-guide-2025.pdf>

expanzemi nejen v Praze, ale i v Brně a Ostravě; podle jeho souhrnu přesáhla v metropoli celková plocha sdílených a flexibilních kanceláří hranici 144 000 m² a přibližuje se 4 % moderního kancelářského fondu.^{34 35}

Graf 15: Vývoj flexibilní kancelářské plochy v České republice (m²)



Zdroj: Coworking Report - Office - duben 2025, Cushman & Wakefield.

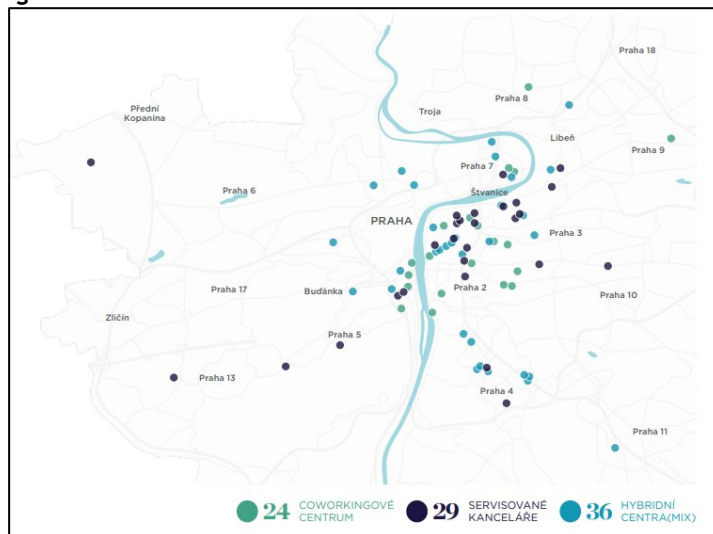
Podíl flexibilních a servisovaných kanceláří na celkové kancelářské ploše v Praze činí přibližně 3,4 % a vykazuje meziroční růst. Nabídka byla historicky koncentrována v centru města a jeho bezprostředním okolí, avšak v období 2022-2024 se projevuje výrazný trend otevírání nových center v okrajových částech Prahy, zejména v blízkosti rezidenčních lokalit, což vede k postupnému vyrovnávání prostorového rozložení. Zatímco v roce 2022 činil podíl Prahy 1 celkem 28 %, do konce roku 2024 klesl na 23 %, přičemž podíl Prahy 4 se ve stejném období zvýšil z 18 % na 21 % a podíl center ve vnějších částech Prahy narostl ze zhruba 5 % na přibližně 11 % celkového zásobníku flexibilních ploch. Rozložení coworking center a servisovaných kanceláří v Praze zobrazuje mapa, resp. Obrázek 7.³⁶

³⁴ Zhotovitel čerpal informace z: <https://knightfrankprostory.cz/en/blog/prague-office-market-q2-2025>

³⁵ Zhotovitel čerpal informace z: <https://praguemorning.cz/coworking-prague-2025-growth/>

³⁶ Zhotovitel čerpal informace z: <https://assets.cushmanwakefield.com/-/media/cw/emea/czech-republic/insights/2025/24377coworkingreportczechczcompressed.pdf?rev=5ad14df869354cf9a59ebdde8fd75b3d>

Obrázek 7: Coworkingová centra a servisované kanceláře v Praze



Zdroj: Coworking Report - Office - duben 2025, Cushman & Wakefield.

Regulačně a investičně trendům dominuje ESG. V květnu 2024 byla v Úředním věstníku zveřejněna přepracovaná evropská směrnice o energetické náročnosti budov (EPBD) s cílem urychlit renovace a připravit se na „zero-emission“ nové budovy od roku 2030; současně první podniky spadající do působnosti směrnice CSRD reportují za fiskální rok 2024 již v roce 2025. Tyto rámce urychlují poptávku po energeticky úsporných, certifikovaných a datově řízených kancelářích a zároveň vytvářejí tlak na „brown discount“ u starších budov. Empirické studie a komentáře poradenských firem pro Evropu navíc ukazují, že u certifikovaných kancelářských budov se projevuje „green premium“ a naopak diskont u neefektivních aktiv. Recast EPBD z roku 2024 směřuje k urychlené obnově energeticky nevhodných budov a k zero-emission standardu pro nové budovy od 2030; souběžně CSRD vyžaduje od první vlny firem zveřejnění ESG reportu za rok 2024 během roku 2025. V důsledku se na českém trhu dále rozšiřují „green leases“, měření uhlíkové stopy provozu a plány postupného snižování spotřeby, zatímco investoři a věřitelé explicitně oceňují certifikace a potenciál dekarbonizace. Evropská evidence i poradenské analýzy zároveň dokládají existenci „green premium“ a narůstající „brown discount“, což má přímý dopad na oceňování a na investiční strategie v Praze i v regionech. ^{37 38 39}

³⁷ Zhotovitel čerpal informace z webového portálu European comission, konkrétně z článků: <https://eur-lex.europa.eu/eli/dir/2024/1275/oj/eng>, https://energy.ec.europa.eu/topics/energy-efficiency/energy-performance-buildings/energy-performance-buildings-directive_en, https://energy.ec.europa.eu/topics/energy-efficiency/energy-performance-buildings/energy-performance-buildings-directive_en

³⁸ Zhotovitel čerpal informace z: <https://www.jll.com/en-uk/insights/sustainability-remains-a-key-driver-for-european-real-estate-investors>

³⁹ Zhotovitel čerpal informace z: <https://www.cbre.com/insights/books/strengthening-value-through-esg/value-of-environmental-building-features>

4.4.2.5 Srovnání kancelářských prostor v ČR s evropským trhem ⁴⁰

Ve srovnání s ostatními hlavními městy CEE-6 vychází Praha z poslední regionální syntézy Colliers „ExCEEDing Borders Office Report 2025“ jako trh s nejvyššími headline nájmů a jednou z nejnižších neobsazeností.

Tabulka 7: Srovnání v rámci CEE-6 podle prime nájemného, míry neobsazenosti a prime yield

Město	Prime nájemné (€ / m ² / měsíc)	Míra neobsazenosti (%)	Prime yield (%)
Praha	27,00	7,50	5,25
Varšava	28,50	10,50	6,25
Budapešť	25,50	14,10	6,50
Bratislava	20,00	12,60	6,00
Bukurešť	22,00	12,50	7,50
Sofie	16,00	13,80	7,75

Zdroj: ExCEEDing Borders Office Report 2025, Colliers, vlastní zpracování.

V evropském rámci mimo CEE se Praha cenově řadí poblíž Vídně, zatímco západoevropské „core“ trhy dosahují výrazně vyšších headline nájmů. Mapový přehled EMEA v ExCEEDing Borders uvádí Vídeň s prime nájemem 35 €/m²/měsíc a vakancí 3,8 %, Berlín s 52,3 €/m²/měsíc a 7,7 %, a Paříž (CBD) s 94,2 €/m²/měsíc a 4,1 %; Praha v tomto kontextu kombinuje nižší nájem než západní jádra, ale současně výrazně nižší neobsazenost než řada velkých měst s vyšší nabídkou.⁴¹

Interpretace těchto rozdílů v roce 2025 stojí na omezené pražské nabídce a výrazné preferenci kvalitních, ESG-kompatibilních budov. ExCEEDing Borders na stranách věnovaných pricingu a „ESG premium“ shrnuje, že se prohlubuje rozdíl mezi prime a sekundárním stockem a že certifikované budovy vykazují zřetelné nájemní i hodnotové prémie, zatímco starší objekty čelí „brown discountu“. To koresponduje s kapitolou 4.4.2.3.1, která již nyní indikuje, že ve vnitřním městě se požadované nájemní u připravovaných projektů posouvají k ≈ 25 €/m²/měsíc a v centru se u nových oznámených schémata objevují požadavky kolem ≈ 35 €/m²/měsíc, tedy nad současnými benchmarky; jde o tlak plynoucí z nízkých dodávek a vyšších standardů.

4.4.2.6 Krátkodobý výhled (Q3 2025).

Regionální „Outlook and Forecast“ Colliers očekává, že prime, dobře umístěné a ESG-kompatibilní budovy si udrží silnou poptávku a potenciál dalšího růstu nájmů, zatímco sekundární stock bude narážet na potřebu investic či repurposingu. Roli poptávky má nadále doplňovat veřejný sektor a postupně rostoucí flex-office. V Praze tomu odpovídá štíhlá pipeline a stav ke druhému čtvrtletí 2025. Pro nejbližší kvartál je tedy nejpravděpodobnější stabilita prime nájemného kolem 30 €/m²/měsíc a další selektivní tlak na růst ve vnitřním městě; prime yield ~5,25 % je prozatím

⁴⁰ Zhotovitel zpracoval kapitolu na základě reportů od společnosti Colliers, dostupné z: <https://www.colliers.com/cs-cz/research/q2-2025-office>, <https://www.colliers.com/en-hu/research/exceeding-borders-office-report-2025>

⁴¹ Pozn. Zhotovitele: přehled EMEA pracuje s poslední dostupnou čtvrtletní bází, u Prahy a CEE-6 navazují data na Q1/Q2 2025 podle tabulky a lokálního Q2 reportu.

vnímán jako stabilní s možností mírného utažení u špičkových transakcí, pokud přetrvá omezená nabídka a poptávka se bude koncentrovat do nejkvalitnějších aktiv.

4.5 Metody ocenění

Hodnotu nemovitosti lze stanovit na základě několika obecně používaných metod. Na jedné straně je volba metody závislá na účelu ocenění (k jakému účelu je hodnota zjišťována), na straně druhé je však nezbytné přihlídnout k charakteristikám oceňované nemovitosti (např. druh a využití nemovitosti).

V následujícím textu je uveden stručný popis základních charakteristik jednotlivých metod ocenění nemovitostí.

4.5.1 Nákladová metoda

Nákladová metoda stanovuje náklady na reprodukci určitého majetku se způsobem využití a hodnotou podobnou oceňovanému majetku. Při stanovení hodnoty majetku touto metodou se nejprve stanoví tzv. reprodukční hodnota, která udává, za kolik by se dal obdobný majetek pořídit k datu ocenění. Zjištěná výchozí cena se upraví o míru opotřebení, které zohledňuje ekonomickou i morální zastaralost, a výsledná hodnota je věcnou hodnotou. K věcné hodnotě staveb se připočítává hodnota pozemků.

Výpočet reprodukční hodnoty stavby je prováděn např. pomocí technicko - hospodářských ukazatelů, nákladových kalkulací, podrobného položkového rozpočtu apod.

Výše opotřebení staveb se stanoví v % na základě celkového stavu stavby s přihlédnutím zejména ke stáří stavby, předpokládané životnosti, údržbě, provedeným stavebním změnám a opravám, závadám a způsobu užívání.

4.5.2 Výnosová metoda

Základem pro odvození tržní hodnoty nemovitosti výnosovou metodou je stanovení reálného výnosu, efektu pro vlastníka. Ocenění se sestává ze stanovení výše tohoto reálného výnosu, zohlednění faktorů ovlivňujících předpokládaný vývoj v budoucnosti a stanovení současné hodnoty těchto výnosů.

Tato skupina metod vychází z důsledného využití poznatku, že hodnota statku je určena očekávaným užitekem pro jeho držitele. U hospodářských statků, ke kterým patří i nemovitost, jsou tímto užitekem očekávané příjmy. Výnosové ocenění odpovídá na otázku ohledně ocenění nemovitosti bezprostředně. Při hledání tržní hodnoty musíme klást otázku, jaké výnosy u oceňované nemovitosti očekává příslušný trh. Při subjektivním oceňování zjišťujeme, jaké výnosy očekává konkrétní subjekt.

Výnosové ocenění by mělo být provedeno u všech nemovitostí, které dosahují nebo mohou dosahovat výnosů z nájemného, zejména u nemovitostí s provozními prostory.

Základem pro výpočet je stanovení předpokládaných provozních výnosů, které vlastník nemovitosti očekává. Je důležité zvážit, zda hrozí možný výpadek nájemného a zohlednit tuto skutečnost do předpokládaných výnosů. Předpokládané výnosy se sníží o fixní i variabilní náklady související s provozem nemovitosti. U fixních nákladů se jedná zejména o daň z nemovitosti a pojištění nemovitosti, u variabilních nákladů jsou to náklady na správu nemovitostí, drobné opravy a údržbu.

Kromě nákladů na drobné opravy je nutné zohlednit obnovovací investice na průběžnou výměnu stavebních komponentů s krátkodobější životností, které se opotřebovávají a zastarávají rychleji než stavba sama (např. střešní krytina, podlahové krytiny, povrchové úpravy, zařizovací předměty, aj.)

Výslednou hodnotu (čistý provozní výnos) nemovitosti získáme diskontováním rozdílu mezi výnosy a náklady. Diskontní sazba přepočítává budoucí hodnotu čistého provozního výnosu na současnou hodnotu a zároveň zohledňuje také rizikovost spojenou s dosažením tohoto výnosu. Diskontní sazbu můžeme také chápat jako náklad na vložený kapitál, respektive očekávanou výnosnost, kterou investor požaduje za investovaný kapitál.

4.5.3 Porovnávací metoda

Porovnávací metoda je založena na porovnání oceňované nemovitosti s podobnými nemovitostmi, které byly v nedávné době obchodovány.

U porovnávaných nemovitostí se při porovnání uvažuje s mnoha faktory (např. poloha, tvar, využití dle územního plánu, velikost, technický stav, způsob využití atd.). Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Obecně platí, že v případě, kdy je hodnota koeficientu rovna jedné, odpovídá úroveň kritéria porovnávané nemovitosti oceňované nemovitosti. Pokud je hodnota koeficientu větší než jedna, je kritérium porovnávané nemovitosti horší než u oceňované nemovitosti. A naopak, pokud je hodnota koeficientu nižší než jedna, je v tomto kritériu porovnávaná nemovitost hodnocena jako lepší než oceňovaná nemovitost. V případě hodnocení velikosti nemovitosti platí princip, že jednotková cena s nižší výměrou roste, a naopak s vyšší výměrou klesá⁴². V případě rozlehlejší/větší výměry porovnávané nemovitosti, než je oceňovaná nemovitost, bude koeficient větší než jedna, a naopak, je-li porovnávaná nemovitost menší, než oceňovaná nemovitost bude koeficient velikosti menší než jedna.

Porovnávané nemovitosti jsou analyzovány, v porovnání jsou vzorky upraveny korelačními koeficienty tak, aby byla zohledněna specifika a rozdílnost oceňované nemovitosti. Porovnávané nemovitosti jsou objektivizovány i koeficientem zdroje (resp. stářím dané transakce), který zohledňuje vývoj cen transakcí v čase nebo nabídkovým koeficientem, který upravuje nabízenou

⁴² S výjimkou zemědělských pozemků, u kterých princip funguje zpravidla obráceně.

cenu o předpokládanou míru snížení hodnoty, na niž by se pravděpodobně dohodl potenciální kupující s vlastníkem. Na základě porovnávací analýzy při zohlednění vlivu faktorů lze stanovit jednotkovou cenu, z níž je následně odvozena výsledná hodnota oceňovaného majetku. Obecně platí, že při sudém počtu vzorků pro porovnání je pro stanovení výsledné jednotkové ceny vhodné použít medián z upravených jednotkových cen vzorů pro porovnání, naopak u lichého počtu vzorků pro porovnání je vhodné pro stanovení výsledné jednotkové ceny použít průměr.

4.5.4 Volba metody ocenění

Pro stanovení hodnoty Předmětu ocenění Zhotovitel podle typu nemovitosti a jejího využití zvolil následující metody ocenění:

- / Stanovení hodnoty Pozemky Nemovitosti metodou porovnávací;
- / Stanovení hodnoty Nemovitosti Radnice:
 - o Kancelářské a skladové prostory metodou výnosovou
 - o Garážové stání metodou porovnání;
- / Stanovení hodnoty Nemovitosti Eden metodou odpočtu nákladů;
- / Stanovení hodnoty plánované Budovy D metodou výnosovou;

Dle názoru Zhotovitele uvedené metody daného typu nemovitosti nejlépe reflektují aktuální situaci na trhu nemovitostí.

4.6 Stanovení hodnoty Předmětu ocenění

V následujících kapitolách jsou stanoveny hodnoty Předmětu ocenění, a to v následujícím pořadí, tj. dle jednotlivých bodů zadání tohoto znaleckého posudku:

1. Stanovení hodnoty Pozemky Nemovitosti;
2. Stanovení hodnoty Nemovitosti Radnice;
3. Stanovení hodnoty Nemovitosti Eden;
4. Stanovení hodnoty Nemovitosti;
5. Stanovení hodnoty plánované Budovy D.

4.6.1 Stanovení hodnoty Pozemky Nemovitosti metodou porovnávací

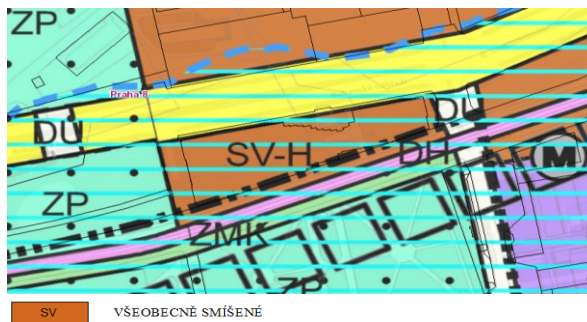
Hodnota Pozemky Nemovitosti bude stanovena pomocí porovnávací metody. Dle zadání tohoto znaleckého posudku jsou oceněny pouze pozemky, bez staveb na nich umístěných. Porovnávací metoda je založena na porovnání nemovitosti s realizovanými prodeji v obdobných lokalitách. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o obvyklé ceně, za kterou by nemovitost mohla být v daném místě a čase směněna.

Porovnávané nemovitosti byly analyzovány, v porovnání byly vzorky upraveny korelačními koeficienty tak, aby byla zohledněna specifika a rozdílnost oceňované nemovitosti. Porovnávané nemovitosti byly objektivizovány i koeficientem zdroje (resp. stářím dané transakce), který zohledňuje vývoj cen transakcí v čase. Na základě porovnávací analýzy při zohlednění vlivu faktorů lze stanovit jednotkovou cenu, z níž je následně odvozena výsledná hodnota oceňovaného majetku.

Pro porovnání čerpal Zhotovitel údaje o realizovaných prodejích z veřejné databáze katastru nemovitostí. Kritériem pro vyhledávání vhodných vzorků pro porovnání byla především lokalita a využití plochy dle územního plánu. Pro porovnání byly použity 4 vzorky, základní informace o vybraných porovnávaných nemovitostech jsou uvedeny níže.

Vzorek č. 1

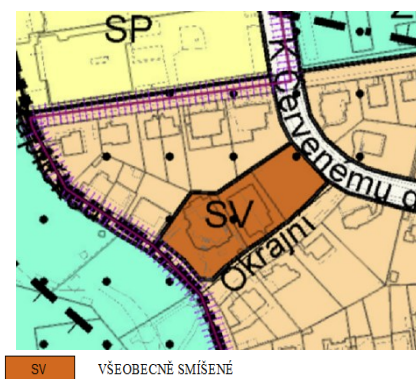
Jedná se o uskutečněný prodej pozemku o výměře 6 960 m², který se nachází v obci Praha, městské části Karlín. Konkrétně se jedná o pozemky parc. č. 841/47, parc. č. 843/7 a parc. č. 769/16, k. ú. Karlín, obec Praha. Pozemek je rovinný a má pravidelný tvar. Dle platného územního plánu se nachází na plochách všeobecně smíšených. Číslo řízení je V-3592/2019-101. Pozemek byl prodán v 1Q roku 2019 za 212 317 000 Kč.



Zdroj: cuzk.cz.

Vzorek č. 2

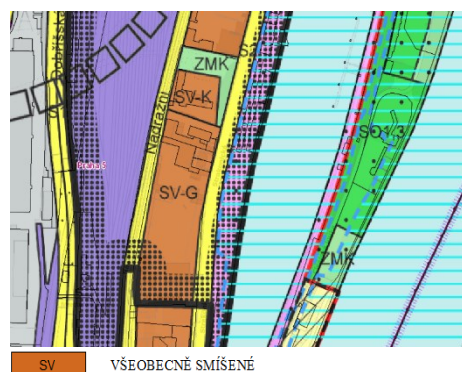
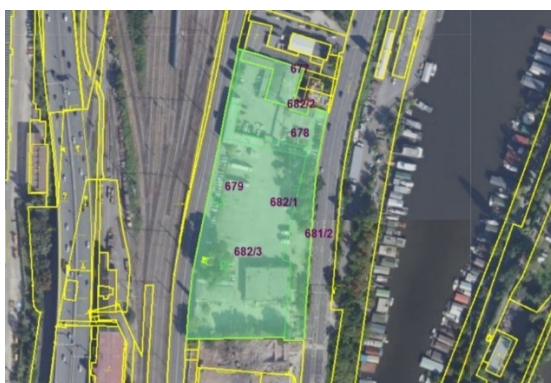
Jedná se o uskutečněný prodej pozemku o celkové výměře 1201 m², který se nachází v obci Praha, městská část Praha Strašnice. Konkrétně se jedná o pozemek parc. č. 1393, k. ú. Strašnice, obec Praha. Pozemky se nacházejí na rovinatém území a nachází se na nich vzrostlá zeleň. Inženýrské sítě u pozemku jsou dostupné. Dle současně platného územního plánu hl. města Prahy se pozemky nachází na plochách pro všeobecně smíšené využití. Číslo řízení prodeje pozemků je V-3594/2025-101. Pozemek byl prodán v lednu 2025 za 52 000 000 Kč.



Zdroj: cuzk.cz.

Vzorek č. 3

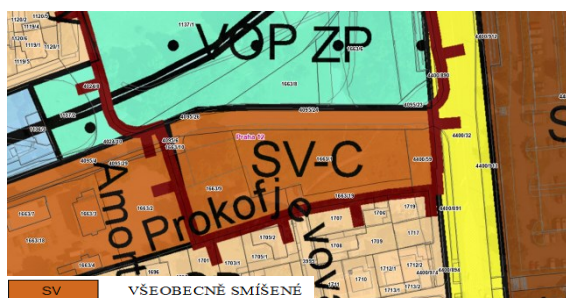
Jedná se o uskutečněný prodej pozemků o celkové výměře 17 558 m², který se nachází v obci Praha, městská část Praha Smíchov. Konkrétně se jedná o pozemky parc. č. 682/1, parc. č. 677, k. ú. Smíchov, obec Praha. Pozemky se nacházejí na rovinatém území a nachází se na nich zpevněná plocha a pár staveb ve špatném technickém stavu. Inženýrské sítě u pozemku jsou dostupné. Dle současně platného územního plánu hl. města Prahy se pozemky nachází na plochách pro všeobecně smíšené využití. Číslo řízení prodeje pozemků je V-73019/2019-101. Pozemky byly prodány jako jeden funkční celek v červenci 2019 za 375 000 000 Kč.



Zdroj: cuzk.cz.

Vzorek č. 4

Jedná se o uskutečněný prodej pozemku o výměře 2 170 m², který se nachází v obci Praha, městská část Modřany. Konkrétně se jedná o pozemek parc. č. 1663/1, k. ú. Modřany, obec Praha. Dle současně platného územního plánu se nachází na plochách všeobecně smíšené. Číslo řízení je V-71537/2024-101. Pozemek byl prodán v Q4 2024 za 79 000 000 Kč.



Zdroj: cuzk.cz.

Tabulka 8: Porovnávací analýza Pozemky Nemovitosti ⁴³

Oceňovaná nemovitost: Pozemek Vršovická, Praha 10 - Vršovice			x	x	x	Vršovická, 10100 Praha 10 - Vršovice	Rovinatý, částečně nepravidelný	Bezproblémový, v bezprostřední blízkosti veřejných komunikací	13 924 m ²	Velmi dobrá, v místě MHD, dobré napojení na pražský okruh	Všechny	Bez omezení, předpoklad nezastavěného pozemku bez projektu, ÚR a SP	SMJ-H - smíšené městského jádra	46 222 Kč/m ²
VZORKY			Realizovaná jednotková cena (Kč/m ²)	Zdroj	Přepočtená cena (Kč/m ²)	Poloha	Tvar a sklon	Přístup k pozemku	Velikost pozemku	Dopravní dostupnost	Inženýrské sítě	Omezení a stavební připravenost	Využití dle ÚP	Celkem (Kč/m ²)
Porovnávané vzorky	1	Rohanské nábřeží, Praha 8 - Karlín	30 505	Realizace Q1/2019	65 224 Kč	Lepší	Obdobný (pravidelného tvaru, rovinatý)	Obdobný	Menší (6 960 m ²)	Obdobná	Obdobné	Obdobné	Obdobné (SV-H - všeobecně smíšené)	49 897
	Koef.			2,14		0,85	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,77
	2	K Červenému dvoru, Praha 10 - Strašnice	43 297	Realizace Q1 2025	44 607	Horší	Obdobný (pravidelného tvaru, rovinatý)	Obdobný	Menší (1 201 m ²)	Horší	Obdobné	Horší (vzrostlá zeleň)	Obdobné (SV - všeobecně smíšené)	45 982
	Koef.			1,03		1,10	1,00	1,00	0,85	1,05	1,00	1,05	1,00	1,03
	3	Nádražní, Praha 5 - Smíchov	21 359	Realizace Q3/2019	43 790	Lepší	Obdobný (pravidelného tvaru, rovinatý)	Obdobný	Větší (17 557 m ²)	Obdobná	Obdobné	Horší (na pozemku stavba k demolici)	Obdobné (SV-G - všeobecně smíšené)	43 451
	Koef.			2,05		0,90	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,05	1,00	0,99
	4	Povodňová, Praha 12 - Modřany	36 406	Realizace Q4 2024	38 261	Horší	Obdobný (pravidelného tvaru, rovinatý)	Obdobný	Menší (5 975 m ²)	Horší	Obdobné	Horší (vzrostlá zeleň)	Obdobné (SV-C - všeobecně smíšené)	45 557
	Koef.			1,05		1,20	1,00	1,00	0,90	1,05	1,00	1,05	1,00	1,19

Zdroj: katastr nemovitostí, vlastní výpočty.

⁴³ Při výpočtech není použito zaokrouhlování. Zaokrouhlení na celé číslo je použito pouze při výpočtu mediánu jednotkové ceny Pozemky Nemovitosti.

V párové analýze byla zohledněna výše uvedená kvantitativní a kvalitativní cenotvorná kritéria. Na základě této analýzy Zhotovitel stanovuje porovnávací hodnotu Pozemky Nemovitosti ve výši 46 222 Kč/m².

Tabulka 9: Stanovení porovnávací hodnoty Pozemky Nemovitosti

Jednotková cena	Plocha	Celková hodnota
(Kč/m ²)	(m ²)	(tis. Kč)
46 222	13 924	643 595

Zdroj: vlastní zpracování

Porovnávací hodnota Pozemky Nemovitosti činí 643 595 tis. Kč.

4.6.2 Stanovení hodnoty Nemovitosti Radnice metodou výnosovou

Zhotovitel se pokoušel vyhledat podobné realizované transakce nahlížením do veřejného rejstříku katastru nemovitostí (konkrétně náhledem na nemovitosti se zapsanými cenovými údaji pomocí mapové aplikace katastru nemovitostí), rešerší historických nabídek a prodejů skrze realitní servery a dále přes databázi nemovitostí na webových stránkách inem.cz, obsahující historické inzeráty.

S ohledem na specifičnost Nemovitosti Radnice nebylo možné určit cenu obvyklou, jelikož nebylo možné dohledat dostatečný počet relevantních vzorků srovnatelných transakcí pro ocenění. Oceňovaná nemovitost je svým rozsahem a účelem využití a technickým stavem natolik specifická, že její srovnávání se vzdáleně podobnými nemovitými věcmi by vedlo k nepřesnému výsledku ocenění. Vzhledem k výše uvedenému Zhotovitel konstatuje, že stanovení ceny obvyklé není možné a v souladu s odst. 3 § 2 Zákona o oceňování majetku (viz také kapitola 3.7) přistupuje k určení tržní hodnoty.

Pro stanovení hodnoty Nemovitosti Radnice zhotovitel rozdělil výpočet na stanovení hodnoty kancelářských a skladových prostor Nemovitosti Radnice a na stanovení hodnoty garážových stání v suterénu Nemovitosti Radnice.

V následujících kapitolách bude nejprve uvedeno stanovení hodnoty kancelářských a skladových prostor Nemovitosti Radnice, následně bude stanovena hodnota garážových stání v suterénu Nemovitosti Radnice, nakonec bude proveden součet hodnot Nemovitosti Radnice.

4.6.2.1 Stanovení hodnoty kancelářských a skladových prostor Nemovitosti Radnice

Hodnota kancelářských a skladových prostor Nemovitosti Radnice bude stanovena výnosovou metodou. Metoda výnosová je založena na stanovení reálného výnosu, efektu pro vlastníka. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by Nemovitost Radnice mohla být pronajímána při zohlednění nákladů spojených s vlastnictvím a provozováním Nemovitosti Radnice.

Ocenění nemovitosti výnosovou metodou stanovuje hodnotu budoucích výnosů z pronájmu za předpokladu stávajícího využití, které je nejlepší a nejvyšší. Stanovení hodnoty pronajímané nemovitosti výnosovým způsobem probíhá ve dvou krocích.

V prvním kroku je nutné stanovit hodnotu čistého ročního výnosu, který bude generován pronajatými prostory.

Ve druhém kroku se stanoví hodnota pronajímané nemovitosti jako současná hodnota budoucích čistých výnosů, při zohlednění rizikovosti a časové hodnoty peněz prostřednictvím kapitalizační míry.

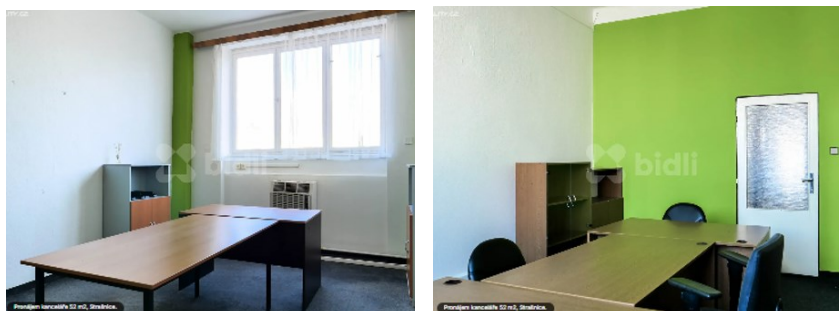
Výnosy

K datu vypracování znaleckého posudku nejsou prostory Nemovitosti Radnice pronajímány, proto výnosy z pronájmu budou stanoveny porovnáním a odvozeny z tržního nájemného, což je založeno na srovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k pronájmu v blízké lokalitě, cílem je najít srovnatelné nájemné. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být pronajata. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, dispozice, příslušenství či dopravní dostupnost). Tyto faktory jsou zohledněny vhodnou adjustací ceny vzorku. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu korekčními faktory lze stanovit tržní hodnotu nájmu oceňované nemovitosti. Porovnávané nemovitosti byly objektivizovány i nabídkovým koeficientem, který upravuje nabízenou cenu pronájmu o přepokládanou míru snížení hodnoty, na níž by se dohodl potenciální nájemce s vlastníkem.

Pro porovnání tržního nájemného čerpal Zhotovitel údaje o nabídkách z realitních serverů jako jsou sreality.cz. Kritériem pro vyhledávání vhodných vzorků pro porovnání byla především lokalita - Praha 10 - Vršovice, typ prostor - kancelářské prostory a technický stav - v horším technickém stavu. Pro porovnání tržního nájemného byly použity celkem 4 vzorky, základní informace o vybraných vzorcích jsou uvedeny níže.

Vzorek č. 1

Jedná se o pronájem kanceláře o celkové ploše 52 m², která se nachází v 1. patře administrativní budovy v ulici Korytná, Praha - Strašnice. V objektu je recepce s provozem od 7:30 do 17:00 a přístup do kancelářských prostor je možný 24/7. K dispozici je možnost pronájmu parkovacího stání. Budova nemá výtah, prostory jsou částečně zařízené a vytápění je zajištěno lokálně plynem. V okolí je dobrá dopravní dostupnost s tramvajovými a autobusovými zastávkami v pěší vzdálenosti. Pronájem kanceláře činí 9 100 Kč/měsíc, k nájmu se dále účtují zálohy na služby a energie ve výši 90 Kč/m² bez DPH.



Zdroj: www.sreality.cz.

Vzorek č. 2

Jedná se o pronájem kanceláře o celkové ploše 62 m², která se nachází v suterénu cihlové budovy na rohu ulic Troilova a Bydžovská v Praze - Malešicích. Prostory mají dva vstupy, samostatný a přes čekárnu ordinací, a jsou členěny do více místností. Součástí je vlastní sociální zázemí zahrnující toaletu, kuchyňku a sprchový kout. Vytápění je ústřední plynové, prostory se nabízejí v původním stavu s možností úprav dle dohody s majitelem. Parkovací stání je možné po dohodě. Pronájem kanceláře činí 13 000 Kč/měsíc, energie se hradí dle skutečné spotřeby.



Zdroj: www.sreality.cz.

Vzorek č. 3

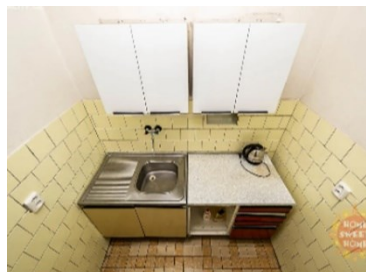
Jedná se o pronájem kanceláře o celkové ploše 20 m², která se nachází v prvním patře smíšené budovy ve velmi dobrém stavu v městské části Praha 10 - Vršovice. Kancelář je částečně zařízená, s kobercovou podlahou, a je součástí objektu s výtahem. V budově je dostupné neomezené připojení k internetu a možnost připojení více telefonních linek. V areálu lze samostatně pronajmout parkovací místa pro osobní i nákladní automobily, přičemž cena parkování závisí na výšce vozidla. Objekt má výbornou dopravní dostupnost s autobusovou zastávkou přímo u budovy a nachází se v lokalitě s kompletní občanskou vybaveností. Pronájem kanceláře činí 4 400 Kč/měsíc, k čemuž se připočítávají poplatky za služby ve výši 109 Kč/m².



Zdroj: www.sreality.cz.

Vzorek č. 4

Jedná se o pronájem kanceláře o celkové ploše 22 m², která se nachází v přízemí třípodlažní smíšené budovy ve velmi dobrém stavu, v oploceném areálu s celodenní ostrahou v Praze - Vršovicích. Kancelář je samostatná, sociální zázemí a kuchyňka jsou společné na patře. V objektu je výtah, možnost připojení k internetu a více telefonním linkám. Lokalita nabízí klidné prostředí s výbornou dopravní dostupností, autobusová zastávka je přímo u budovy a v okolí se nachází veškerá občanská vybavenost. V areálu je možnost pronájmu parkovacích míst pro osobní i nákladní vozidla. Pronájem kanceláře činí 4 840 Kč/měsíc, k čemuž se připočítávají poplatky za služby ve výši 109 Kč/m².



Zdroj: www.sreality.cz.

Tabulka 10: Porovnávací analýza nájemného Nemovitosti Radnice

Lokalita	Nabídková cena	Plocha	Nabídková cena	Koef. Nabídky	Velikost	Poloha	Technický stav	Vybavení	Dopravní dostupnost	Koef. celkem	Upravená cena
Praha 10 - Vršovice	(Kč/měs.)	(m ²)	(Kč/m ² /měs.)	-	(průměrně cca 20 m ²)	-	-	-	-	-	(Kč/m ² /měs.)
Korytná, Praha 10 - Strašnice	9 100	52	175	0,95	1,05	1,05	1,00	1,00	1,00	1,05	183
Troilova, Praha 10 - Malešice	13 000	62	210	0,95	1,05	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10	230
Petrohradská, Praha 10 - Vršovice	4 400	20	220	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	209
Petrohradská, Praha 10 - Vršovice	4 840	22	220	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	209
průměr z nabídek			206	průměr upravené ceny							208

Zdroj: sreality.cz, vlastní zpracování.

Dle výše uvedené porovnávací analýzy se tržní nájemné obdobných komerčních prostor pohybuje v rozpětí od 183 do 230 Kč/m²/měsíc. Průměrné nájemné pak činí 208 Kč/m²/měsíc.

V suterénu Nemovitosti Radnice se nacházejí skladové prostory v horším technickém stavu (o velikosti 4 880 m²), pro stanovení jejich hodnoty uvažuje Zhotovitel s nájemným ve výši 50 % tržního nájemného kancelářských prostor, tj. ve výši 104 Kč/m²/měsíc. Tato výše nájemného skladových prostor dle odborné praxe Zhotovitel odpovídá tržnímu nájemnému skladových prostor.

Následující tabulka znázorňuje výslednou výši ročního nájemného Nemovitosti Radnice.

Tabulka 11: Výpočet ročního nájemného Nemovitosti Radnice

Kancelářské prostory s průměrnou velikostí cca 20 m ² (v m ²)	16 932	Nájem Kč/měsíc/m ²	208	Nájem Kč/rok	42 229 247
Skladové prostory v suterénu (v m ²)	4 880	Nájem Kč/měsíc/m ²	104	Nájem Kč/rok	6 085 424
Hrubý výnos za rok celkem					48 314 671

Zdroj: vlastní zpracování.

Celkové roční nájemné Nemovitosti Radnice o výměře 21 812 m² činí **48 314 671 Kč**.

Kapacita nemovitosti a obsazenost

Nemovitost má 21 812 m² pronajatelné plochy, k datu zpracování tohoto znaleckého posudku nejsou prostory Nemovitosti Radnice pronajímány.

Analýza kancelářských prostor, viz kapitola 4.4.2.2.1 uvádí, že neobsazenost kancelářských prostor v Praze dosáhla k druhému kvartálu roku 2025 úrovně 6,6 %. Jedná se však o prémiové kancelářské prostory umístěné v prémiových lokalitách hl. města Prahy.

Pro výpočet výnosové hodnoty Nemovitosti bude uvažováno s roční neobsazeností ve výši 10 %, která zohledňuje dobu, kdy je nemovitost nepronajata z důvodu hledání nového nájemce, případně odráží slevu z nájemného u dlouhodobého pronájmu. Obsazenost Nemovitosti volí Zhotovitel ve výši **90 %**. Takto stanovená výše koresponduje dle odborných analýz s tržními podmínkami na trhu nemovitostí tohoto typu majetku při daném, zhoršeném technickém stavu.

Náklady

Vlastník nemovitosti zpravidla hradí náklady na správu budovy, pojištění, daň z nemovitosti a náklady na opravy a údržbu.

S ohledem na skutečnost, že Zadavatel neposkytl Zhotoviteli informace o provozních nákladech Nemovitosti, byly náklady stanoveny expertním odhadem ve výši 20 % z hrubého ročního výnosu nemovitosti. Tyto náklady zahrnují provozní náklady v podobě pojištění a daně z nemovitosti, dále náklady na správu majetku (obvykle v rozmezí 2-6 % z hrubých výnosů) a náklady na opravu udržování vč. nákladů na amortizaci, tzn. znovuobnovovací investice (obvykle cca 1 % z reprodukční hodnoty

stavby).⁴⁴ Odhad rovněž zahrnuje skutečnost zhoršeného stavu Nemovitosti Radnice, kdy Zhotovitel předpokládá vyšší náklady na údržbu Nemovitosti Radnice.

Celková výše ročních provozních nákladů činí **9 662 934 Kč**.

Volba kapitalizační míry

Princip výnosového ocenění spočívá v tom, že kapitalizací typického ročního výnosu získáme výnosovou hodnotu nemovitosti. Kapitalizační míra tak přepočítává budoucí hodnotu ročního výnosu na současnou hodnotu a zároveň zohledňuje rizikovost spojenou s dosažením tohoto výnosu. Kapitalizační míru můžeme také chápat jako náklad na vložený kapitál, respektive očekávanou výnosnost, kterou investor požaduje za investovaný kapitál.

V rámci kapitoly č. 4.4.2.3 byla stanovena průměrná výnosová míra kancelářských prostor třídy A v centrální obchodní čtvrti (CBD⁴⁵) na úrovni 5,25 %. Tato výnosová míra odráží tržní postavení nejmodernějších budov s nejvyššími standardy a moderním vybavením a rozsáhlými službami pro nájemce.

Nicméně, vzhledem ke specifické poloze a horšímu technickému stavu posuzované nemovitosti se Zhotovitel rozhodl pro stanovení výnosové hodnoty použít míru kapitalizace na úrovni 8,5 %. Tento přístup je odůvodněn několika klíčovými faktory, a to:

Nemovitost se nachází v oblasti, která nemá stejnou prestiž a atraktivitu jako prémiové lokality, resp. centrální obchodní čtvrti (CBD). Nemovitost je ve stavu, který vyžaduje významné opravy a modernizace. Horší technický stav zvyšuje riziko neplánovaných výdajů, což negativně ovlivňuje čistý provozní výnos. Vyšší kapitalizační míra odráží potřebu zahrnout tyto budoucí kapitálové výdaje do ocenění. Tyto výdaje mohou zahrnovat renovace, modernizace technických zařízení, zlepšení energetické efektivity a další investice potřebné k dosažení standardu, který by byl konkurenceschopný na trhu. Zvýšení kapitalizační míry na 8,5 % reflektuje zvýšené investiční riziko spojené s horší polohou a technickým stavem a nutností budoucích investic do nemovitosti a současně horší postavení Nemovitosti Radnice na trhu. Tento způsob ocenění odpovídá tržním podmínkám a specifikům posuzované nemovitosti. Zhotovitel Nemovitost Radnice vnímá spíše jako kancelářské prostory typu C.

Výpočet výnosové hodnoty Nemovitosti Radnice

Výpočet výnosové hodnoty Nemovitosti bude proveden kapitalizací typického ročního výnosu. Postup výpočtu je následující:

⁴⁴ DUŠEK, David. Základy oceňování nemovitých věcí. Praha: Oeconomica, nakladatelství VŠE, 2020 155s. nebo MAŘÍK, Miloš, et al. Metody oceňování podniku: Proces ocenění - základní metody a postupy. 2. vyd. Praha: Ekopress, s.r.o., 2007. 492 s. ISBN 978-80-86929-32-3

⁴⁵ Central bussines district

Čistý výnos nemovitosti = Hrubý výnos nemovitosti - Náklady (náklady jsou odhadovány či převzaty od Zadavatele)

Pro výpočet výnosové hodnoty Nemovitosti bude použit následující vzorec:

$$VHN = \frac{\check{C}VN}{r}$$

VHN - výnosová hodnota nemovitosti

ČVN - čistý výnos nemovitosti

r - reálná kapitalizační míra

1. Vyčíslení hrubého výnosu

Nemovitosti:

Kancelářské prostory s průměrnou velikostí cca 20 m ² (v m ²)	16 932	Nájem Kč/měsíc/m ²	208	Nájem Kč/rok	42 229 247
Skladové prostory v suterénu (v m ²)	4 880	Nájem Kč/měsíc/m ²	104	Nájem Kč/rok	6 085 424
Hrubý výnos za rok celkem					48 314 671
Odborný odhad možné ztráty v příjmu				10%	4 831 467
Hrubý výnos za rok celkem					HV = 43 483 204

2. Souhrn nákladů nutných k

dosažení výnosu:

Náklady spojené s obhospodařováním nemovitosti je možno zvolit jako relativní odhad nebo absolutní částky. Výše nákladů byla stanovena odborným odhadem dle ověřovatelské praxe a ve vztahu k situaci na trhu nemovitostí.

	Kč/rok
Obhospodařovací náklady celkem za rok	ON = 9 662 934

3. Čistý výnos (ČV) vypočteme odečtením nákladů na obhospodařování od hrubého výnosu.

ČVN = HV - ON =	33 820 270
-----------------	------------

Výnosová hodnota (VHN) (věčná renta obvyklého nájemného)

$$VHN = \frac{\check{C}V}{r}$$

ČV	Čistý výnos nemovitosti	tis. Kč/rok	33 820
r	zvolená míra výnosnosti	% p.a.	8,50 %
VHN	Výnosová hodnota kancelářských a skladových prostor	tis. Kč	397 886

Výsledná tržní hodnota části Nemovitosti Radnice (kancelářské a skladové prostory) stanovená výnosovou metodou činí 397 886 tis. Kč.

4.6.2.2 Stanovení hodnoty garážových stání Nemovitosti Radnice

Hodnota garážových stání Nemovitosti Radnice bude stanovena porovnávací metodou. Porovnávací metoda je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji v obdobných lokalitách. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna.

Pro porovnání čerpal Zhotovitel údaje z nabídek realitních serverů jako jsou sreality.cz. Kritériem pro vyhledávání vhodných vzorků pro porovnání byla především lokalita a typ prostor - garážové stání prostory. Pro porovnání byly použity 3 vzorky, základní informace o vybraných porovnávaných nemovitostech jsou uvedeny níže.

Vzorek č. 1

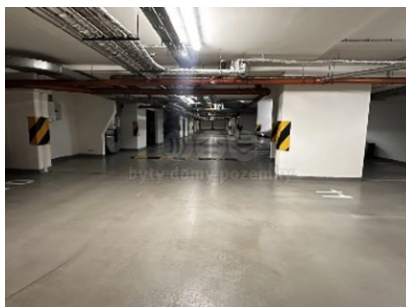
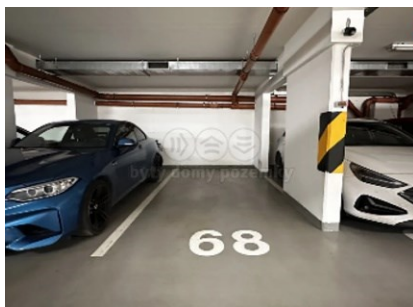
Jedná se o prodej garážového stání o výměře 12 m², které se nachází v moderním garážovém domě v městské části Praha 10 - Michle, v ulici V Dolině. Parkovací místo č. 70 je umístěno v krytých prostorách a chráněno sklopným sloupkem na klíč. Do objektu je zajištěn vjezd automatickými vraty na čip a přístup ke stání je bezbariérový přes bytový dům s výtahem. Garážový dům je ve velmi dobrém technickém stavu, pravidelně udržovaný a s nízkými provozními náklady, které činí 305 Kč/měsíc. Nabízené stání se nachází v lokalitě s dobrou dopravní dostupností a plnou městskou infrastrukturou. Prodejní cena činí 590 000 Kč.



Zdroj: sreality.cz.

Vzorek č. 2

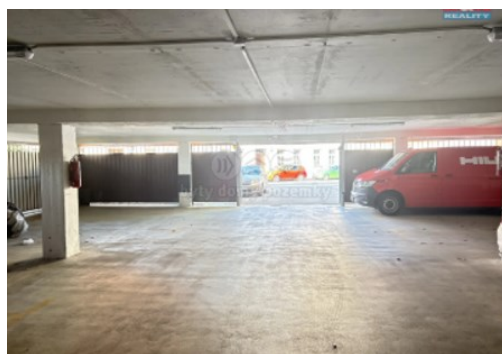
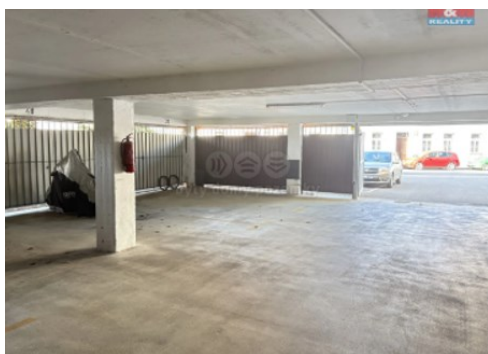
Jedná se o prodej garážového stání o výměře 18 m², které se nachází v přízemí cihlového garážového objektu ve velmi dobrém stavu v lokalitě Praha - Strašnice, v ulici Názovská. Parkovací místo č. 68 je situováno v uzavřeném komplexu s bezbariérovým přístupem a nabízí pohodlné a bezpečné zázemí pro parkování osobního vozidla. Objekt je součástí zástavby s plnou městskou infrastrukturou a nachází se v centrální části obce s dobrou dopravní dostupností. Prodejní cena činí 950 000 Kč.



Zdroj: sreality.cz.

Vzorek č. 3

Jedná se o prodej garážového stání o výměře 15 m², které je umístěno v přízemní jednopodlažní parkovací stavbě v panelové zástavbě v městské části Praha 10 - Strašnice, v ulici Pod Altánem. Stání je zastřešené a uzamykatelné, čímž poskytuje ochranu vozidla před povětrnostními vlivy i neoprávněným přístupem. Objekt se nachází v obytné zóně s dobrou dopravní dostupností do centra města i ostatních částí Prahy. Prodejní cena činí 799 000 Kč.



Zdroj: sreality.cz.

Tabulka 12: Porovnávací analýza garážových stání Nemovitosti Radnice ⁴⁶

Oceňovaná nemovitost: garážové stání			x	x	Praha 10 - Vršovice	Dobry	Sklopná parkovací zábrana	Elektřina	Bez dalších vlivů	648 988 Kč / park. stání
VZORKY			Nabídková cena (Kč)	Zdroj	Poloha	Technický stav	Vybavení	Inženýrské sítě	Další vlivy	Celkem (Kč / park. stání)
Porovnávané vzorky	1	ulice V Dolině, Praha 10 - Michle	590 000	Nabídka	Obdobná	Lepší	Obdobné	Obdobné	Lepší - uzamykatelné	454 005
	Koef.			0,90	1,00	0,90	1,00	1,00	0,95	0,77
	2	Názovská, Praha 10 - Strašnice	950 000	Nabídka	Lepší	Lepší	Obdobné	Obdobné	Obdobné	731 025
	Koef.			0,90	0,95	0,90	1,00	1,00	1,00	0,77
	3	Pod Altánem, Praha 10 - Strašnice	799 000	Nabídka	Obdobná	Lepší	Obdobná	Obdobné	Lepší - uzamykatelné	648 988
	Koef.			0,90	1,00	0,95	1,00	1,00	0,95	0,81

Zdroj: sreality.cz, vlastní výpočty.

⁴⁶ Při výpočtech není použito zaokrouhlování. Zaokrouhlení na celé číslo je použito pouze při výpočtu průměru jednotkové ceny garážových stání Nemovitosti Radnice.

V párové analýze byla zohledněna výše uvedená kvantitativní a kvalitativní cenotvorná kritéria. Na základě této analýzy Zhotovitel navrhuje porovnávací hodnotu garážového stání Nemovitosti Radnice ve výši **648 988 Kč/garážové stání**.

Tabulka 13: Stanovení výsledné hodnoty garážových stání Nemovitosti Radnice

Jednotková cena	Počet	Celková hodnota
(Kč/garáž. stání)	(ks)	(Kč)
648 988	20	12 979 760

Zdroj: vlastní zpracování.

Výsledná hodnota garážových stání Nemovitosti Radnice činí 12 980 tis. Kč.

4.6.2.3 Součet hodnot Nemovitosti Radnice

Následující tabulka znázorňuje výslednou hodnotu Nemovitosti Radnice, která se skládá z hodnoty kancelářských a skladových prostor Nemovitosti Radnice a garážových stání Nemovitosti Radnice.

Tabulka 14: Součet hodnot Nemovitosti Radnice

Ty prostoru	Hodnota
	(v tis. Kč)
Kancelářské a skladové prostory Nemovitosti Radnice	397 886
Garážová stání Nemovitosti Radnice	12 980
CELKEM Nemovitost Radnice	410 865

Zdroj: vlastní zpracování.

Výsledná hodnota Nemovitosti Radnice činí 410 865 tis. Kč.

4.6.3 Stanovení hodnoty Nemovitosti Eden metodou odpočtu nákladů⁴⁷

Zhotovitel se pokoušel vyhledat podobné realizované transakce nahlížením do veřejného rejstříku katastru nemovitostí (konkrétně náhledem na nemovitosti se zapsanými cenovými údaji pomocí mapové aplikace katastru nemovitostí), rešerší historických nabídek a prodejů skrze realitní servery a dále přes databázi nemovitostí na webových stránkách inem.cz, obsahující historické inzeráty.

S ohledem na specifičnost Nemovitosti Eden nebylo možné určit cenu obvyklou, jelikož nebylo možné dohledat dostatečný počet relevantních vzorků srovnatelných transakcí pro ocenění. Oceňovaná nemovitost je svým rozsahem a účelem využití a technickým stavem natolik specifická, že její srovnávání se vzdáleně podobnými nemovitými věcmi by vedlo k nepřesnému výsledku ocenění. Vzhledem k výše uvedenému Zhotovitel konstatuje, že stanovení ceny obvyklé není možné

⁴⁷ Jedná se prakticky o kompilaci metod porovnávací a nákladové.

a v souladu s odst. 3 § 2 Zákona o oceňování majetku (viz také kapitola 3.7) přistupuje k určení tržní hodnoty.

Pro stanovení hodnoty Nemovitosti Eden bude použita metoda odpočtu nákladů. Metoda odpočtu nákladů je metoda ocenění nemovitosti, při které se stanoví hodnota pozemku jako nezastavěného (volného, nezatíženého), a následně se odečtou náklady na odstranění specifických překážek, jako je demolice stávajících staveb nebo sanace ekologické zátěže. Tímto způsobem se dosáhne čisté hodnoty pozemku. V anglické literatuře je tato metoda často označována jako "Cost-to-Cure Method".

Prvním krokem je stanovení hodnoty nezastavěného pozemku. Pro stanovení hodnoty nezastavěného pozemku Zhotovitel vychází ze závěrů porovnávací analýzy provedené v rámci kapitoly 4.6.1. Výslednou hodnotu nezastavěného pozemku pro potřeby stanovení hodnoty Nemovitosti Eden zobrazuje tabulka níže.

Tabulka 15: Stanovení porovnávací hodnoty nezastavěného pozemku

Jednotková cena	Plocha	Celková hodnota
(Kč/m ²)	(m ²)	(Kč)
46 222	1 311	60 597 042

Zdroj: vlastní zdroj.

Druhým krokem je stanovení nákladů na demolici. Obestavěný prostor budovy dle rámcového propočtu Zadavatele činí 20 015,91 m³. S ohledem na staří a typ konstrukce, kdy se jedná o masivní železobetonovou konstrukci v souladu s tehdejšími normami a technologickými možnostmi a postupy, je poměr konstrukce na obestavěném prostoru cca do 25 %. Tento poměr zahrnuje nejen svislé nosné prvky, ale i stropní desky, schodiště, masivní základy a současně další železobetonové komponenty jako např. vzduchotechnické šachty, které přispívají k celkové hmotnosti a objemu konstrukce. Zhotovitel při stanovení poměru konstrukce na obestavěném prostoru vychází současně také z empirických zkušeností s rozpočty demolice budov, kdy podíl konstrukcí je zpravidla do 25 %. Použití podílu konstrukcí 25 % také odráží konzervativní přístup, který zajišťuje, že jsou zohledněny všechny potenciální náklady spojené s demolicí

Podle ceníků vydávaných společnostmi RTS náklady na demolici budov mechanizací, železobetonové konstrukce s poměrem konstrukce do 25 % činí 625 Kč/m³. Poměr konstrukce na obestavěném prostoru je cca 25 %, což znamená, že objem suti je cca 25 % z obestavěného prostoru. Přepočtový poměr množství odpadu z demolice je 1 m³ = 1,6 tuny⁴⁸.

⁴⁸ Orientační přepočtová tabulka množství odpadů, Česká informační agentura životního prostředí. Dostupné z: https://www.cenia.cz/wp-content/uploads/2019/02/Prepoctova_tabulka_07_2000_aktualizace_2016.pdf

Podle ceníků vydávaných společnostmi RTS náklady na vodorovné přemístění suti na skládku do 6000 m činí 419 Kč/t, náklady na uložení suti na skládku bez zhutnění jsou 14,10 Kč/t.

Výši skládkovného Zhotovitel určil jako průměrnou cenu dle ceníků jednotlivých skládek, Zhotovitel vycházel z ceníkových cen celkem 5 společností. Srovnávané ceny jsou uvedeny níže.

Tabulka 16: Analýza cen skládkovného- směsné stavební a demoliční odpady

Skládka	Cena (Kč/t)	
Domeček - odpady s.r.o.	4000	bez DPH
DE.PO.NA Praha, s.r.o.	3700	bez DPH
Ekologie s.r.o.	2815	bez DPH
VS-Ekoprag s.r.o.	2950	bez DPH
SIEGL Petr s.r.o.	1550	bez DPH
Průměr	3003	bez DPH

Zdroj: vlastní zpracování.

Průměrná cena skládkovného směsných stavebních a demoličních odpadů činí 3003 Kč/t bez DPH.

Celkové náklady na demolici jsou součtem nákladů na demolici, přemístění suti, uložení suti a skládkovného. Výpočet celkových nákladů na demolici včetně skládkovného a následné určení hodnoty Nemovitosti Eden zobrazuje tabulka níže.

Tabulka 17: Stanovení hodnoty Nemovitosti Eden

Náklady demolice			
Obestavěný prostor	(A)	20 015,91	m ³
Demolice budov mechanizací, ŽB, konstr. do 25 %	(B)	625	Kč/m ³
Náklady demolice	(C = A x B)	12 509 942	Kč
Poměr konstrukce na obestavěném prostoru	(D)	25,00	%
Objem suti	(E = D x A)	5 003,98	m ³
Přepočtový poměr množství odpadu z demolice	-	1 m ³ = 1,6 tuny	-
Hmotnost suti	(F = E x 1,6)	8 006,36	t
Vodorovné přemístění suti na skládku do 6000 m	(G)	419,00	Kč/t
Náklady na přemístění suti na skládku	(H = F x G)	3 354 665,93	Kč
Uložení suti na skládku bez zhutnění	(I)	14,10	Kč/t
Náklady na uložení suti na skládku bez zhutnění	(J = F x I)	112 889,71	Kč
Skládkovné	(K)	3 003,00	Kč/t
Náklady na skládkovné	(L = F x K)	24 043 106,86	Kč
Náklady demolice celkem	(M = C + H + J + L)	40 020 604,05	Kč
Hodnota pozemku bez budov	(N)	60 597 042	Kč
Hodnota KD EDEN	(O = N - M)	20 576 438	Kč

Zdroj: vlastní zpracování.

Výsledná tržní hodnota Nemovitosti Eden činí 20 576 tis. Kč.

4.6.4 Stanovení hodnoty Nemovitosti

Zhotovitel se pokoušel vyhledat podobné realizované transakce nahlížením do veřejného rejstříku katastru nemovitostí (konkrétně náhledem na nemovitosti se zapsanými cenovými údaji pomocí mapové aplikace katastru nemovitostí), rešerší historických nabídek a prodejů skrze realitní servery a dále přes databázi nemovitostí na webových stránkách *inem.cz*, obsahující historické inzeráty.

S ohledem na specifičnost Nemovitosti nebylo možné určit cenu obvyklou, jelikož nebylo možné dohledat dostatečný počet relevantních vzorků srovnatelných transakcí pro ocenění. Oceňovaná nemovitost je svým rozsahem a účelem využití a technickým stavem natolik specifická, že její srovnávání se vzdáleně podobnými nemovitými věcmi by vedlo k nepřesnému výsledku ocenění. Vzhledem k výše uvedenému Zhotovitel konstatuje, že stanovení ceny obvyklé není možné a v souladu s odst. 3 § 2 Zákona o oceňování majetku (viz také kapitola 3.7) přistupuje k určení tržní hodnoty.

Výsledná hodnota Nemovitosti je dána součtem hodnot Nemovitosti Radnice a Nemovitosti Eden a pozemků, které nejsou funkčně spojeny s budovami, kdy ohledem na skutečnost, že pozemek parc. č. 1872/2, k. ú. Vršovice, obec Praha je umístěn mimo plochu související s Nemovitostí Radnice, bude k hodnotě Nemovitosti Radnice a Nemovitosti Eden navíc přičtena hodnota tohoto pozemku.

Hodnota pozemku parc. č. 1872/2, k. ú. Vršovice, obec Praha je dána jednotkovou cenou určenou v kapitole 4.6.1, tj. ve výši 46 222 Kč/m² a výměrou tohoto pozemku ve výši 4 891 m². Celková hodnota pozemku parc. č. 1872/2, k. ú. Vršovice, obec Praha činí 226 072 tis. Kč.

V následující tabulce je uvedena výsledná hodnota Nemovitosti.

Tabulka 18: Výsledná hodnota Nemovitosti

Označení	(v tis. Kč)
Nemovitost Radnice	422 922
Nemovitost EDEN	20 576
Pozemek parc. č. 1872/2, k. ú. Vršovice, obec Praha	226 072
Nemovitost	669 570

Zdroj: vlastní zpracování.

Výsledná tržní hodnota Nemovitosti činí 669 570 tis. Kč.

4.6.5 Stanovení hodnoty plánované Budovy D metodou výnosovou

Pro stanovení hodnoty Budovy D bude použita metoda výnosová. Metoda výnosová je založena na stanovení reálného výnosu, efektu pro vlastníka. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by Nemovitost mohla být pronajímána při zohlednění nákladů spojených s vlastnictvím a provozováním Nemovitosti.

Ocenění nemovitosti výnosovou metodou stanovuje hodnotu budoucích výnosů z pronájmu za předpokladu stávajícího využití, které je nejlepší a nejvyšší. Stanovení hodnoty pronajímané nemovitosti výnosovým způsobem probíhá ve dvou krocích.

V prvním kroku je nutné stanovit hodnotu čistého ročního výnosu, který bude generován pronajatými prostory.

Ve druhém kroku se stanoví hodnota pronajímané nemovitosti jako současná hodnota budoucích čistých výnosů, při zohlednění rizikovosti a časové hodnoty peněz prostřednictvím kapitalizační míry.

4.6.5.1 Výnosy

Zhotovitel předpokládá, že v případě vybudování Budovy D by tato budova byla vystavěna ve standardu nových kancelářských prostor za pomoci aktuálně využívaných stavebních materiálů.

Výnosy z pronájmu Budovy D budou stanoveny porovnáním a odvozeny z tržního nájemného. Pro porovnání tržního nájemného čerpal Zhotovitel údaje o nabídkách z realitních serverů jako jsou sreality.cz. Kritériem pro vyhledávání vhodných vzorků pro porovnání byla především lokalita - Praha 10 - Vršovice, typ prostor - kancelářské prostory a technický stav - ve velmi dobrém technickém stavu. Pro porovnání tržního nájemného byly použity celkem 4 vzorky, základní informace o vybraných vzorcích jsou uvedeny níže.

Vzorek č. 1

Jedná se o pronájem kanceláře o celkové ploše 44 m², která se nachází ve 3. patře administrativní budovy v ulici K Hrušovu, Praha - Štěrboholy. Prostory jsou klimatizované, v budově je bezbariérový přístup, výtah a recepce s nepřetržitým provozem. Na patře je k dispozici společná kuchyňka a sociální zařízení včetně bezbariérového. Součástí objektu je jídelna s bufetem, parkování je možné zdarma na nevyhrazených místech v areálu, případně lze pronajmout vyhrazené stání. Budova je umístěna v oploceném areálu s vjezdem přes bránu a nabízí dobré dopravní napojení na Pražský okruh a dálnici D1, autobusová zastávka je přímo u areálu a metro A - stanice Depo Hostivař je v dosahu několika minut. Pronájem kanceláře činí 15 950 Kč/měsíc.



Zdroj: www.sreality.cz.

Vzorek č. 2

Jedná se o pronájem kanceláře o celkové ploše 52 m², která se nachází ve 3. patře administrativní budovy Garden Eleven na Kubánském náměstí v Praze - Vršovicích. Prostory disponují vlastní kuchyňkou a je možné je pronajmout kompletně zařízené moderním nábytkem. Kancelář je klimatizovaná, má otevíratelná okna a je zajištěn bezbariérový přístup. V objektu funguje centrální recepce s podatelnou, ostraha a 24/7 přístup, k dispozici je výtah a možnost pronájmu parkovacího stání. Budova je dobře dostupná městskou hromadnou dopravou i autem. Pronájem kanceláře činí 22 600 Kč/měsíc.



Zdroj: www.sreality.cz.

Vzorek č. 3

Jedná se o pronájem kanceláře o celkové ploše 58 m², která se nachází ve 2. patře hlavní budovy areálu PM v Praze - Dolních Měcholupech, v ulici Za zastávkou. Prostory tvoří dvě kanceláře, z nichž jedna průchozí je vybavena kuchyňskou linkou s lednicí a myčkou nádobí. Obě místnosti jsou klimatizované, podlahy pokrývají zátěžové koberce a prostory se nabízejí nezařízené. Na patře jsou k dispozici společné toalety, vytápění je zahrnuto v ceně nájemného, spotřeba elektřiny a vody se účtuje samostatně dle skutečnosti. V budově je výtah a k pronájmu lze sjednat vyhrazené parkovací stání za poplatek. Pronájem kanceláře činí 21 724 Kč/měsíc bez DPH.



Zdroj: www.sreality.cz.

Vzorek č. 4

Jedná se o pronájem kanceláře o celkové ploše 70 m², která se nachází ve 2. patře kancelářské budovy v ulici Třebostická, Praha - Strašnice. Prostory tvoří openspace s jednou samostatnou uzavíratelnou místností, kancelář je světlá díky velkým oknům. Vybavení zahrnuje klimatizaci, zátěžový koberec a kancelářové osvětlení. V budově je výtah, recepce a zajištěna ostraha, k dispozici je sdílená kuchyňka a oddělené toalety. Součástí nájmu jsou také dvě parkovací stání za závorou. Pronájem kanceláře činí 25 900 Kč/měsíc, k nájmu se dále účtují poplatky ve výši 100 Kč/m².



Zdroj: www.sreality.cz.

Tabulka 19: Porovnávací analýza nájemného Budovy D

Lokalita	Nabídková cena	Plocha	Nabídková cena	Koef. Nabídky	Velikost	Poloha	Technický stav	Vybavení	Dopravní dostupnost	Koef. celkem	Upravená cena
Praha 10 - Vršovice	(Kč/měs.)	(m ²)	(Kč/m ² /měs.)	-	(průměrně cca 40 m ²)	-	-	(žádné, oceňována zvlášť)	-	-	(Kč/m ² /měs.)
K Hrušovu, Praha 10 - Štěrboholy	15 950	44	363	0,95	1,00	1,10	1,05	1,00	1,05	1,15	418
Kubánské náměstí, Praha 10 - Vršovice	22 600	52	435	0,95	1,05	1,00	1,00	0,95	1,00	0,95	412
Za Zastávkou, Praha 10 - Dolní Měcholupy	21 724	58	375	0,95	1,05	1,10	1,00	1,00	1,05	1,15	432
Třebostická, Praha 10 - Strašnice	25 900	70	370	0,95	1,05	1,05	1,00	1,00	1,00	1,05	388
Průměr			385							průměr	412

Zdroj: sreality.cz, vlastní zpracování.

Dle výše uvedené porovnávací analýzy se tržní nájemné obdobných komerčních prostor pohybuje v rozpětí od 388 do 432 Kč/m²/měsíc. Průměrné nájemné pak činí 412 Kč/m²/měsíc.

V suterénu Budovy D Zhotovitel rovněž předpokládá umístění skladových prostor (o velikosti 757 m²), pro stanovení jejich hodnoty uvažuje s nájemným ve výši 50 % tržního nájemného kancelářských prostor, tj. ve výši 206 Kč/m²/měsíc. Tato výše nájemného skladových prostor dle odborné praxe Zhotovitel odpovídá tržnímu nájemnému skladových prostor ve velmi dobrém technickém stavu.

Následující tabulka znázorňuje výslednou výši ročního nájemného Budovy D.

Tabulka 20: Výpočet ročního nájemného Budovy D

Kancelářské prostory s průměrnou velikostí cca 20 m ² (v m ²)	3 767,82	Nájem Kč/měsíc/m ²	412	Nájem Kč/rok	18 634 293
Skladové prostory v suterénu (v m ²)	1 626,63	Nájem Kč/měsíc/m ²	206	Nájem Kč/rok	4 022 374
Hrubý výnos za rok celkem					22 656 666

Zdroj: vlastní zpracování.

Celkové roční nájemné Budovy D o výměře 5 394 m² činí **22 656 666 Kč**.

4.6.5.2 Kapacita nemovitosti a obsazenost

Nemovitost má 5 394 m² pronajatelné plochy.

Analýza kancelářských prostor, viz kapitola 4.4.2.2.1, uvádí, že neobsazenost kancelářských prostor v Praze dosáhla druhému kvartálu roku 2025 úrovně 6,6 %. Jedná se však o prémiové kancelářské prostory umístěné v prémiových lokalitách hl. města Prahy.

Pro výpočet výnosové hodnoty Nemovitosti bude uvažováno s roční neobsazeností ve výši 10 %, která zohledňuje dobu, kdy je nemovitost nepronajata z důvodu hledání nového nájemce, případně odráží slevu z nájemného u dlouhodobého pronájmu. Obsazenost Nemovitosti volí Zhotovitel ve výši 90 %. Takto stanovená výše koresponduje dle odborných analýz s tržními podmínkami na trhu nemovití tohoto typu majetku, viz kapitola 4.4.2.2.1.

4.6.5.3 Náklady

Vlastník nemovitosti zpravidla hradí náklady na správu budovy, pojištění, daň z nemovitosti a náklady na opravy a údržbu.

S ohledem na skutečnost, že Zadavatel neposkytl Zhotoviteli informace o provozních nákladech Nemovitosti, byly náklady stanoveny expertním odhadem ve výši 10 % z hrubého ročního výnosu nemovitosti. Tyto náklady zahrnují provozní náklady v podobě pojištění a daně z nemovitosti, dále náklady na správu majetku (obvykle v rozmezí 2-6 % z hrubých výnosů) a náklady na opravu a

udržování vč. nákladů na amortizaci, tzn. znovuobnovovací investice (obvykle cca 1 % z reprodukční hodnoty stavby).⁴⁹

Celková výše ročních provozních nákladů činí **2 265 667 Kč**.

4.6.5.4 Volba kapitalizační míry

Princip výnosového ocenění spočívá v tom, že kapitalizací typického ročního výnosu získáme výnosovou hodnotu nemovitosti. Kapitalizační míra tak přepočítává budoucí hodnotu ročního výnosu na současnou hodnotu a zároveň zohledňuje rizikovost spojenou s dosažením tohoto výnosu. Kapitalizační míru můžeme také chápat jako náklad na vložený kapitál, respektive očekávanou výnosnost, kterou investor požaduje za investovaný kapitál.

V rámci kapitoly č. 4.4.2.3 byla stanovena průměrná výnosová míra prémiových kancelářských prostor, která se pohybuje na úrovni 5,25 %.

Vzhledem k poloze Budovy D Zhotovitel pro stanovení výnosové hodnoty Nemovitosti volí míru kapitalizace ve výši 6 %.

4.6.5.5 Výpočet výnosové hodnoty Nemovitosti

Výpočet výnosové hodnoty Nemovitosti bude proveden kapitalizací typického ročního výnosu. Postup výpočtu je následující:

Čistý výnos nemovitosti = Hrubý výnos nemovitosti - Náklady (náklady jsou odhadovány či převzaty od Zadavatele)

Pro výpočet výnosové hodnoty Nemovitosti bude použit následující vzorec:

$$VHN = \frac{\check{V}N}{r}$$

VHN - výnosová hodnota nemovitosti

ČVN - čistý výnos nemovitosti

r - reálná kapitalizační míra

1. Vyčíslení hrubého výnosu Nemovitosti:

Kancelářské prostory s průměrnou velikostí cca 20 m ² (v m ²)	3 767,82	Nájem Kč/měsíc/m ²	412	Nájem Kč/rok	18 634 293
Skladové prostory - suterén (v m ²)	1 626,63	Nájem Kč/měsíc/m ²	206	Nájem Kč/rok	4 022 374
Hrubý výnos za rok celkem					22 656 666
Odborný odhad možné ztráty v příjmu				10,0%	2 265 667
Hrubý výnos za rok celkem					HV = 20 391 000

⁴⁹ DUŠEK, David. Základy oceňování nemovitých věcí. Praha: Oeconomica, nakladatelství VŠE, 2020 155s. nebo MAŘÍK, Miloš, et al. Metody oceňování podniku: Proces ocenění - základní metody a postupy. 2. vyd. Praha: Ekopress, s.r.o., 2007. 492 s. ISBN 978-80-86929-32-3

2. Souhrn nákladů nutných k dosažení výnosu:

Náklady spojené s obhospodařováním nemovitosti je možno zvolit jako relativní odhad nebo absolutní částky. Výše nákladů byla stanovena odborným odhadem dle oceňovatelské praxe a ve vztahu k situaci na trhu nemovitostí.

	Kč/rok
Obhospodařovací náklady celkem za rok	ON = 2 265 667

3. Čistý výnos (ČV) vypočteme odečtením nákladů na obhospodařování od hrubého výnosu.

ČVN = HV - ON =	18 125 333
-----------------	------------

Výnosová hodnota (VHN)(věčná renta obvyklého nájemného)

$$VHN = \frac{\check{V}}{r}$$

ČV	čistý výnos nemovitosti	tis. Kč/rok	18 125
r	zvolená míra výnosnosti	% p.a.	6,00%
VHN	Výnosová hodnota Budovy D	tis. Kč	302 089

Výsledná tržní hodnota Budovy D stanovená výnosovou metodou činí 302 089 tis. Kč.

4.6.6 Rekapitulace

Následující tabulka znázorňuje výsledné hodnoty Předmětu ocenění dle jednotlivých bodů zadání tohoto znaleckého posudku.

Tabulka 21: Rekapitulace hodnot Předmětu ocenění

Bod úkolu	Označení	(v tis. Kč)
a)	Pozemek Nemovitost	643 595
b)	Nemovitost Radnice	422 922
c)	Nemovitost EDEN	20 576
d)	Nemovitost	669 570
e)	Budova D - budoucí stav	302 089

Zdroj: vlastní zpracování.

5 Odůvodnění

5.1 Rekapitulace a formulace závěrečného výroku

Při vypracování tohoto znaleckého posudku vzal Zhotovitel v úvahu všechny podstatné faktory a rizika, která ovlivňují či mohou ovlivňovat výslednou hodnotu.

Předmět ocenění

Tento znalecký posudek byl vypracován dle zadání Zadavatele v podobě následujících znaleckých otázek:

- a) Určit obvyklou cenu pozemků parc. č. 1873/81, parc. č. 1873/83, parc. č. 1872/2 a parc. č. 1872/3, k. ú. Vršovice, obec Praha, jak je zapsáno na LV č. 1035, ve vlastnictví HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha 10.
- b) Určit obvyklou cenu pozemků parc. č. 1873/81 a 1873/83 ve vlastnictví HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha 10, včetně budovy č.p. 1429⁵⁰.
- c) Určit obvyklou cenu pozemku parc. č. 1872/3 ve vlastnictví HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha 10, včetně budovy č. p. 1467.
- d) Určit obvyklou cenu všech výše uvedených pozemků ve vlastnictví HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha 10, včetně budov č. p. 1429 a č. p. 1467.
- e) Určit obvyklou cenu nově postavené budovy navržené v západní části pozemku parc. č. 1873/81, která by měla stejnou zastavěnou plochu a výšku jako stávající část „C” budovy č.p. 1429.

Účel ocenění

Tento znalecký posudek byl vypracován pro interní potřeby Zadavatele, zejména pro potřeby jednání Zastupitelstva Městské části Praha 10 o způsobu dalšího nakládání s majetkem.

Použitý způsob ocenění

Hodnota Předmětu ocenění byla stanovena následujícími metodami:

- / Stanovení hodnoty Pozemky Nemovitosti metodou porovnávací;
- / Stanovení hodnoty Nemovitosti Radnice:

⁵⁰ Vymezení pozemků bylo na základě domluvy se Zadavatelem opraveno, tj. liší se od zadání uvedeného ve smlouvě o zajištění vyhotovení znaleckého díla.

- Kancelářské a skladové prostory metodou výnosovou;
- Garážová stání metodou porovnávací;
- / Stanovení hodnoty Nemovitosti Eden metodou odpočtu nákladů;
- / Stanovení hodnoty Budovy D metodou výnosovou;

Výsledek ocenění

Dle jednotlivých bodů dle zadání tohoto znaleckého posudku jsou výsledné hodnoty následující.

- a) Výsledná hodnota Pozemky Nemovitosti k datu ocenění 15. 9. 2025 činí 643 595 tis. Kč.
- b) Výsledná hodnota Nemovitosti Radnice k datu ocenění 15. 9. 2025 činí 422 922 tis. Kč.
- c) Výsledná hodnota Nemovitosti Eden k datu ocenění 15. 9. 2025 činí 20 576 tis. Kč.
- d) Výsledná hodnota Nemovitosti k datu ocenění 15. 9. 2025 činí 669 570 tis. Kč.
- e) Výsledná hodnota Budovy D k datu ocenění 15. 9. 2025 činí 302 089 tis. Kč.

5.2 Kontrola postupu znalce

V rámci stanovení hodnoty nemovitého majetku byl nejprve vypracován popis nemovitostí. Pro popis aktuálního stavu byly využity informace získané na místním šetření. Popis polohy a dopravní dostupnosti vychází z veřejně dostupných informací, především mapových aplikací mapy.cz, resp. google maps. Pro popis využití ploch čerpal Zhotovitel z informací z platného územního plánu obce. Dále byly popsány majetkoprávní vztahy z výpisu katastru nemovitostí.

Z veřejně dostupných dat byly shromážděny informace o vývoji relevantního trhu (analýza HB Index Hypoteční banky, databáze časových řad ARAD, ARTN Trend Report 2024, předmětné odborné analýzy společností Colliers a Cushman & Wakefield), dle kterých byla vypracována strategická analýza.

Hodnota Předmětu ocenění byla rozdělena dle jednotlivých bodů zadání znaleckého posudku, hodnota jednotlivých bodů byla stanovena následovně.

- a) Hodnota Pozemků Nemovitosti byla stanovena pomocí porovnávací metody. Pro porovnávací metodu byla určena jednotková cena pro pozemky na základě porovnání s podobnými realizovanými transakcemi v obdobné lokalitě. Zhotovitel použil 4 vzorky pro porovnání, přičemž rozdíly v poloze, přístupu k pozemku, velikosti, napojení na inženýrské sítě atd. byly zohledněny korekčními koeficienty tak, aby byla zachycena specifická oceňovaného nemovitého majetku. Rozdíl v cenové úrovni byl zohledněn pomocí koeficientu přepočtu vycházejícího vývoje růstu cen stavebních pozemků. Výsledná porovnávací hodnota Pozemky Nemovitosti byla stanovena vynásobením celkové výměry a stanovenou jednotkovou cenou.
- b) Hodnota Nemovitosti Radnice byla rozdělena na stanovení hodnoty kancelářských a skladových prostor Nemovitosti Radnice a stanovení hodnoty garážových stání Nemovitosti Radnice.
 - Hodnota kancelářských a skladových prostor Nemovitosti Radnice byla stanovena výnosovou metodou. V rámci ocenění výnosovou metodou Zhotovitel nejprve stanovil hodnotu čistého ročního výnosu, který může být generován pronajatými prostory, a to jako rozdíl mezi hrubým ročním výnosem dle tržního nájemného a souhrnu provozních nákladů včetně odhadu ztráty na nájemném. Výsledná hodnota nemovitosti byla následně Zhotovitelem stanovena jako současná hodnota budoucích čistých výnosů, při zohlednění rizikovosti a časové hodnoty peněz prostřednictvím kapitalizační míry.
 - Hodnota garážových stání Nemovitosti Radnice byla stanovena porovnávací metodou. Pro porovnávací metodu byla určena jednotková cena za stání na základě porovnání s podobnými nabízenými prodeji garážových stání v obdobné lokalitě. Zhotovitel použil 3 vzorky pro porovnání, přičemž rozdíly v poloze, technickém stavu atd. byly zohledněny korekčními koeficienty tak, aby byla zachycena

specifičnost oceňovaného nemovitého majetku. Výsledná porovnávací hodnota garážových stání Nemovitosti Radnice byla stanovena vynásobením počtu garážových stání a stanovenou jednotkovou cenou.

- Výsledná hodnota Nemovitosti Radnice byla dána součtem hodnoty kancelářských a skladových prostor Nemovitosti Radnice a hodnoty garážových stání Nemovitosti Radnice.
- c) Hodnota Nemovitosti Eden byla stanovena metodou odpočtu nákladů. Nejprve byla určena hodnota pozemku jako nezastavěného (volného), a poté byly odečteny náklady spojené s odstraněním stávající stavby. Náklady na demolici byly stanoveny dle ceníků společnosti RTS a vlastní analýzy cen skládkovného a zahrnovaly náklady na demolici, přemístění suti na skládku a skládkovné. Po odečtení těchto nákladů od hodnoty pozemku byla určena výsledná hodnota Nemovitosti Eden.
- d) Hodnota plánované Budovy D byla stanovena výnosovou metodou. V rámci ocenění výnosovou metodou Zhotovitel nejprve stanovil hodnotu čistého ročního výnosu, který by mohl být generován pronajatými prostory, a to jako rozdíl mezi hrubým ročním výnosem dle tržního nájemného a souhrnu provozních nákladů včetně odhadu ztráty na nájemném. Výsledná hodnota nemovitosti byla následně Zhotovitelem stanovena jako současná hodnota budoucích čistých výnosů, při zohlednění rizikovosti a časové hodnoty peněz prostřednictvím kapitalizační míry.

6 Závěr

Na základě použitých podkladů a předpokladů uvedených v tomto znalecké posudku dospěl Zhotovitel k následujícím závěrům.

- a) Obvyklá cena pozemků parc. č. 1873/81, parc. č. 1873/83, parc. č. 1872/2 a parc. č. 1872/3, k. ú. Vršovice, obec Praha, jak je zapsáno na LV č. 1035, ve vlastnictví HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha 10, k datu ocenění 15. 9. 2025 činí:

643 595 tis. Kč

(Slovy: šest set čtyřicet tři milionů pět set devadesát pět tisíc korun českých)

- b) Tržní hodnota pozemků parc. č. 1873/81, parc. č. 1873/83 ve vlastnictví HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha 10, včetně budovy č.p. 1429, k datu ocenění 15. 9. 2025 činí:

422 922 tis. Kč

(Slovy: čtyři sta dvacet dva milionů devět set dvacet dva tisíc korun českých)

- c) Tržní hodnota pozemku parc. č. 1872/3 ve vlastnictví HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha 10, včetně budovy č. p. 1467, k datu ocenění 15. 9. 2025 činí:

20 576 tis. Kč

(Slovy: dvacet milionů pět set sedmdesát šest tisíc korun českých)

- d) Tržní hodnota všech výše uvedených pozemků ve vlastnictví HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha 10, včetně budov č. p. 1429 a č. p. 1467, k datu ocenění 15. 9. 2025 činí:

669 570 tis. Kč

(Slovy: šest set šedesát devět milionů pět set sedmdesát tisíc korun českých)

- e) Tržní hodnota nově postavené budovy navržené v západní části pozemku parc. č. 1873/81, která by měla stejnou zastavěnou plochu a výšku jako stávající část „C” budovy č.p. 1429, k datu ocenění 15. 9. 2025 činí:

302 089 tis. Kč

(Slovy: tři sta dva milionů osmdesát devět tisíc korun českých)

Nakládání s obsahem znaleckého posudku a znaleckým posudkem jako celkem se řídí zákonem č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů; jeho obsah ani jeho jednotlivé části nesmí být reprodukovány, ukládány do vyhledávacího systému či převáděny do jakékoli formy pro používání v zobrazovacích zařízeních a přístrojích za účelem kopírování, zaznamenání nebo k jiným účelům bez předchozího písemného souhlasu podepsaného Zhotovitelem.

7 Ostatní skutečnosti

Zhotovitel k vypracování tohoto znaleckého posudku nepřibral konzultanta.

Odměna Zhotovitele byla stanovena na základě smluvního ujednání.

8 Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán znalcem: Ing. Radkou Chaloupkovou, znalcem zapsaným v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti. Znalec vykonává svoji činnost v rámci znalecké kanceláře PKF APOGEO Esteem, a.s., která je zapsaná v seznamu znaleckých kanceláří vedeném Ministerstvem spravedlnosti v oboru Ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění:

oceňování movitých věcí (včetně strojů, přístrojů, zařízení, motorových vozidel, výpočetní techniky), oceňování nemovitostí (včetně budov, bytů a nebytových prostor, pozemků, stanovení výše nájemného) a práv k nemovitostem (zástav, břemen), Oceňování podniků (včetně práv podniků, práv k podnikům, veškerých položek aktiv a pasiv podniků, prodeje a nájmu podniků), oceňování obchodního jmění při přeměnách (fúze, převod jmění na společníka, rozdělení, změna právní formy), včetně přezkoumání a posuzování přeměn obchodních společností z ekonomického hlediska, vyhotovení znaleckých zpráv o fúzi, výpočtu výměnných poměrů, oceňování podnikatelských rizik, škod.

Znalecký úkon je zapsán v elektronické evidenci posudků pod číslem položky 064307/2025.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek vyhotovila a případná vysvětlení podá:

Otisk znalecké pečeti znalce:



.....
Ing. Radka Chaloupková
znalec v oboru ekonomika

Podpis za znaleckou kancelář:

.....
Ing. Tomáš Pacovský
člen představenstva

Otisk znalecké pečeti znalecké kanceláře:



V Praze dne 23. 9. 2025

9 Přílohy

Příloha č. 1: Částečný výpis katastru nemovitostí, LV č. 1035, k. ú. Vršovice, obec Praha vyhotovený ke dni 15. 9. 2025

Příloha č. 2: Fotodokumentace Nemovitosti Radnice ze dne 24. 4. 2024

Příloha č. 3: Fotodokumentace Nemovitosti Eden ze dne 7. 5. 2024

Příloha č. 1: Částečný výpis katastru nemovitostí, LV č. 1035, k. ú. Vršovice, obec Praha vyhotovený ke dni 15. 9. 2025

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 15.09.2025 00:00:00				
Okres:		Obec: 554782 Praha		
Kat.území: 732257 Vršovice		List vlastnictví: 1035		
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě				
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl
Vlastnické právo				
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1		00064581		
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce				
Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10		00063941		
ČÁSTEČNÝ VÝPIS				
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1872/2	4891	ostatní plocha	jiná plocha	památkově chráněné území
1872/3	1311	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území
Součástí je stavba: Vršovice, č.p. 1467, obč.vyb				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1872/3				
1873/81	7466	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území
Součástí je stavba: Vršovice, č.p. 1429, adminis.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1873/81				
1873/83	256	ostatní plocha	zelen	památkově chráněné území
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu				
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů				
Typ vztahu				
o Věcné břemeno (podle listiny)				
zřídit,provozovat,opravovat a udržovat součást distribuční soustavy dle geom.pl. 1427-151/2013,bliže spec.ve sml.čl.III.				
Oprávnění pro				
PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 27376516				
Povinnost k				
Parcela: 1873/81				
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 02.06.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.06.2014 09:16:45. Zápis proveden dne 07.08.2014.				
V-36219/2014-101				
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva				
o Věcné břemeno (podle listiny)				
právo umístění, provozování, kontroly, údržby a oprav rozvodného tepelného zařízení, bliže specifikováno v článku 8. souhlasného prohlášení, dle g. pl. 1476-3/2014				
Oprávnění pro				
Pražská teplárenská a.s., Radlická 364/152, Radlice, 15800 Praha 5, RČ/IČO: 45273600				
Povinnost k				
Parcela: 1872/2, Parcela: 1873/81				
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR				
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.				
strana 1				

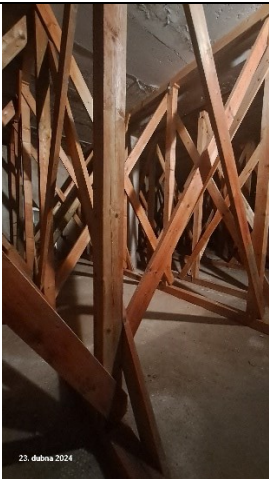
VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 15.09.2025 00:00:00									
Okres:	Obec: 554782 Praha								
Kat.území: 732257 Vršovice	List vlastnictví: 1035								
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě									
<i>Typ vztahu</i>									
<i>Listina</i> Souhlasné prohlášení o vzniku práva ze zákona č.sml. 4400003324 ze dne 22.01.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.06.2018 10:26:26. Zápis proveden dne 12.07.2018. V-39370/2018-101 <i>Pořadí k</i> 08.06.2018 10:26 o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení dle smlouvy čl III. a GP 1729-10/2019 <i>Oprávnění pro</i> Pražská plynárenská Distribuce, a.s., člen koncernu Pražská plynárenská, a.s., U plynárny 500/44, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 27403505 <i>Povinnost k</i> Parcela: 1872/2 <i>Listina</i> Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná 280/2019/OP ze dne 05.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.07.2019 13:53:14. Zápis proveden dne 20.08.2019. V-47303/2019-101 <i>Pořadí k</i> 29.07.2019 13:53 o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení dle článku III. smlouvy, v rozsahu GP 1827-315/2019 <i>Oprávnění pro</i> T-Mobile Czech Republic a.s., Tomičkova 2144/1, Chodov, 14800 Praha 4, RČ/IČO: 64949681 <i>Povinnost k</i> Parcela: 1872/2 <i>Listina</i> Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.2019/OMP/1508 ze dne 03.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.04.2020 10:45:45. Zápis proveden dne 28.04.2020. V-19087/2020-101 <i>Pořadí k</i> 02.04.2020 10:45									
D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu									
Plomby a upozornění - Bez zápisu									
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu									
<i>Listina</i> o Jiná listina ze dne předávací protokol podle privatizačního projektu č. 24679 schváleného dne 29.10.93 ze dne 21.06.1994. <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: right;">POLVZ:932/1996</td> <td style="width: 50%; text-align: right;">Z-5500932/1996-101</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">Pro: Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10</td> <td style="text-align: right;">RČ/IČO: 00063941</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1</td> <td style="text-align: right;">00064581</td> </tr> </table> o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 + Statut hl. m. Prahy. <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: right;">POLVZ:638/1998</td> <td style="width: 50%; text-align: right;">Z-5500638/1998-101</td> </tr> </table>		POLVZ:932/1996	Z-5500932/1996-101	Pro: Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10	RČ/IČO: 00063941	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	00064581	POLVZ:638/1998	Z-5500638/1998-101
POLVZ:932/1996	Z-5500932/1996-101								
Pro: Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10	RČ/IČO: 00063941								
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	00064581								
POLVZ:638/1998	Z-5500638/1998-101								
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.									

Příloha č. 2: Fotodokumentace Nemovitosti Radnice ze dne 24. 4. 2024

	
Nemovitost Radnice	Nemovitost Radnice
	
Nemovitost Radnice	Nemovitost Radnice - budova A + parkoviště
	
Nemovitost Radnice	Nemovitost Radnice - prostor pro umístění budovy D
	
Nemovitost Radnice - prostor pro umístění budovy D	Nemovitost Radnice - průjezd

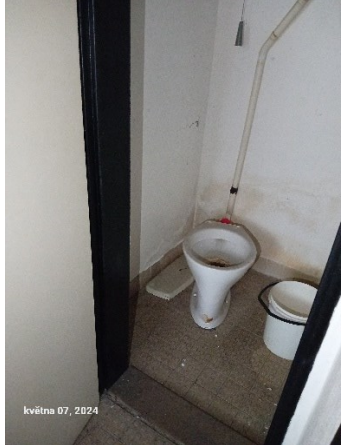
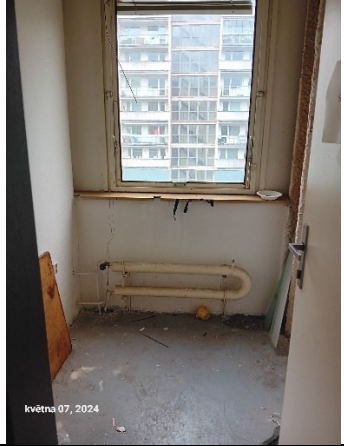
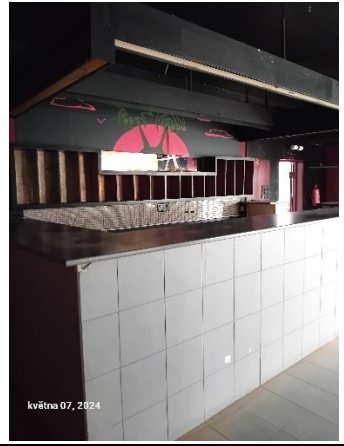
	
Nemovitost Radnice - vstup do kancelářských prostor	Nemovitost Radnice - kancelářské prostory
	
Nemovitost Radnice - kancelářské prostory	Nemovitost Radnice - kancelářské prostory
	
Nemovitost Radnice - kancelářské prostory	Nemovitost Radnice - kancelářské prostory
	
Nemovitost Radnice - kuchyňka	Nemovitost Radnice - jídelna

	
Nemovitost Radnice - schodiště	Nemovitost Radnice - sklady
	
Nemovitost Radnice - výtahy	Nemovitost Radnice - sklady
	
Nemovitost Radnice - garážová stání	Nemovitost Radnice - technické zázemí
	
Nemovitost Radnice - technické zázemí	Nemovitost Radnice - technické zázemí

	
Nemovitost Radnice - vady - podepření rampy	Nemovitost Radnice - vady - podepření stropu kovovými pásy
	
Nemovitost Radnice - vady - zatékání	Nemovitost Radnice - vady - zatékání

Příloha č. 3: Fotodokumentace Nemovitosti Eden ze dne 7. 5. 2024

	
Nemovitost Eden	Nemovitost Eden
	
Nemovitost Eden	Nemovitost Eden
	
Nemovitost Eden	Nemovitost Eden
	
Nemovitost Eden	Nemovitost Eden

 května 07, 2024	 května 07, 2024
Nemovitost Eden	Nemovitost Eden
 května 07, 2024	
Nemovitost Eden	Nemovitost Eden
 května 07, 2024	 května 07, 2024
Nemovitost Eden	Nemovitost Eden



Městská část Praha 10

RADA MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Usnesení

Rady městské části Praha 10
číslo 0575/RMČ/2025
ze dne 26.06.2025

k návrhu na schválení oznámení záměru převodu nemovitých věcí dle ust. § 18 odst. 1. Obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy

Rada městské části Praha 10

I. schvaluje

1. schvaluje návrh textu a příloh oznámení záměru převodu nemovitých věcí dle ust. § 18 odst. 1. Obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, dle příloh č. 1 - 11 předloženého materiálu

II. ukládá

1. Ing. Jakubu Brzoňovi, vedoucímu OMP, zajistit podepsání oznámení záměru převodu nemovitých věcí dle ust. § 18 odst. 1. Obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy dle bodu I. tohoto usnesení, a to v souladu s usnesením ZMČ č. 10/11/2024 ze dne 23. 9. 2024 a usnesením ZMČ č. 12/18/2024 ze dne 16. 12. 2024

Zodpovídá: Ing. Jakub Brzoň, vedoucí odboru majetkoprávního

Termín plnění: 30.06.2025

2. Ing. Jakubu Brzoňovi, vedoucímu OMP, zajistit vypravení podepsaného oznámení záměru převodu nemovitých věcí dle ust. § 18 odst. 1. Obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy dle bodu I. tohoto usnesení hl. m. Praze

Zodpovídá: Ing. Jakub Brzoň, vedoucí odboru majetkoprávního

Termín plnění: 30.06.2025



Ing. arch. Martin V a l o v i č
starosta

Ing. Tomáš P e k, S.E.
1. místostarosta

Předkladatel: Ing. Tomáš Pek, S.E., 1. místostarosta
Anotace: hospodaření s obecním majetkem; správa obecního majetku
Na vědomí: -
Garant: Ing. Jakub Brzoň, vedoucí odboru majetkoprávního



Městská část Praha 10

ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Usnesení

Zastupitelstva městské části Praha 10

číslo 0071/ZMČ/2025

ze dne 10.11.2025

k informaci o dalším postupu týkajícího se trvalého řešení sídla ÚMČ Praha 10

Zastupitelstvo městské části Praha 10

I. bere na vědomí

1. informaci o dalším postupu týkajícího se trvalého řešení sídla ÚMČ Praha 10 dle důvodové zprávy a doplněných příloh předloženého materiálu

II. souhlasí

1. s vyhodnocením nabídky společnosti KEY CITY DEVELOPMENT, s. r. o., IČO 142 58 501, sídlem Hanusova 496/6, Michle, 140 00 Praha 4, podané v rámci Výzvy k předložení nabídky „PRODEJ OBJEKTU PŮVODNÍHO SÍDLA RADNICE VRŠOVICKÁ 68, PRAHA 10 A SOUVISEJÍCÍCH POZEMKŮ“ a „PRODEJ BUDOVY KULTURNÍHO DOMU EDEN A SOUVISEJÍCÍCH POZEMKŮ“ jako vítězné nabídky, a to za kupní cenu ve výši 1 117 396 694 Kč s případným doplatkem kupní ceny ve výši 20 661 Kč/m² HPP nad rámec současně povoleného limitu

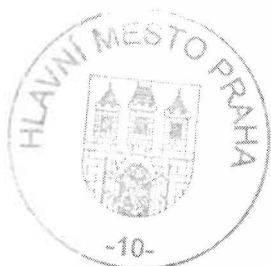


Ing. arch. Martin V a l o v i č
starosta

Ing. Tomáš P e k, S.E.
1. místostarosta

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

Na vědomí: -



Hlavní město Praha
ZASTUPITELSTVO HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Zastupitelstva hlavního města Prahy

číslo 30/1
ze dne 22.1.2026

k oznámení záměru městské části Praha 10 na úplatný převod věcí z vlastnictví hlavního města Prahy, svěřených do správy městské části Praha 10, nemovitostí v k.ú. Vršovice, předloženého podle § 18 odst. 1 písm. a) obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl.m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů

Zastupitelstvo hlavního města Prahy

I. s c h v a l u j e

záměr městské části Praha 10 ze dne 26.6.2025, doplněný dne 8.7.2025 a 30.9.2025, na úplatný převod věcí z vlastnictví hlavního města Prahy, svěřených do správy městské části Praha 10, a to pozemku 1872/2 o výměře 4891 m², parc. č. 1872/3 o výměře 1311 m², jehož součástí je stavba č. p. 1467, parc. č. 1873/81 o výměře 7466 m², jehož součástí je stavba č. p. 1429 a parc. č. 1873/83 o výměře 256 m², vše v k.ú. Vršovice, a to za podmínek, že:

- 1) k úplatnému převodu dojde formou výběrového řízení minimálně za kupní cenu ve výši 1.100.000.000 Kč
- 2) městská část Praha 10 vyvíjí maximální úsilí, aby co nejdříve zajistila definitivní a stabilní řešení nového sídla radnice. MČ aktivně usiluje o získání trvalého sídla radnice do svého vlastnictví s co nejmenším zatížením rozpočtu městské části popř. rozpočtu hl.m. Prahy
- 3) městská část bude mít zajištěné obstarání nového sídla radnice do svého vlastnictví například prostřednictvím jednostranného závazku subjektu, který zajistí pro MČ Praha 10 nové sídlo radnice. To vše s ohledem na to, že městská část již obdržela vhodné nabídky, kdy výběr nebylo převážně možné dokončit kvůli zákonným omezením daných výběrových řízení dle přílohy č. 1 tohoto usnesení
- 4) výtěžek z úplatného převodu městská část Praha 10 využije pouze na obstarání nového sídla radnice, včetně jeho případného fit-outu a vybavení. Případný přebytek, který z výtěžku zbude po obstarání nového sídla radnice, MČ Praha 10 využije na občanskou vybavenost
- 5) kupující se v kupní smlouvě zaváže, že pokud dojde změnou územního plánu, resp. přijetím Metropolitního plánu k navýšení kapacity pozemků, pak městské části Praha 10 za takové navýšení v případě čerpání kapacity zaplatí doplatek
- 6) městská část Praha 10 v kupní smlouvě s investorem sjedná podmínku uskutečnění urbanisticko-architektonické soutěže na řešení území, a to za podmínky

přímé účasti dotčených SVJ, která budou mít garantovanou účast při formulaci soutěžních podmínek a možnost tyto podmínky svými návrhy zohledňujícími jejich požadavky (zejména transparentnost procesu, prostupnost území, charakter veřejných prostranství a občanské vybavenosti apod.), aktivně utvářet

7) městská část Praha 10 v kupní smlouvě s investorem sjedná podmínku dodržování veškerých právních předpisů a norem, včetně doporučujících, týkajících se bezpečnosti, hygieny, hluku apod. dle platných právních předpisů, a také sjedná podmínku zajištění údržby a bezpečnosti v lokalitě do doby, než započne případná demolice a výstavba

8) městská část Praha 10 bude podporovat uzavření separátních smluv mezi investorem a jednotlivými společenstvími vlastníků jednotek na sídlišti Vlasta, jejichž cílem bude zohlednit relevantní požadavky dotčených SVJ na úpravy sídliště Vlasta,

městská část Praha 10 s SVJ na sídlišti Vlasta, která o to projeví zájem, uzavře dohodu, která bude zajišťovat i) transparentnost procesu přípravy a výstavby záměru na dotčeném území, ii) informování SVJ a jejich zapojení do celého procesu, iii) prostupnost územím a úpravu dopravního řešení na sídlišti Vlasta, iv) úpravu veřejných prostranství sídliště Vlasta ve spolupráci s investorem, městskou částí a SVJ, a tyto dohodnuté podmínky, pokud to bude možné, sjedná také v kupní smlouvě s investorem

9) městská část Praha 10 s SVJ na sídlišti Vlasta, která o to projeví zájem, uzavře dohodu, která bude zajišťovat i) transparentnost procesu přípravy a výstavby záměru na dotčeném území, ii) informování SVJ a jejich zapojení do celého procesu, iii) prostupnost územím a úpravu dopravního řešení na sídlišti Vlasta, iv) úpravu veřejných prostranství sídliště Vlasta ve spolupráci s investorem, městskou částí a SVJ, a tyto dohodnuté podmínky, pokud to bude možné, sjedná také v kupní smlouvě s investorem

II. u k l á d á

1. Radě HMP

1. zajistit realizaci bodu I. tohoto usnesení

Termín: 2.2.2026



Předkladatel: Rada HMP
Tisk: Z-13563
Provede: Rada HMP
Na vědomí: odborům MHMP

Výchozí ekonomické vyhodnocení projektu rekonstrukce radnice Prahy 10 a alternativních příležitostí

Analytická zpráva

18. června 2024

Obsah

Obsah.....	2
1. Úvod a cíle	3
2. Shrnutí	4
3. Předpoklady pro porovnání variant řešení	6
3.1 Výchozí situace	6
3.2 Vymezení variant řešení	6
3.2.1 Specifikace Varianty 1: Rekonstrukce	6
3.2.2 Specifikace Varianty 2: Nájem	7
3.2.3 Specifikace Varianty 3: Pořízení nemovitosti	8
3.3 Vstupní předpoklady	9
4. Kvantitativní porovnání variant	14
4.1 Náš přístup	14
4.2 Porovnání ekonomické výhodnosti jednotlivých variant řešení	16
4.2.1 Ekonomické zhodnocení Rekonstrukce	16
4.2.2 Ekonomické zhodnocení Nájmu	16
4.2.3 Ekonomické zhodnocení Pořízení	17
4.2.4 Porovnání variant	17
4.2.5 Vyhodnocení citlivostní analýzy	18
4.3 Klíčové aspekty ovlivňující ekonomickou výhodnost variant	19
4.3.1 Náklady na rekonstrukci	19
4.3.2 Hodnota Stávajících nemovitostí	19
4.3.3 Vývoj na trhu kancelářských nemovitostí	19
4.3.4 Investice do údržby Pořizované nemovitosti	19
Příloha: Zdroje dat a informací	20
Seznam zkratk	21
Seznam grafů	22
Seznam tabulek	22
Seznam obrázků	22

1. Úvod a cíle

Tuto Analytickou 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. 2023/OMP/0794 ze dne 4. 5. 2023 (dále jen „Smlouva“), za účelem výchozího ekonomického vyhodnocení projektu rekonstrukce radnice Prahy 10 a alternativních příležitostí.

V souladu s Přílohou 1 Smlouvy bylo předmětem Zprávy porovnání variant řešení sídla radnice MČ Prahy 10 v následujícím rozsahu:

- a. Seznámení se s podklady Objednatele týkajícími se rekonstrukce stávajících prostor/pronájmu nových prostor
- b. Vypracování interaktivního nástroje (finančního modelu) pro porovnání 3 níže uvedených variant na základě s nimi souvisejících finančních toků pro Objednatele, kdy vstupy (viz Příloha 2) 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 vyrovnaním
- c. Popis jednotlivých variant a shrnutí jejich pozitiv a negativ
- d. 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, jak je blíže specifikováno dále, a to k datu 10.6.2024. Předmětem tohoto posouzení nebylo zjišťovat spolehlivost těchto vstupních informací, ani ověřovat jejich přesnost.

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.

2. Shrnutí

V této Analytické zprávě popisujeme náš přístup a výsledky ekonomického vyhodnocení tří uvažovaných variant zajištění sídla radnice MČ Praha 10.

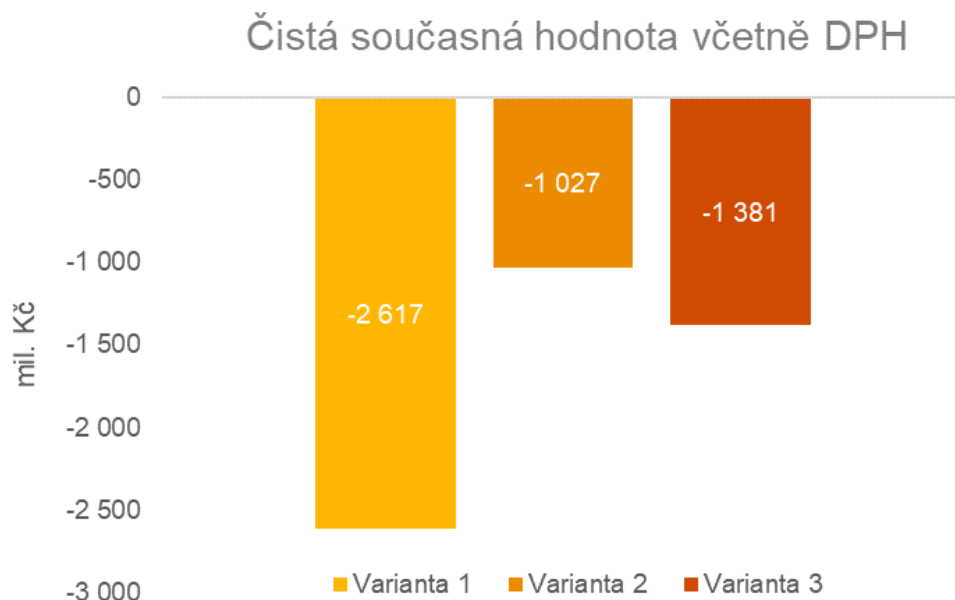
MČ Praha 10 zvažuje několik variant řešení stávající situace, kdy byly původní objekty radnice nadále neúživatelny a došlo proto k uzavření smlouvy o nájmu dočasných prostor radnice. Uvažované varianty byly vymezeny a upřesněny na základě zadání MČ Praha 10 a následných konzultací se zástupci MČ Praha 10 a Radou MČ Praha 10 a představují řešení sídla radnice MČ Praha 10.

1 Rekonstrukce	2 Nájem	3 Pořízení
Rekonstrukce budov původní radnice Přestěhování radnice MČ Praha 10 do původních objektů po dokončení rekonstrukce Prodej objektu KC EDEN	Prodej stávajících nemovitostí (pozemky, budovy radnice a KC Eden) Dlouhodobý nájem prostor pro radnici MČ Praha 10 po ukončení současné nájemní smlouvy	Prodej stávajících nemovitostí (pozemky, budovy radnice a KC Eden) Pořízení nové nemovitosti pro radnici MČ Praha 10 po ukončení současné nájemní smlouvy

Obrázek 1: Varianty řešení

Ekonomické vyhodnocení jednotlivých variant bylo provedeno na základě čisté současné hodnoty (NPV) peněžních toků s využitím interaktivního nástroje v programu MS Excel. Vstupní předpoklady a podklady byly poskytnuty ze strany MČ Praha 10. Tyto podklady jsme v rámci přípravy této Analytické zprávy neověřovali.

Z ekonomického hlediska vychází Varianta 1: „Rekonstrukce“ na základě daných předpokladů jednoznačně nejméně výhodně. To odpovídá aktuální situaci na trhu s kancelářskými prostory, kdy na trhu obvyklá výše nájmů nezajišťuje návratnost nových investic do kancelářských objektů. Zároveň byl projekt rekonstrukce koncipován tak, že využívá poměrně velkoryse veškeré prostory původních objektů radnice pro potřeby MČ Praha 10. Uvažovaná podlahová plocha je tak téměř dvojnásobná oproti ploše objektu dočasného nájmu (a zároveň ploše prostor uvažovaných ve Variantách 2 a 3).



Graf 1: Kvantitativní vyhodnocení variant řešení sídla radnice MČ Prahy 10

Výsledek pro zbývající dvě varianty není tak jednoznačný a bude ovlivněn aktuální situací na nemovitostním trhu po ukončení provizorního řešení v podobě dočasného nájmu (zejména dostupnost vhodných objektů, tržní výše nájemného, popřípadě kupní cena nemovitosti) i dostupnosti finančních zdrojů na straně MČ Prahy 10. Lze tedy doporučit dále analyzovat a jednat o podmínkách Varianty 2: „Nájem“ a Varianty 3: „Pořízení“ a učinit rozhodnutí na základě dosažených parametrů (zejména výše nájmu respektive výše kupní ceny) a po zohlednění rizik těchto variant (nájemní vs. vlastnický vztah).

3. Předpoklady pro porovnání variant řešení

3.1 Výchozí situace

V současné době Městská část Praha 10 vlastní budovy č. p. 1429 (budova na adrese Vršovická 1429/68, Praha 10 – Vršovice, dále také jen „**Původní budovy**“) 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 Městskou část 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 Městskou část Praha 10. Vše souhrnně dále též jako „**Stávající nemovitosti**“.

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**“), 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.

3.2 Vymezení variant řešení

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 výši nákladů (Varianta 1) nebo umístit radnici MČ Praha 10 do jiného objektu, zajištěného prostřednictvím dlouhodobé nájemní smlouvy (Varianta 2) nebo pořízením/směnou nemovitosti (Varianta 3).

3.2.1 Specifikace Varianty 1: Rekonstrukce

V této variantě „Rekonstrukce stávajících nemovitostí“ (také jen „Rekonstrukce“) uvažujeme, že dočasný nájem bude ukončen po rekonstrukci Původní budovy a dojde k přestěhování zpět do zrekonstruovaných prostor, kde poté bude probíhat provoz. Předpokládáme, že stěhování začne následující den po skončení rekonstrukce. Náklady na rekonstrukci jsou rozloženy rovnoměrně do počtu let rekonstrukce. Provozní náklady v rekonstruované budově jsou placeny od prvního dne po dokončení rekonstrukce a náklady na údržbu uvažovány od prvního dne po ukončení dočasného nájmu.

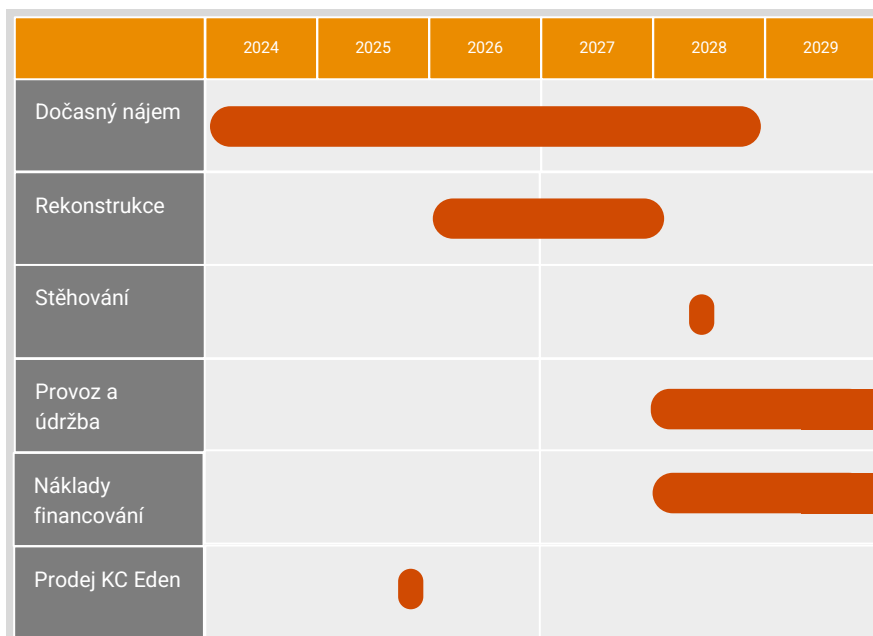
Uvažované výdaje zahrnují:

- dočasný nájem (nebytové prostory, prostory školky, parkovací stání)
- související platby (energie)
- provozní výdaje v dočasném nájmu, zejména likvidace odpadu, úklid kanceláří a společných prostor, mytí fasád, údržba zeleně a venkovních ploch, správa a ostraha budovy
- rekonstrukce (CAPEX)
- finanční výdaje související s financováním
- výdaje na stěhování
- provozní výdaje v rekonstruované budově (energie a ostatní)
- výdaje na údržbu a obnovu

Uvažované příjmy zahrnují:

- příjmy z prodeje pozemku parc. č. 1872/3 včetně budovy č. p. 1467/1 (Kulturní centrum "Nový Eden")

Neuvažujeme příjmy z pronájmu nevyužitých prostor (retail / kanceláře), vzhledem ke skutečnosti, že současný projekt rekonstrukce neumožňuje vyčlenit část prostor k pronájmu externím subjektům.



Obrázek 2: Orientační harmonogram varianty Rekonstrukce

3.2.2 Specifikace Varianty 2: Nájem

V této variantě „Prodej stávajících nemovitostí a dlouhodobý nájem v jiné nemovitosti“ (také jen „Nájem“) uvažujeme, že dočasný nájem bude pokračovat dlouhodobě a dojde k prodeji Stávajících nemovitostí. Vzhledem k finančnímu modelu předpokládáme, že po skončení dočasného nájmu pokračuje dlouhodobý nájem. Dlouhodobý nájem je pak uvažován až do konce investičního horizontu. Dalším předpokladem je, že hodnota příjmů zcizovaných nemovitostí není v čase eskalována, ale je uvažována hodnota z posudku.

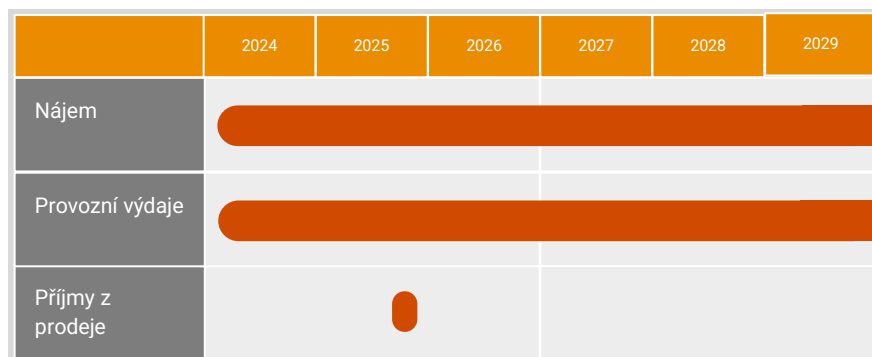
Uvažované výdaje zahrnují:

- nájem (nebytové prostory, prostory školky, parkovací stání)
- jednorázové navýšení nájmu po skončení dočasného nájmu v rámci pokračování dlouhodobého nájmu
- související platby (energie)
- provozní výdaje, zejména likvidace odpadu, úklid kanceláří a společných prostor, mytí fasád, údržba zeleně a venkovních ploch, správa a ostraha budovy

Uvažované příjmy zahrnují:

- příjmy z prodeje Stávajících nemovitostí.

Neuvažujeme příjmy z podnájmu nevyužitých prostor (retail / kanceláře), vzhledem ke skutečnosti, že současná dispozice radnice neumožňuje vyčlenit část prostor k podnájmu externím subjektům.



Obrázek 3: Orientační harmonogram varianty Nájem

3.2.3 Specifikace Varianty 3: Pořízení nemovitosti

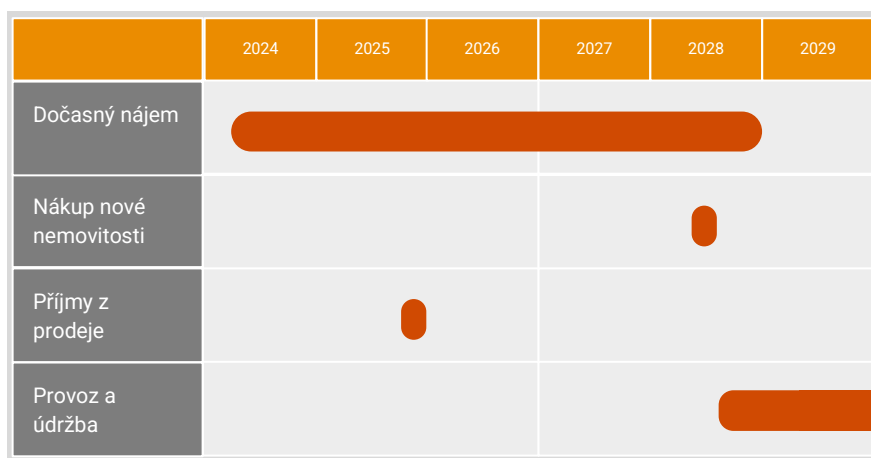
Ve variantě „Prodej stávajících nemovitostí a nákup nové nemovitosti v jiné lokalitě s finančním vyrováním“ (také jen „Pořízení“) uvažujeme, že během dočasného nájmu dojde k prodeji Stávajících nemovitostí. Dále dojde ke koupi nové nemovitosti. Po přestěhování do nově nabyté nemovitosti dojde k ukončení dočasného nájmu. Vzhledem k finančnímu modelu předpokládáme provoz v nové nemovitosti do konce investičního horizontu. Hodnota příjmů zcizované nemovitosti není v čase eskalována, ale je uvažována hodnota z posudku. Dále uvažujeme provoz a náklady na údržbu od prvního dne po ukončení dočasného nájmu.

Uvažované výdaje zahrnují:

- dočasný nájem (nebytové prostory, prostory školky, parkovací stání)
- provozní výdaje, zejména likvidace odpadu, úklid (úklid kanceláří a společných prostor, mytí fasád), údržba zeleně a venkovních ploch (parter, střechy), správa a ostraha budovy
- náklady na spotřebu energií (dodávky energií, voda a odpadní voda)
- pořizovací cena nabývané nemovitosti
- případné výdaje na stěhování
- výdaje na údržbu a obnovu

Uvažované příjmy zahrnují:

- příjmy z prodeje Stávajících nemovitostí.



Obrázek 4: Orientační harmonogram varianty Pořízení

Neuvažujeme příjmy z pronájmu nevyužitých prostor (retail / kanceláře), vzhledem ke skutečnosti, že uvažovaná dispozice nové nemovitosti radnice neumožňuje vyčlenit část prostor k pronájmu externím subjektům.

3.3 Vstupní předpoklady

Pro vyčíslení peněžních toků ve finančním modelu jsme identifikovali veličiny, stanovili jejich hodnoty a s nimi související předpoklady, ze kterých vychází. Jedná se o technické, ekonomické, finanční a časové parametry. Tabulka 1 níže obsahuje důležité detaily:

Tabulka 1: Předpoklady finančního modelu

	Hodnota	Zdroj a předpoklady
Investiční horizont	40 let; od 1.1.2024	Životnost rekonstruované nemovitosti
Diskontní sazba	6 % p. a.	Nominální diskontní sazba na základě Evropskou komisí doporučené výše reálné finanční diskontní sazby 4 % p. a.
Investiční výdaje na rekonstrukci	1 480,43 mil. Kč + 21 % DPH	Aktualizovaný projekt nové radnice, v cenách roku 2023; výdaje rozloženy rovnoměrně do 2 let rekonstrukce
Dočasné nájemné	3 116 383 Kč / měsíc (osvobozené od DPH)	Dle Dodatku č. 1 uzavřeného 5.6.2023 ke Smlouvě o nájmu prostor uzavřené dne 26. 4. 2023
Dlouhodobé nájemné – možnost navýšení po skončení stávající nájemní smlouvy	10 %	Stávající nájemní smlouva + inflace + jednorázové navýšení (předpoklad požadavku na vyšší standard nových prostor)
(Varianta 2)		

Provozní výdaje v dočasném / dlouhodobém nájmu (Varianta 1, 2 a 3)	1 589 785 Kč / měsíc + 21 % DPH	Zahrnují: likvidace odpadu, úklid (úklid kanceláří a společných prostor, mytí fasád), údržba zeleně a venkovních ploch (parter, střechy), správa a ostraha budovy Hodnota vychází z dokumentu „Odhad provozních nákladů a Odhad nákladů na údržbu a obnovu na akci „Rekonstrukce objektu Vršovická č.p. 68“ ze dne 13.10.2023 zpracovaného firmou OCEA s.r.o., zpracovateli [REDACTED] + 10 %* ze Souvisejících plateb dle Smlouvy o nájmu prostor ze dne 26. 4. 2023
Provozní výdaje ve vlastní pořízené nemovitosti (Varianta 3)	1 488 526 Kč / měsíc + 21 % DPH	Zahrnují: likvidace odpadu, úklid (úklid kanceláří a společných prostor, mytí fasád), údržba zeleně a venkovních ploch (parter, střechy), správa a ostraha budovy Hodnota vychází z dokumentu „Odhad provozních nákladů a Odhad nákladů na údržbu a obnovu na akci „Rekonstrukce objektu Vršovická č.p. 68“ ze dne 13. 10. 2023 zpracovaného firmou OCEA s.r.o., zpracovateli Ing. [REDACTED]
Výdaje na spotřebu energií v dočasném/dlouhodobém nájmu (Varianta 1, 2 a 3)	911 329 Kč / měsíc + 21 % DPH	Zahrnují: elektrická energie pro účely Prostor a serveroven, voda pro účely Prostor, vč. souvisejících nákladů voda pro přípravu teplé užitkové vody, vč. souvisejících nákladů, voda zužitkovaná pro účely zajištění provozu a údržby Budovy (mytí společných prostor, mytí fasády, sprinklery, zálivka zeleně apod.), odvádění odpadních vod (dešťová, splašková), vč. souvisejících nákladů, chlazení a vytápění Prostor, elektrická energie pro ohřev, chlazení vzduchotechniky, tepelná energie (potřeby tepla a chladu pro centrální vzduchotechniku), tepelná energie (potřeby tepla a chladu pro společné prostory), elektrická energie pro ohřev teplé užitkové vody, elektrická energie pro osvětlení společných prostor budovy a parterů, zkušební provoz náhradního zdroje elektrické energie - DA, doplňování pohonných hmot, pravidelný servis a údržba zařízení domovní techniky a související náklady, výměna, doplňování provozních náplní, spotřebních částí zařízení domovní techniky, pravidelné revize součástí budovy dle platných norem, nařízení a vyhlášek, klíčové a kartové hospodářství, údržba venkovního parkoviště včetně zeleně a sadových úprav, pojištění budovy (nezahrnuje pojištění odpovědnosti nájemce), daně, zejména daň z nemovitosti, úklid společných prostor a parteru budovy,

provozně nutné opravy (především technologií TZB), pravidelná údržba zařízení domovní techniky a stavebních částí budovy, dohled na řádným fungování Budovy a technologických zařízení, pravidelná deratizace, dezinfekce, hubení škůdců, zimní služba, odklizení sněhu, čištění garáží - cca 4 ročně, čištění fasády - cca 2 ročně, administrativní facility management (energetický management, smlouvy s dodavateli médií, vyúčtování nájemného, kancelář správy atd.), vyúčtování nákladů na provoz budovy, helpdesk pro nájemce

Hodnota vychází ze Smlouvy o nájmu prostor ze dne 26. 4. 2023 a představuje 90 %* ze Souvisejících plateb

Výdaje na spotřebu energií ve zrekonstruované nemovitosti

1 258 611 Kč / měsíc

+ 21 % DPH

(Varianta 1)

Zahrnují: dodávky energií (vytápění, chlazení, příprava TUV), dodávky energií (spotřeba, osvětlení), voda a odpadní voda + rezerva

Hodnota vychází z dokumentu „Odhad provozních nákladů a Odhad nákladů na údržbu a obnovu na akci „Rekonstrukce objektu Vršovická č.p. 68“ ze dne 13. 10. 2023 zpracovaného firmou OCEA s.r.o., zpracovateli Ing.

Výdaje na spotřebu energií ve vlastní pořízené nemovitosti

911 329 Kč / měsíc

+ 21 % DPH

(Varianta 3)

90 %* z hodnoty Souvisejících plateb dle Smlouvy o nájmu prostor ze dne 26. 4. 2023

Výdaje na obnovu – zrekonstruovaná nemovitost

1,25 % z reprodukční hodnoty, od 20. roku po rekonstrukci; ročně

Předpoklad životnosti 80 let

(Varianta 1)

+ 21 % DPH

Výdaje na obnovu – nová nemovitost

2,5 % z reprodukční hodnoty, od okamžiku pořízení; ročně

Předpoklad životnosti 40 let

(Varianta 3)

+ 21 % DPH

Výdaje na údržbu zrekonstruované nemovitosti

3,312 mil. Kč / rok

v cenách roku 2023

(Varianta 1)

+ 21 % DPH

Hodnota vychází z dokumentu „Odhad provozních nákladů a Odhad nákladů na údržbu a obnovu na akci „Rekonstrukce objektu Vršovická č.p. 68“ ze dne 13. 10. 2023 zpracovaného firmou OCEA s.r.o., zpracovateli Ing.

Výdaje na údržbu v nové nemovitosti (Varianta 3)	2,898 mil. Kč / rok v cenách roku 2023 + 21 % DPH	Jako aproximace použita 0,3 %* reprodukční ceny nemovitosti Vinice dle znaleckého posudku ze dne 21. 7. 2023 zpracovaného znalkyní Ing. Dagmar Marvanovou
Příjmy z nájmu (Varianta 1)	0	Současný projekt rekonstrukce radnice neumožňuje vyčlenit část prostor k pronájmu externím subjektům
Příjmy z podnájmu (Varianta 2)	0	Současná dispozice radnice neumožňuje vyčlenit část prostor k podnájmu externím subjektům
Příjmy z nájmu (Varianta 3)	0	Uvažovaná dispozice nové nemovitosti radnice neumožňuje vyčlenit část prostor k pronájmu externím subjektům
Příjmy z prodeje stávající radnice (Varianta 2 a 3)	553,22 mil. Kč ¹ (bez DPH)	Hodnota vychází ze znaleckého posudku „Stanovení obvyklé ceny pozemků parc. č. 1873/81, 1873/83, 1872/2 a 1872/3 v k. ú. Vršovice, LV š. 1035 ve vlastnictví hlavního města Prahy se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha“; číslo položky: 027920/2024“ ze dne 31. 5. 2024 zpracovaného znalkyní Ing. Radkou Chaloupkovou
Příjmy z prodeje pozemku parc. č. 1872/3 včetně budovy č. p. 1467 (KC "Nový Eden") (Varianta 1)	11,80 mil Kč ¹ (bez DPH)	Hodnota vychází ze znaleckého posudku „Stanovení obvyklé ceny pozemků parc. č. 1873/81, 1873/83, 1872/2 a 1872/3 v k. ú. Vršovice, LV š. 1035 ve vlastnictví hlavního města Prahy se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha“; číslo položky: 027920/2024“ ze dne 31. 5. 2024 zpracovaného znalkyní Ing. Radkou Chaloupkovou
Výdaje na stěhování po skončení stávající nájemní smlouvy (Varianta 1)	2 000 000 Kč + 21 % DPH	Uvažovány ve stejné výši jako v případě stěhování v roce 2023 (po úpravě o inflaci)
Kupní cena pořizované nemovitosti (Varianta 3)	472 mil. Kč + 21 % DPH	Jako aproximace použita cena nemovitosti ze znaleckého posudku „O ceně nemovitosti – ocenění administrativní budovy čp. 3218/169 Vinice II, ulice Vinohradská, Na Palouku včetně příslušenství a pozemků parcelní číslo 1292/34, 1292/27, 1292/52 a 1292/53, obec Praha na katastrálním území Strašnice; číslo položky 42100/2023“

¹ Předpokládáme realizační cenu ve výši, která je uvedena ve znaleckém posudku a dále, že finanční prostředky z prodeje nemovitostí (vč. pozemků, které jsou ve vlastnictví Hlavního města Prahy, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha 10) budou k dispozici pro řešení sídla radnice MČ Praha 10.

**Reprodukční hodnota
zrekonstruované
nemovitosti**

1 480,43 mil. Kč

Hodnota odpovídá nákladům na rekonstrukci dle
aktualizovaného rozpočtu od společnosti Questima, s.r.o.
s datem 29. 9. 2023

(Varianta 1)

**Reprodukční hodnota
nové nemovitosti**

965,85 mil. Kč

Jako aproximace použita reprodukční cena nemovitosti ze
znaleckého posudku „O ceně nemovitosti - ocenění
administrativní budovy čp. 3218/169 Vinice II , ulice
Vinohradská, Na Palouku včetně příslušenství a pozemků
parcelní číslo 1292/34, 1292/27, 1292/52 a 1292/53, obec
Praha na katastrálním území Strašnice; číslo položky
42100/2023“ ze dne 21. 7. 2023 zpracovaného znalkyní
Ing. Dagmar Marvanovou

(Varianta 3)

vlastní zdroje (5 %)

**Zdroje a náklady
financování rekonstrukce**

bezúročná půjčka od hl. m. Prahy
(30 %), splatnost 10 let

komerční úvěr (65 %), úrok 5 %
p. a., bez poplatků za uzavření a
rezervaci zdrojů; splatnost 8 let

Ilustrativní předpoklady*.

Nemají vliv na výsledné pořadí variant.

* předpoklad PwC

4. Kvantitativní porovnání variant

V rámci kvantitativního porovnání variant jsme rozpracovali jednotlivé varianty. Náš 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.

4.1 Náš přístup

4.1.1 Stanovení peněžních toků

Pro vyhodnocení ekonomické situace jsme sestavili dynamický finanční model v programu Microsoft Excel, který automaticky stanoví plánované peněžní toky pro vybraný scénář a s ním zadané vstupy ve třech variantách pomocí určení:

- příjmů (vč. DPH, pokud je to relevantní),
- výdajů (vč. DPH, pokud je to relevantní),
- časového období, kdy k danému peněžnímu toku má dojít.

4.1.2 Vyčíslení čisté současné hodnoty

Za pomoci metody diskontování peněžních toků („metoda DCF“) dochází k přepočtení budoucích peněžních toků a hodnot v jednotlivých obdobích (FV_v) na současnou hodnotu peněžních toků (PV_v).

Klíčové bylo určení investičního horizontu od 1. 1. 2024 na 40 kalendářních let, ve kterém probíhá vyhodnocení. Tato délka byla zvolena vzhledem k očekávané životnosti zrekonstruované nemovitosti a používá se pro všechny varianty, tedy i pro varianty, kdy nedochází k rekonstrukci nemovitosti.

Jako další parametr metody DCF byla stanovena nominální diskontní míra ve výši 6 %, odvozená pomocí zjednodušeného Fisherova vzorce z reálné diskontní míry ve výši 4 % p. a., doporučené v článku 19 bodě 3 Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 480/2014 ze dne 3. března 2014, a veřejně vyhlášeného dlouhodobého inflačního cíle České národní banky. Uvažované roční peněžní toky byly stanoveny a diskontovány ke konci daného kalendářního roku.

Agregace hodnot příjmů a výdajů za všechna období investičního horizontu na čistou současnou hodnotu pro variantu v (NPV_v) představuje kvantitativní vyčíslení a výsledek pro každou z uvažovaných variant. Formální vyjádření pomocí obecného matematického vzorce pro výpočet ve zvoleném scénáři s znázorňuje přístup metody DCF uvedený v tabulce Tabulka 2.

Tabulka 2: Příklad finančních vzorců použitých v modelu

$$FV_v = \sum_{j=1}^t CF_j$$

$$PV_j = \frac{FV_j}{(1+i)^j}$$

$$NPV_v = \sum_{j=1}^t \frac{FV_j}{(1+i)^j}$$

v je číslo varianty a nabývá hodnoty celého čísla v rozmezí $<1;3>$

CF_j je peněžní tok v roce j

FV_v je budoucí hodnota součtu peněžních toků pro variantu v

PV_j je současná hodnota budoucích hodnot v roce j

NPV_v je čistá současná hodnota peněžních toků v rámci investičního horizontu

j je pořadové číslo kalendářního roku v rámci investičního horizontu

t je počet let investičního horizontu a nabývá hodnoty 40

i je nominální diskontní míra a nabývá hodnoty 0,06

Finanční model, koncipovaný jako roční model, umožňuje výpočty na úrovni časového rozlišení peněžních toků dle stanovení časových rozmezí formou denních datumů. Funkčnost finančního modelu a jeho kvantitativní analýza vychází ze zvoleného scénáře, který definuje hodnoty a parametry pro výpočet výsledků v jednotlivých variantách. Množina modelových řešení je pak maticí n -tého scénáře (jeden z čtyř) a v -té varianty (jedna ze tří).

Pro kvantitativní porovnání a vyhodnocení variant jsme použili proces stávající ze čtyř následných kroků popsaných níže.

4.1.3 Výběr scénáře

Pro rychlé posouzení dopadu změny klíčových parametrů, příp. kombinace jejich změn, na ekonomické hodnocení jednotlivých variant, umožňuje finanční model nadefinovat až 3 alternativní scénáře. Pro potřeby zpracování této Analytické zprávy byly nastaveny jako takové klíčové parametry:

- jednorázové navýšení nájmu po skončení dočasného nájmu v případě varianty s následným dlouhodobým nájmem
- výše nákladů na obnovu nabývané nemovitosti vyjádřené jako procento z reprodukční hodnoty ročně
- hodnota zcizované nemovitosti s pozemky
- hodnota nabývané nemovitosti s pozemky.

Tabulka 3: Přehled parametrů jednotlivých scénářů

	Scénář 1	Scénář 2	Scénář 3	Scénář 4
	základní scénář	ponížená hodnota stávajících nemovitostí	nižší náklady na obnovu pořizované nemovitosti	navýšení nájmu / hodnoty pořizované nemovitosti
jednorázové navýšení nájmu po skončení dočasného nájmu	0 %	10,00 %	10,00 %	25,00 %
náklady na obnovu – nabývaná nemovitost (% reprodukční hodnoty ročně)	2,50 %	2,50 %	2,00 %	1,00 %
hodnota zcizované nemovitosti s pozemky ²	553 221 000 Kč	387 254 700 Kč	553 221 000 Kč	553 221 000 Kč
hodnota nabývané nemovitosti s pozemky ³	472 000 000 Kč	472 000 000 Kč	472 000 000 Kč	590 000 000 Kč

4.2 Porovnání ekonomické výhodnosti jednotlivých variant řešení

Můžeme konstatovat, že u všech tří variant vychází v investičním horizontu 40 let záporná čistá současná hodnota, což je způsobeno převažujícími výdaji nad příjmy z prodeje a žádnými uvažovanými příjmy z pronájmu/podnájmu, které by přispěly k jejich úhradě. Ve variantě Nájem a ve variantě Pořízení jsou započítány příjmy z prodeje Stávajících nemovitostí, které tyto varianty v porovnání s variantou Rekonstrukce – kde dochází k prodeji pouze budovy KC Eden - činí výhodnějšími. Rekonstrukce tedy vychází ve všech 4 stanovených scénářích jako nejméně výhodná z pohledu čisté současné hodnoty. Je to dáno především vysokými stavební náklady na rekonstrukci. Oproti tomu jsou v současnosti nízké nájem. Nájem a Pořízení vychází v relativně podobné úrovni ve všech scénářích. Scénáře nezhodnocují nemonetizované aspekty jednotlivých variant, kterými jsou např. rizikový profil vlastnického versus nájemního vztahu.

4.2.1 Ekonomické zhodnocení Rekonstrukce

Důvodem nevýhodnosti varianty Rekonstrukce je především zásadní záporný peněžní tok na rekonstrukci nemovitosti, který dosahuje nominální částky kolem 1,5 miliardy Kč, plus 21 % DPH. V modelu jsme uvažovali financování tohoto investičního výdaje pomocí finančních instrumentů, kterými jsou kromě vlastních zdrojů také komerční úvěr a bezúročná půjčka od hl. m. Prahy. Ty by umožnily výdaj na rekonstrukci rozložit v čase po započítání finančních nákladů.

Pravděpodobnost, že MČ Praha 10 bude schopná investovat ze svých zdrojů podstatnou částku zůstává také nejistá vzhledem k dalším konkurujícím rozvojovým cílům MČ Praha 10 a rozsahu v porovnání s ročním rozpočtem. Záporný peněžní tok je částečně snížen prodejem pozemku parc. č. 1872/3 včetně budovy č. p. 1467/1 (Kulturní centrum "Nový Eden"). I v případě prodeje pozemku parc. č. 1872/2 za cenu 178,3 milionu Kč stanovenou znaleckým posudkem je varianta Rekonstrukce jednoznačně nejméně ekonomicky výhodná a s velkým odstupem přináší nejnížší NPV.

4.2.2 Ekonomické zhodnocení Nájem

Varianta Nájem je charakteristická pokračujícím záporným peněžním tokem souvisejícím s dlouhodobým nájmem po skončení dočasného nájmu a jednorázovým kladným peněžním tokem souvisejícím s prodejem Stávajících nemovitostí. Z tohoto důvodu představuje největší výdaj dlouhodobý nájem, provozní náklady a související platby (energie). Rozhodující roli hraje hodnota zcizované nemovitosti s pozemky, která pozitivně

² Hodnota je zde uváděna bez DPH, prodej je bez DPH

³ Hodnota je zde uváděna bez DPH, nákup nemovitosti je možný s DPH nebo bez DPH v závislosti na okolnostech

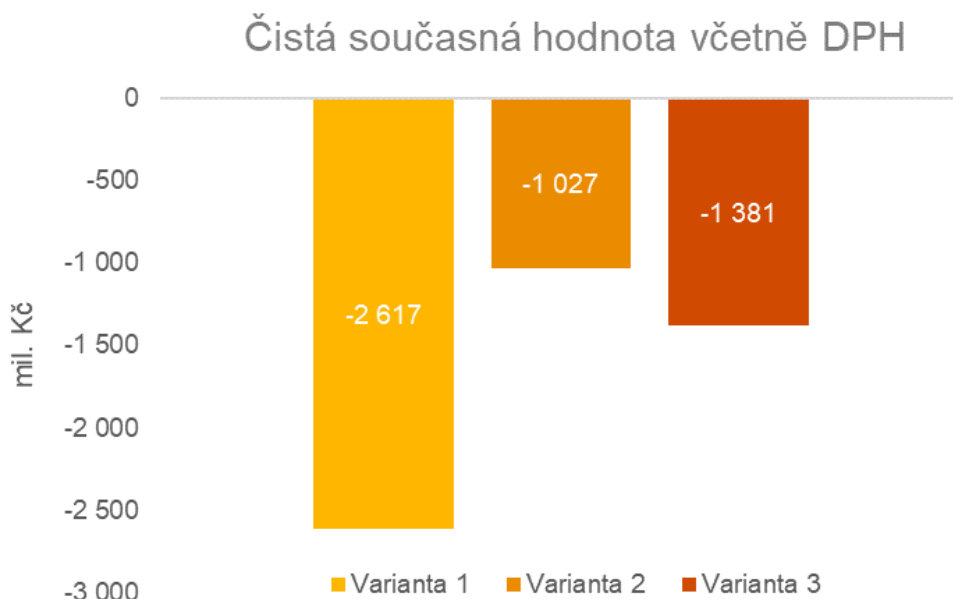
ovlivňuje výslednou čistou současnou hodnotu. Její výše byla určena znaleckým posudkem a tato analytická zpráva se nevyjadřuje ke způsobu provedení ocenění, ani nehodnotí pravděpodobnost, s jakou je možné dosáhnout realizační ceny ve shodné výši.

4.2.3 Ekonomické zhodnocení Pořízení

Varianta Pořízení předpokládá prodej současné nemovitosti a později nákup nové nemovitosti s požadovanými parametry. K těmto příjmům a výdajům bylo nutné připočítat především nájemné, provozní náklady a související platby do doby, než dojde k pořízení vlastní nemovitosti. Hodnota vlastní nemovitosti je klíčový parametr, který ovlivňuje výsledné kvantitativní zhodnocení. V nabyté nemovitosti bude nutné platit především provozní náklady včetně energií, ale také náklady na obnovu a údržbu, které zohledňují stáří nemovitosti a náklady životního cyklu.

4.2.4 Porovnání variant

Přes polovinu nákladů ve Variantě Rekonstrukce tvoří náklady na samotnou rekonstrukci, dále pak provozní náklady (v rekonstruované budově), nájemné a náklady na obnovu a údržbu. Ve variantě Nájem je dlouhodobý nájem z velké části pokrytý prodejem Stávajících nemovitostí, což zvyšuje NPV. Ve variantě Pořízení také prodej Stávajících nemovitostí pokrývá dočasné nájemné a provozní náklady včetně souvisejících plateb.



Graf 2: Kvantitativní porovnání variant v základním scénáři

Tabulka 4: Současné hodnoty⁴ výdajů a příjmů – základní scénář

Varianta	Popis	Současná hodnota	Pořadí
Varianta 1	Nájemné dle smlouvy	- 171 067 144 Kč	
	Související platby (energie)	- 66 689 463 Kč	
	Provozní náklady (v dočasném nájmu)	- 98 034 966 Kč	
	Rekonstrukce	- 1 549 148 373 Kč	
	Stěhování	- 2 128 580 Kč	
	Provozní náklady (v rekonstruované budově)	- 670 697 872 Kč	
	Náklady na obnovu a údržbu	- 173 982 249 Kč	
	Prodej budovy č. p. 1467/1 (KC "Nový Eden") ⁵	+ 11 797 000 Kč	
	Financování	+ 102 535 212 Kč	
	Celkem	- 2 617 416 436 Kč	3.
Varianta 2	Dlouhodobý nájem	- 805 212 411 Kč	
	Související platby (energie)	- 313 907 053 Kč	
	Provozní náklady dlouhodobém nájmu	- 461 450 220 Kč	
	Hodnota zcizované nemovitosti s pozemky ⁶	+ 553 221 000 Kč	
	Celkem	- 1 027 348 684 Kč	1.
Varianta 3	Nájemné dle smlouvy	- 171 067 144 Kč	
	Související platby (energie)	- 66 689 463 Kč	
	Provozní náklady (v dočasném/dlouhodobém nájmu)	- 98 034 966 Kč	
	Provozní náklady (ve vlastní pořízené nemovitosti)	- 585 911 086 Kč	
	Náklady na obnovu a údržbu	- 559 966 521 Kč	
	Hodnota zcizované nemovitosti s pozemky ⁷	+ 553 221 000 Kč	
	Hodnota nabývané nemovitosti s pozemky ⁸	- 452 380 533 Kč	
	Celkem	- 1 380 828 713 Kč	2.

4.2.5 Vyhodnocení citlivostní analýzy

Pro srovnání oproti základnímu scénáři jsme testovali pořadí variant v dalších scénářích a opět je podrobili kvantitativnímu vyhodnocení. Varianta Rekonstrukce nabývá stejné čisté současné hodnoty ve všech ověřovaných scénářích, a tím ji činí jednoznačně nejméně výhodnou. Pokud by nebylo možné realizovat plnou realizační cenu při zcizování Stávajících nemovitostí, což testuje scénář 2, varianta Nájem i varianta Pořízení by díky tomu měly zhoršený výsledek, v čisté současné hodnotě téměř na úroveň -1,2 mil. Kč, resp. -1,5 mil. Kč. Ve scénáři 3, který ověřoval výsledky s nižšími náklady na obnovu pořizované nemovitosti v případě pořízení relativně nové nemovitosti, vychází Pořízení podobně jako Nájem. Ve scénáři 4, který ověřoval situaci, kdy by po ukončení dočasného nájmu došlo k výraznému skokovému navýšení dlouhodobého nájmu a zároveň nárůstu výdaje na pořízení nové nemovitosti, vychází Pořízení podobně jako Nájem. Domníváme se, že výhodnost Pořízení a Nájmu je závislá na vývoji klíčových parametrů v čase a reálné možnosti realizace dlouhodobého nájmu nebo pořízení nové nemovitosti.

⁴ Nominální hodnoty výdajů a příjmů uvedené v tabulce jsou současné hodnoty budoucích peněžních toků přepočítané metodou DCF. Rozdíly mohou být způsobeny vlivem průběžných mezisoučtů a zaokrouhlení.

⁵ Hodnota je zde uváděna bez DPH, prodej je bez DPH

⁶ Hodnota je zde uváděna bez DPH, prodej je bez DPH

⁷ Hodnota je zde uváděna bez DPH, prodej je bez DPH

⁸ Hodnota je zde uváděna s DPH, nákup nemovitosti je možný s DPH nebo bez DPH v závislosti na okolnostech

4.3 Klíčové aspekty ovlivňující ekonomickou výhodnost variant

4.3.1 Náklady na rekonstrukci

Výše nákladů na rekonstrukci je klíčový parametr určující její nevýhodnost. Její výše je ovlivněna růstem cen v poslední době, jak je vidět např. ze statistických indexů. I když růst meziročního indexu stavebních prací v roce 2023 zpomalil, v roce 2022 se pohyboval každý měsíc na úrovni 112 oproti stejnému období roku 2021. Podobně index cen průmyslových výrobců dosáhl svého maxima v roce 2022. Při stanovení ekonomické výhodnosti jsme pracovali s aktualizovanými náklady na rekonstrukci.

4.3.2 Hodnota Stávajících nemovitostí

Hodnota Stávajících nemovitostí je dána poptávkou a tržními trendy na trhu s nemovitostmi. Ty jsou ovlivňovány mnoha faktory, mezi které patří ekonomická situace, úrokové sazby, očekávání kupujících a jejich zamýšlené plány. Hodnota Stávajících nemovitostí je určena znaleckým posudkem a realizační cena je výsledkem tržních sil. Nemožnost realizovat prodej za cenu určenou znaleckým posudkem snižuje výhodnost varianty, ve které dochází ke zcizení.

4.3.3 Vývoj na trhu kancelářských nemovitostí

Trh kancelářských nemovitostí v Praze v poslední době stagnuje. Je vidět velmi nízká míra neobsazenosti představující podíl fyzicky a smluvně nepronajatých prostor v kancelářských budovách, která se pohybuje kolem 7 %, přičemž na Praze 10 se pohybuje na nižší úrovni než pražský průměr. Na Praze 10 zároveň probíhá v roce 2023 výstavba v rozsahu cca 29 tis. m², která má potenciál navýšit současnou celkovou plochu ve výši cca 150 tis. m². Čistá poptávka je odhadována na 700 m². Celková kancelářská plocha v Praze nebyla v roce 2023 příliš navýšena a zůstává na úrovni 3,9 miliónu m². Real estate reporty uvádí obvykle yield pohybující se kolem 5 %. Na trhu obvyklá výše nájmů nezajišťuje návratnost nových investic do kancelářských objektů. Parametry ovlivňující trh jsou mj. růst HDP, inflace, úrokové sazby, nezaměstnanost. Ekonomická výhodnost variant bude ovlivněna zejména dostupností vhodných objektů a výší tržního nájemného v době uzavření případné dlouhodobé nájemní smlouvy.

4.3.4 Investice do údržby Pořizované nemovitosti

Důležitý parametr, který není možné opominout, jsou investice do údržby pořizované nemovitosti. Kromě nákladů spojených s provozem vyžaduje vlastní nemovitost také průběžnou údržbu, která zajistí pokračující funkčnost, vzhled a celkový dobrý stav nemovitosti. Tím je zabezpečena přetrvávající hodnota nemovitosti. Náklady jsou ovlivněny velikostí budovy, jejím stářím, lokalitou a mírou opotřebení. Může se jednat o obnovu určitého vybavení nebo technické zhodnocení. Náklady mohou být také spojeny s přísnými legislativními požadavky a změnami legislativy v oblasti bezpečnosti a ochrany životního prostředí apod. Pro jejich vyčíslení se obvykle vychází z několika předpokladů, kterými jsou např. pořizovací nebo reprodukční cena nemovitosti a průměrný roční koeficient, které stanovují roční investice na údržbu, která ovlivňuje výhodnost variant.

Příloha: Zdroje dat a informací

Klíčové dokumenty a podklady, které jsme v časovém rozmezí od 19. května 2023 do 30. října 2023 obdrželi ze strany Objednatele pro potřeby vypracování Zprávy, shrnujeme v následující tabulce:

Tabulka 5: Přehled klíčových dokumentů obdržených od MČ Praha 10

Název souboru	Obsah
 Nájemní smlouva Vinice SIG.pdf	Smlouva o nájmu prostor Příloha č. 1: Výpis z obchodního rejstříku Příloha č. 2: Výpis z katastru nemovitostí Příloha č. 4: Popis budovy Příloha č. 5: Propočet nájemného
 Požadavky na prostory.pdf	Požadavky na prostory
 ZP_P10 Radnice + EDEN_scan.pdf	Znalecký posudek
 RP10_DSP_D.1.1.601_Tabulka mistnosti.pdf	Tabulka místností
 Vinohradská admin. budova Vinice II obvyklá cena 2023.pdf	Znalecký posudek
 Dodatek_c__1_ke_smlouve_o_najmu_prostor_2023-OHS-0749.pdf	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o nájmu prostor Propočet nájemného
 231017_P10RAD_Provozni_naklady.pdf	Odhad provozních nákladů a Odhad nákladů na údržbu a obnovu na akci "Rekonstrukce objektu Vršovická č.p. 68"
 230929_P10RAD-CM_Rekonstrukce_Radnice_KR.xlsx	Rekonstrukce objektu Vršovická č. p. 68, Soupis prací s výkazem výměr

Tyto dokumenty sloužily jako zdroj informací pro sestavení finančního modelu. Předmětem Analytické zprávy nebylo zjišťovat spolehlivost těchto vstupních informací ani ověřovat jejich přesnost.

Seznam zkratk

CAPEX	„capital expenditure“; česky „investiční výdaj“
FV	„future value“; česky „budoucí hodnota“
PV	„present value“; česky „současná hodnota“
NPV	„net present value“; česky „čistá současná hodnota“
p. a.	„per annum“; česky „ročně“
parc. č.	parcelní číslo
č. p.	číslo popisné

Seznam grafů

Graf 1: Kvantitativní vyhodnocení variant řešení sídla radnice MČ Prahy 10	5
Graf 2: Kvantitativní porovnání variant v základním scénáři	17

Seznam tabulek

Tabulka 1: Předpoklady finančního modelu	9
Tabulka 2: Příklad finančních vzorců použitých v modelu	15
Tabulka 3: Přehled parametrů jednotlivých scénářů	16
Tabulka 4: Současné hodnoty výdajů a příjmů – základní scénář	18
Tabulka 5: Přehled klíčových dokumentů obdržených od MČ Praha 10	20

Seznam obrázků

Obrázek 1: Varianty řešení	4
Obrázek 2: Orientační harmonogram varianty Rekonstrukce	7
Obrázek 3: Orientační harmonogram varianty Nájem	8
Obrázek 4: Orientační harmonogram varianty Pořízení	9

Městská část Praha 10

vyhlašuje

v souladu s usnesením Rady MČ Praha 10 č. **0382/RMČ/2025** ze dne 26. 5. 2025

v termínu od 26. 5. 2025 do 13. 6. 2025

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)

Podmínky výzvy k předložení nabídky jsou přílohou tohoto oznámení.

Kontakt: **sarka.zilakova@praha10.cz**
blanka.brezinova@praha10.cz
tel.: 267 093 495
tel.: 267 093 301

Technické informace: jitka.pawingerova@praha10.cz
tel.: 267 093 555

Pro další informace se zájemci mohou obrátit na výše uvedené kontakty.

! UPOZORNĚNÍ !

Postup není zadávacím řízením ani veřejnou soutěží o nejvhodnější nabídku (a neřídí se pravidly stanovenými v ustanovení § 1772 an. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník). Jde o postup směřující k získání nabídek, které vyhlášovatel posoudí a vyhodnotí s ohledem na míru naplnění jeho budoucích potřeb.

Zároveň upozorňujeme, že ke dni vyhlášení této výzvy k předložení nabídky MČ Praha 10 nebyl projednán ze strany HMP záměr městské části podle § 18 odst. 1) obecně závazné vyhlášky hlavního města Prahy č. 55/2000 Sb. HMP, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy.

V Praze dne 26. 5. 2025

Bc. Jakub Brzoň
vedoucí odboru majetkoprávního

Informace k výzvě k předložení nabídky
vyhlášené v termínu
od 26. 5. 2025 do 13. 6. 2025

**„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)

(dále jen „Podmínky“)

1. Účel a rozsah platnosti podmínek

- 1.1. Tyto Podmínky stanoví způsob, jak v souladu se zájmy a potřebami městské části Praha 10, postupovat co nejúčelněji při případném budoucím výběru nejvhodnější nabídky na prodej objektu původního sídla radnice Vršovická 68, Praha 10 a pozemků a budovy kulturního domu Eden na parc. č. 1873/81, stavba č. p. 1429, parc. č. 1872/3, stavba č. p. 1467, parc. č. 1873/83, parc. č. 1872/2, vše zapsáno na LV č. 1035, vše v k. ú. Vršovice, obec Praha (dále jen vše společně „Nemovitosti“) včetně práva na užití díla - dokumentace dle specifikace uvedené v čl. 3. Podmínek.
- 1.2. Zároveň Vyhlašovatel upozorňuje, že bude požadovat při případném budoucím prodeji Nemovitostí, aby se koupěchtivý zavázal, že nejpozději do 3-5 let provede demolici či zahájí rekonstrukci Nemovitostí. Dále Vyhlašovatel upozorňuje, že na základě participace „Preference občanské vybavenosti "budovy Vlasta" po rekonstrukci nebo výstavbě“ může požadovat, aby se koupěchtivý zavázal k vytvoření konkrétních kategorií občanské vybavenosti funkčního využití parteru budoucí zástavby v místě Nemovitostí.
- 1.3. Vyhlašovatel výslovně upozorňuje na skutečnost, že dokumentace je považována Vyhlašovatelem za důvěrnou a citlivou informaci, a proto tato dokumentace bude poskytnuta zájemcům výhradně na základě jejich písemné žádosti a oproti podpisu prohlášení o zachování mlčenlivosti o důvěrných informacích (dále jen „Prohlášení“).

2. Účastníci výzvy k předložení nabídky

- 2.1. Účastníci této výzvy k předložení nabídky jsou vyhlašovatel a zájemci o Nemovitosti a Dokumentaci.
- 2.2. Vyhlašovatelem je:
Název vyhlašovatele: Městská část Praha 10
Sídlo: Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha
Zastoupený: Ing. arch. Martinem Valovičem, starostou
K jednání oprávněn: Bc. Jakub Brzoň, vedoucí odboru majetkoprávního
IČO: 000 63 941
(dále jen „Vyhlašovatel“)
- 2.3. Zájemcem se stává osoba, která splňuje Podmínky a v souladu s Podmínkami předloží Vyhlašovateli nabídku (dále jen „Zájemce“).
- 2.4. Otevření nabídek a hodnocení nabídek provede komise, která je za tímto účelem jmenovaná Radou městské části Praha 10 (dále jen „Komise“).

3. Základní charakteristika předmětu výzvy k předložení nabídky a její cíl

- 3.1. Předmětem této výzvy k předložení nabídky je shromáždění nabídek pro prodej Nemovitostí tvořených:
 - pozemkem parc. č. 1873/81, o výměře 7466 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, včetně stavby č. p. 1429, jež je jeho součástí, v k. ú. Vršovice, obec Praha;
 - pozemkem parc. č. 1873/83, o výměře 256 m², druh pozemku ostatní plocha, v k. ú. Vršovice, obec Praha;
 - pozemkem parc. č. 1872/2, o výměře 4891 m², druh pozemku ostatní plocha, v k. ú. Vršovice, obec Praha;

- pozemkem parc. č. 1872/3, o výměře 1311 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, včetně stavby č. p. 1467, jež je jeho součástí, v k. ú. Vršovice, obec Praha;
- a dále
- 3.2. prodej veškerých práv k užití díla – konkrétně projektové dokumentace pro územní řízení a dokumentace pro stavební povolení. Kompletní dokumentace zahrnuje:
 - dokumentace pro provádění stavby Rekonstrukce objektu Vršovická č. p. 68 z 05/2022 vypracované společností CASUA, spol. s r.o., včetně pravomocného společného povolení ze dne 25. 10. 2021;
 - dokumentace Vršovická č. p. 68 Projekt interiéru vypracovaná společností CASUA, spol. s r.o.
 - 3.3. Cílem této výzvy k předložení nabídky je shromáždění nabídek Zájemců, a to za účelem výběru nejvhodnější nabídky na prodej Nemovitostí, dojde-li ke schválení záměru prodeje Nemovitostí ze strany hl. m. Prahy.
 - 3.4. Tato výzva k předložení nabídky není zadávacím řízením ani veřejnou soutěží o nejvhodnější nabídku (a neřídí se pravidly stanovenými v ustanovení § 1772 an. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník). Jde o postup směřující k získání nabídek, které vyhlášovatel posoudí a vyhodnotí s ohledem potřeb, a to v souladu se záměrem v obdobném termínu vyřešit nové sídlo radnice.
 - 3.5. Snímek pozemkové mapy Nemovitostí tvoří přílohu č. 1 Podmínek.
 - 3.6. Nabídku lze podat na:
 - na soubor Nemovitostí skládající se z pozemku parc. č. 1873/81, o výměře 7466 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, včetně stavby č. p. 1429, jež je jeho součástí, v k. ú. Vršovice, obec Praha a pozemku parc. č. 1873/83, o výměře 256 m², druh pozemku ostatní plocha, pozemku parc. č. 1872/2, o výměře 4891 m², druh pozemku ostatní plocha, v k. ú. Vršovice, obec Praha 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 v k. ú. Vršovice, obec Praha a dokumentace pro provádění stavby Rekonstrukce objektu Vršovická č. p. 68 z 05/2022 vypracované společností CASUA, spol. s r.o., včetně pravomocného společného povolení ze dne 25. 10. 2021 a dokumentace Vršovická č. p. 68 Projekt interiéru vypracovaná společností CASUA, spol. s r. o (objekt Úřadu MČ Praha 10)

Tedy na veškeré nemovitosti zároveň. Nelze podat nabídku pouze na část Nemovitostí.

4. Vyhlášení výzvy k předložení nabídky

- 4.1. Tuto výzvu k předložení nabídky vyhláší Vyhlášovatel zveřejněním Podmínek na úřední desce Úřadu městské části Praha 10. Za den vyhlášení výzvy k předložení nabídky se pokládá den zveřejnění Podmínek na úřední desce Úřadu městské části Praha 10.
- 4.2. Zájemcům nevzniká nárok na náhradu nákladů spojených s účastí v této výzvě k předložení nabídky.

5. Jednotný způsob a rozsah zpracování nabídek

5.1. Nabídka musí obsahovat:

5.1.1. Identifikační údaje Zájemce – Zájemce do nabídky uvede:

- u fyzických osob jméno a příjmení, datum narození, adresu trvalého pobytu, případně adresu pro doručování včetně telefonu a e-mailu;
- u právnických osob přesný název, sídlo, IČO, případně adresu pro doručování včetně telefonu a e-mailu na kontaktní osobu

5.1.2. Prohlášení o akceptaci podmínek výzvy k předložení nabídky

Zájemce je povinen předložit v rámci své nabídky čestné prohlášení, že:

- splňuje podmínky pro účast v této výzvě stanovené v Podmínkách;
- je schopen zaplatit kupní cenu;
- že souhlasí s Podmínkami a bude postupovat v souladu s nimi;
- o beztrestnosti Zájemce a jeho statutárních orgánů nebo jejich členů;
- o tom, že vůči majetku Zájemce neprobíhá nebo v posledních 3 letech neproběhlo insolvenční řízení, v němž bylo vydáno rozhodnutí o úpadku nebo insolvenční návrh nebyl zamítnut proto, že majetek nepostačuje k úhradě nákladů insolvenčního řízení nebo nebyl konkurs zrušen proto, že majetek byl zcela nepostačující nebo zavedena nucená správa podle zvláštních právních předpisů;
- o tom, že Zájemce není v likvidaci;
- o bezdlužnosti Zájemce na daních, pojistném či penále na veřejné zdravotní pojištění a pojistném či penále na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku v zaměstnanosti v České republice;
- o bezdlužnosti Zájemce vůči městské části Praha 10;
- o bezdlužnosti Zájemce vůči hl. m. Praha;
- o tom, že se Zájemcem není vedeno exekuční řízení;
- se Zájemce seznámil se stávajícím stavem Nemovitostí a Dokumentací

5.1.3. Výše nabídnuté kupní ceny za soubor Nemovitostí a Práva užití díla celkem

- a) Zájemce je povinen předložit ve své nabídce výši kupní ceny za Nemovitosti v CZK. Kupní cena je nabízena za Nemovitosti v současném stavu a za současných podmínek územního plánu a jiných závazných předpisů.
- b) Zájemce je povinen předložit ve své nabídce výši doplatku kupní ceny za Nemovitosti pro případ, že by došlo k navýšení limitů zastavitelnosti území Nemovitostí oproti současnému stavu a současných podmínek územního plánu a jiných závazných předpisů, a to jako cenu za 1 m² HPP nad současně povolený limit.

5.1.4. Záměr využití území

Zájemce je povinen předložit ve své nabídce podnikatelský záměr budoucího využití území, kde se soubor Nemovitostí nachází, a to včetně řešení parteru, dopravní situace a demolice.

5.1.5. Informace pro subjekt údajů o zpracování jeho osobních údajů

Zájemce je povinen předložit ve své nabídce podepsanou Informaci pro subjekt údajů o zpracování osobních údajů, které tvoří přílohu č. 2 těchto Podmínek.

5.1.6. Vyhlašovatel stanoví, že Zájemce je povinen zpracovat nabídku v souladu s Podmínkami, kdy nabídka Zájemce musí být:

- zpracována písemně, v českém jazyce;
- podepsána Zájemcem nebo osobou oprávněnou jednat jménem Zájemce na základě plné moci s ověřeným podpisem;
- nesmí obsahovat žádnou odchylku či podmínku, zejména podmínku navýšení koeficientu zastavěnosti daného území, podmínku směny atp.

6. Prohlídka nemovitostí

- 6.1. Prohlídku Nemovitostí zajišťuje pro Zájemce Vyhlašovatel na místě samém.
- 6.2. Prohlídka souboru Nemovitostí, tj. na adrese Vršovická 1429/68, Praha 10, proběhne v termínu:
 - dne 4. 6. 2025 od 10.00 hodin
Sraz zájemců o prohlídku souboru nemovitostí je v uvedené hodinu před budovou Vršovická 1429/68, Praha 10 u vchodu A při ulici Vršovická.

7. Lhůta a místo pro podávání nabídek

- 7.1. Lhůta pro podávání nabídek **končí dne 13. 6. 2025 v 10:00 hodin.**
- 7.2. Nabídky lze podat pouze prostřednictvím tender areny (<https://www.egordion.cz/nabidkaGORDION/profilMCPraha10>) v průběhu celé lhůty pro podávání nabídek, tak, aby byly nabídky doručeny Vyhlašovateli ve lhůtě pro podávání nabídek.
- 7.3. K nabídkám doručeným po stanovené lhůtě nebude Vyhlašovatel přihlížet.

8. Přijímání a otevírání nabídek

- 8.1. Otevírání nabídek proběhne v sídle Vyhlašovatele na adrese Úřadu městské části Praha 10, Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha.
- 8.2. Nabídky otevře Komise.
- 8.3. Nabídky uloží Vyhlašovatel a považují se za důvěrné.
- 8.4. Informace o zájemcích, kteří se přihlásili do výzvy k předložení nabídky, nebudou sdělovány ani zveřejňovány.
- 8.5. Vyhlašovatel je oprávněn oslovit Zájemce, jehož nabídka nebude splňovat požadavky dle Podmínek a/nebo bude obsahovat nejednoznačné informace, s žádostí o doplnění či vysvětlení.
- 8.6. Z výzvy k předložení nabídky mohou být vyloučeny nabídky, které nesplňují požadavky dle Podmínek nebo při nedoplnění či nevysvětlení nabídky dle odst. 7.5. Za Zájemce bude dále považován pouze ten, jehož nabídka splní všechny požadavky dle Podmínek.

9. Další podmínky výzvy k předložení nabídky

- 9.1. Vyhlašovatel si vyhrazuje právo bez udání důvodu tuto výzvu k předložení nabídky kdykoliv zrušit.
- 9.2. Vyhlašovatel je oprávněn odmítnout všechny učiněné nabídky.
- 9.3. Zájemci nemají nárok na úhradu nákladů vzniklých v souvislosti s účastí ve výzvě k předložení nabídky.
- 9.4. Tato výzva k předložení nabídky není zadávacím řízením ani veřejnou soutěží o nejvhodnější nabídku (a neřídí se pravidly stanovenými v ustanovení § 1772 an. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník). Jde o postup směřující k získání nabídek, které vyhlašovatel posoudí a vyhodnotí s ohledem na míru naplnění jeho budoucích potřeb.
- 9.5. Nedílnou součástí těchto Podmínek jsou následující přílohy:

- Příloha č. 1: Vzor krycího listu
- Příloha č. 2: Informace o Nemovitostech
- Příloha č. 3: Informace pro subjekt údajů o zpracování jeho osobních údajů

KRYCÍ LIST**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)

Dodavatel (obchodní firma nebo název)		[Doplň dodavatel v nabídce]	
Sídlo (celá adresa včetně PSČ)		[Doplň dodavatel v nabídce]	
Právní forma		[Doplň dodavatel v nabídce]	
Identifikační číslo		[Doplň dodavatel v nabídce]	
Daňové identifikační číslo		[Doplň dodavatel v nabídce]	
Datová schránka		[Doplň dodavatel v nabídce]	
Kontaktní osoba		[Doplň dodavatel v nabídce]	
Tel:	[Doplň dodavatel v nabídce]	Email:	[Doplň dodavatel v nabídce]

Cenová nabídka

	cena v Kč bez DPH	výše DPH v %	výše DPH v Kč	Cena v Kč vč. DPH
Kupní cena Nemovitostí	[Doplní dodavatel v nabídce]	[Doplní dodavatel v nabídce]	[Doplní dodavatel v nabídce]	[Doplní dodavatel v nabídce]
Doplatek kupní ceny za 1 m ²	[Doplní dodavatel v nabídce]	[Doplní dodavatel v nabídce]	[Doplní dodavatel v nabídce]	[Doplní dodavatel v nabídce]

V.....dne

.....
Podpis dodavatele

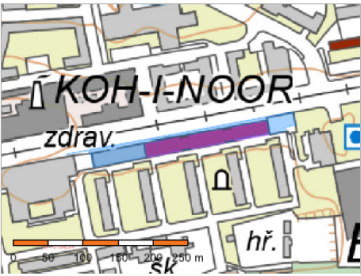
Příloha č. 2: Informace o Nemovitostech

09.09.24 8:48

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1873/81
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	1035
Výměra [m²]:	7466
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Vršovice [490237] ; č. p. 1429; stavba pro administrativu
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 1873/81
Stavební objekt:	č. p. 1429
Ulice:	Uljanovská , Vršovická
Adresní místa:	Uljanovská 1429/4 , Vršovická 1429/68

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 09.09.2024 07:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1873/83
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vršovice
Číslo LV:	1035
Výměra [m²]:	256
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	zeleň
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 09.09.2024 07:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1872/3
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	1035
Výměra [m²]:	1311
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Vršovice [490237] ; č. p. 1467; objekt občanské vybavenosti
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 1872/3
Stavební objekt:	č. p. 1467
Ulice:	U Slavie
Adresní místa:	U Slavie 1467/1

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

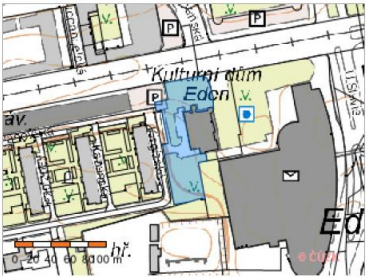
Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 09.09.2024 07:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1872/2
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	1035
Výměra [m²]:	4891
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkové chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

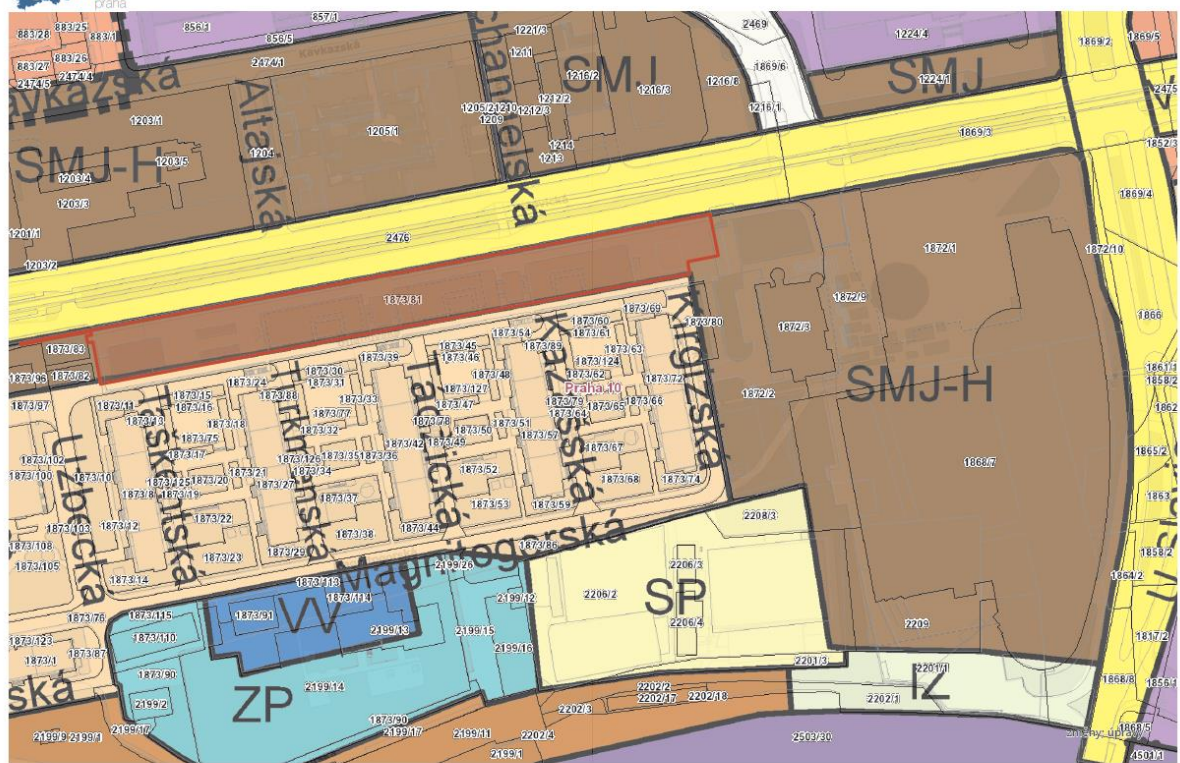
Typ
Věcné břemeno (podle listiny)
Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu , Katastrální pracoviště Praha

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 09.09.2024 07:00.



Informace pro subjekt údajů o zpracování jeho osobních údajů

totožnost a kontaktní údaje správce osobních údajů	Úřad městské části Praha 10, Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha, e-podatelna: posta@praha10.cz , identifikátor datové schránky: irnb7wg, ústředna: 267 093 111
kontaktní údaje pověřence pro ochranu osobních údajů	Mgr. Monika Bendová Mail: monika.bendova@praha10.cz

účel zpracování, pro které jsou osobní údaje určeny, a právní základ pro zpracování	Zpracování je nezbytné pro plnění kupní smlouvy, jejíž smluvní stranou bude subjekt údajů, dále pro splnění právní povinnosti, která se na správce vztahuje - plnění subjektu povinného k prodeji nemovitého majetku dle zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze
oprávněné zájmy správce osobních údajů nebo třetí strany v případě, kdy je zpracování nezbytné pro účely oprávněných zájmů ÚMČ či třetí strany, kromě případů, kdy před těmito zájmy mají přednost zájmy nebo základní práva a svobody subjektu údajů vyžadující ochranu osobních údajů, zejména pokud je subjektem údajů dítě	Oprávněnými zájmy správce osobních údajů jsou právní tituly, viz výše uvedeno.
příjemci nebo kategorie příjemců osobních údajů	Příjemci: Úřad městské části Praha 10, oprávněné úřední osoby zařazené do ÚMČ Praha 10 a osoby jimi nadřízené, znalecké kanceláře pověřené ÚMČ Praha 10 k vypracování znaleckých posudků, advokátní kanceláře pověřené ÚMČ Praha 10 k vypracování kupních smluv, Magistrát hl. m. Prahy, Katastrální úřad, registr smluv, subjekty veřejné správy v rámci kontrolní činnosti dle zvláštních právních předpisů a orgány činné v trestním řízení, popř. další subjekty v zákonem vymezených případech Kategorie: Jméno, příjmení, datum narození, rodné číslo, adresa trvalého bydliště, elektronická adresa pro doručování, čestná prohlášení, číslo účtu, telefon, úředně ověřený podpis

případný záměr předat osobní údaje příjemci ve třetí zemi nebo mezinárodní organizaci	Ne
---	----

dobu, po kterou budou osobní údaje uloženy, nebo není-li ji možné určit, kritéria použita pro stanovení této doby	10 let od ukončení spisu
existence práva požadovat od správce přístup k osobním údajům, týkajícím se subjektu údajů (fyzická osoba), jejich opravu nebo výmaz anebo výmaz omezení zpracování a práva vznést námitku proti zpracování, jakož i práva na přenositelnost údajů	Právo na přístup, právo na opravu a doplnění, právo na výmaz, právo na omezení zpracování
právo odvolat kdykoli souhlas, aniž je tím dotčena zákonnost zpracování založená na souhlasu uděleném před jeho odvoláním	Ne
právo podat stížnost u Úřadu pro ochranu osobních údajů (dozorový úřad)	Ano
skutečnost, zda poskytování osobních údajů je zákonným či smluvním požadavkem, nebo požadavkem, který je nutné uvést do smlouvy, a zda má subjekt údajů (fyzická osoba) povinnost osobní údaje poskytnout, a ohledně možných důsledků neposkytnutí těchto údajů	Poskytování osobních údajů je smluvním požadavkem, v případě neposkytnutí osobních údajů není možné realizovat prodej nemovitého majetku, tedy zavkladovat změnu vlastnictví Katastrálním úřadem. Zpracování je nezbytné pro plnění kupní smlouvy, jejíž smluvní stranou bude subjekt údajů, dále pro splnění právní povinnosti, která se na správce vztahuje - plnění subjektu povinného k prodeji nemovitého majetku dle zákona č. 131/2000 Sb.
informace, zda dochází k automatizovanému rozhodování, včetně profilování a přinejmenším v těchto případech smysluplné informace týkající se použitého postupu, jakož i významu a předpokládaných důsledků takového zpracování pro subjekt údajů (fyzická osoba)	Ne

KUPNÍ SMLOUVA

č. [•]

uzavřená v souladu s ustanovením § 2128 a násl.
zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů („OZ“)

mezi

Městskou částí Praha 10

jako prodávajícím

a

EPRE Vršovická s.r.o.

jako kupujícím

dne [•]

- (1) **Městská část Praha 10**, IČO: 00063941, se sídlem Vinohradská 3218/169, Strašnice, 100 00 Praha 10

(„Prodávající“)

a

- (2) **EPRE Vršovická s.r.o.**, IČO: 29500893, se sídlem Hanusova 496/6, Michle, 140 00 Praha 4, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou C 447595

(„Kupující“)

(Prodávající a Kupující společně jako „**Strany**“ a každý z nich jednotlivě jako „**Strana**“)

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 1.1 Prodávající je podle ustanovení § 34 odst. 3 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze („**Zákon o HMP**“), oprávněn nakládat s následujícími nemovitými věcmi, které mu byly svěřeny do správy jejich vlastníkem, hlavním městem Praha:

- (a) pozemek **parc. č. 1872/2** o výměře 4891 m²;
- (b) pozemek **parc. č. 1872/3** o výměře 1311 m² jehož součástí je stavba **č. p. 1467**;
- (c) pozemek **parc. č. 1873/81** o výměře 7466 m², jehož součástí je stavba **č. p. 1429**; a
- (d) pozemek **parc. č. 1873/83** o výměře 256 m²;

vše v k. ú. Vršovice, obec Praha, zapsané na listu vlastnictví č. 1035, jehož kopie tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy („**Nemovitosti**“).

- 1.2 Prodávající v souladu s usnesením Rady MČ Praha 10 č. 0382/RMČ/2025 ze dne 26. 5. 2025 vyhlásil výzvu č. P10-341856/2025 k předložení nabídky „PRODEJ OBJEKTU PŮVODNÍHO SÍDLA RADNICE VRŠOVICKÁ 68, PRAHA 10 A SOUVISEJÍCÍCH POZEMKŮ, VČETNĚ PRÁVA UŽITÍ DÍLA“ a „PRODEJ BUDOVY KULTURNÍHO DOMU EDEN A SOUVISEJÍCÍCH POZEMKŮ“ na koupi Nemovitostí, včetně postoupení práv k užití Díla (*jak je tento pojem definován níže*) („**Výzva**“).
- 1.3 Nabídka Kupujícího ze dne 13. 6. 2025 podaná v reakci na Výzvu („**Nabídka**“) byla usnesením zastupitelstva městské části Praha 10 č. 0071/ZMČ/2025 ze dne 10. 11. 2025 vyhodnocena jako ekonomicky nejvýhodnější a tedy vítězná.
- 1.4 Záměr prodeje Nemovitostí byl schválen usnesením zastupitelstva hlavního města Prahy č. 30/1 dne 22. 1. 2026.
- 1.5 Záměr prodeje Nemovitostí byl řádně zveřejněn na úřední desce ÚMČ Praha 10 po dobu nejméně 15 dnů dle § 36 Zákona o HMP, a to v období od 3. 6. 2026 do 18. 6. 2026.
- 1.5 Uzavření této Smlouvy a její konkrétní znění byly schváleny zastupitelstvem MČ Praha 10 dle § 89 odst. 2 písm. e) Zákona o HMP usnesením č. [•] ze dne [•].
- 1.6 K uzavření této Smlouvy udělil souhlas jediný společník Kupujícího při výkonu působnosti valné hromady před uzavřením této Smlouvy.

2. PŘEDMĚT A ÚČEL SMLOUVY

- 2.1 Předmětem této Smlouvy je **(a)** převod vlastnického práva k Nemovitostem z Prodávajícího na Kupujícího spolu se všemi Součástmi a příslušenstvím (*jak je tento pojem definován níže*); a **(b)** postoupení práv a povinností k Dílu (*jak je tento pojem definován níže*) Kupujícímu.

Převod vlastnického práva k Nemovitostem

- 2.2 Prodávající tímto prodává Kupujícímu Nemovitosti spolu se všemi součástmi a příslušenstvím, jak jsou vymezeny v Příloze č. 2 této Smlouvy („**Součásti a příslušenství**“), a zavazuje se umožnit Kupujícímu nabytí vlastnického práva k nim a Kupující se zavazuje Nemovitosti se všemi Součástmi a příslušenstvím převzít a zaplatit za ně Prodávajícímu Kupní cenu (*jak je tento pojem definován níže*).

- 2.3 Kupující nabude vlastnické právo k Nemovitostem na základě povolení vkladu vlastnického práva příslušným katastrálním úřadem, a to zpětně k datu podání návrhu na vklad vlastnického práva k Nemovitostem do katastru nemovitostí.

Postoupení práv a povinností k Dílu

- 2.4 Prodávající jako objednatel a společnost **CASUA s.r.o.**, IČO: 44846908, se sídlem Křižíkova 682/34a, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou C 6109 („**Architekt**“) jako zhotovitel uzavřeli (a) dne 25. 9. 2019 smlouvu o dílo č. 2019/OMP/1254, 201901801 ve znění pozdějších dodatků („**Smlouva o dílo 1**“); a (b) dne 6. 5. 2020 smlouvu o dílo č. 2020/OMP/0443 („**Smlouva o dílo 2**“ a společně se Smlouvou o dílo 1 „**Smlouvy o dílo**“) na základě kterých Architekt vyhotovil pro Prodávajícího mj. následující dokumentaci:

- (a) dokumentaci potřebnou pro získání stavebního povolení;
- (b) dokumentaci pro provedení stavby „*Rekonstrukce objektu Vršovická č. p. 68*“ zpracovanou Architektem pod č. 201901806 dne 25. 5. 2022, jejíž součástí je souhrnná technická zpráva ze dne 25. 5. 2022; a
- (c) dokumentaci označenou jako „*Rekonstrukce objektu Vršovická 1429/68, Praha 10 – projektová dokumentace interiérového vybavení stavby*“ a vyhotovenou v prosinci roku 2020

(společně jako „**Dílo**“).

Na základě projektové dokumentace vyhotovené Architektem v souladu se Smlouvou o dílo 1 bylo rozhodnutím Úřadu městské části Praha 10, odbor stavební č.j. P10-393150/2021 ze dne 25. 10. 2021, vydáno společné povolení, které nabylo právní moci dne 27. 11. 2021 („**Společné povolení**“).

- 2.5 Prodávající prohlašuje, že Společné povolení je ke dni podpisu této Smlouvy („**Den podpisu**“) dle jeho nejlepšího vědomí platné a účinné. Platnost Společného povolení byla naposledy prodloužena rozhodnutím Úřadu městské části Praha 10 ze dne 22. 5. 2026.

- 2.6 Prodávající prohlašuje, že:

- (a) Smlouvy o dílo jsou platné, nebyly vypovězeny a nebyly ode dne jejich podpisu nijak změněny jinými způsoby než dodatky poskytnutými Kupujícímu před uzavřením této Smlouvy;

- (b) všechny pohledávky Architekta vůči Prodávajícímu vzniklé do Dne podpisu byly řádně a včas uhrazeny, případně písemně narovnány, a že Architekt nemá vůči Prodávajícímu žádné neuhrazené pohledávky, smluvní pokuty, nároky z titulu prodlení nebo autorské odměny;
- (c) Dílo je dle nejlepšího vědomí Prodávajícího úplné, použitelné pro účely realizace záměru „Rekonstrukce objektu Vršovická č. p. 68“ v souladu se Společným povolením;
- (d) dle nejlepšího vědomí Prodávajícího Dílo neporušuje práva třetích osob, zejména autorská a jiná práva duševního vlastnictví, a Prodávající si není vědom žádného sporu nebo nároku třetí osoby ve vztahu k Dílu.

2.7 Prodávající tímto s účinností ke dni nabytí vlastnického práva k Nemovitostem postupuje veškerá svá práva a povinnosti ze Smluv o dílo (tedy Smlouvy o dílo jako celek) na Kupujícího a Kupující přejímá Smlouvy o dílo, včetně veškerých práv a povinností z nich vyplývajících, a vstupuje do pozice objednatele ve smyslu Smluv o dílo. Kupující tímto nabývá i práva k Dílu a licenční práva s ním související. Strany vylučují aplikaci ustanovení § 1899 OZ. Prodávající prohlašuje, že Architekt udělil před Dnem podpisu s postoupením Smluv o dílo na základě této Smlouvy písemný a neodvolatelný souhlas.

2.8 Souhlas Architekta tvoří Přílohu č. 6 této Smlouvy.

2.9 Odměna za postoupení veškerých práv k užití Díla je zohledněna v Kupní ceně.

2.10 Prodávající se zavazuje předat Kupujícímu nejpozději v den předání Nemovitostí:

- (a) kompletní originály papírové dokumentace tvořící Dílo; a
- (b) digitální kopie veškeré dokumentace tvořící Dílo, ve zdrojových formátech (zejména CAD, BIM, DWG).

2.11 Kupující bere na vědomí a souhlasí s tím, že Prodávající neodpovídá a neručí za chování a jednání Architekta, ani za výsledek Smluv o dílo.

3. KUPNÍ CENA

3.1 Strany se dohodly, že kupní cena za převod vlastnického práva k Nemovitostem (vč. Součástí a příslušenství) činí **1.117.396.694 Kč (slovy: jedna miliarda sto sedmnáct milionů tři sta devadesát šest tisíc šest set devadesát čtyři korun českých) bez DPH („Kupní cena“)**. Prodávající prohlašuje, že převod vlastnického práva k Nemovitostem je osvobozen od DPH v souladu s ustanovením § 56 zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty.

3.2 Kupní cena bude Kupujícím uhrazena prostřednictvím úschovního účtu č. 1388191572/2700 vedeného u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČO: 64948242, se sídlem Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 3608 („Schovatel“; „Úschovní účet“) do **šedesáti (60) dnů** od ode dne, kdy Prodávající Kupujícímu předloží Potvrzení správnosti. Podmínky výplaty Kupní ceny z Úschovního účtu budou předmětem separátního ujednání mezi Schovatelem, Prodávajícím a Kupujícím ve smlouvě o jistotním účtu, která bude uzavřena současně s touto Smlouvou („Smlouva o jistotním účtu“). Kupní cena se považuje za Prodávajícím uhrazenou až okamžikem připsání částky Kupní ceny z Úschovního účtu na účet Prodávajícího č. /**bude doplněno**/. Pro případ, že by Smlouva o jistotním účtu zanikla z důvodu uvedeného v článku II. odstavec 1. Smlouvy o jistotním účtu, zavazují se Strany jednat v dobré víře o uzavření obdobné smlouvy tak, aby bylo dosaženo účelu této Smlouvy.

3.3 Náklady na úschovu Kupní ceny hradí Kupující.

3.4 Prodávající se zavazuje do patnácti (15) dnů ode Dne podpisu:

- (a) podat u Magistrátu hlavního města Prahy žádost o potvrzení procesní správnosti ve smyslu ustanovení § 43 Zákona o HMP a § 21 vyhlášky hlavního města Prahy č. 55/2000 Sb., kterou se vydává Statut hlavního města Prahy („**Vyhláška**“ a „**Potvrzení správnosti**“); a
- (b) zajistit zveřejnění Smlouvy v informačním systému veřejné správy zřízeném podle § 4 zákona č. 340/2015 Sb. („**Registr smluv**“).

3.5 Prodávající se zavazuje písemně oznámit Kupujícímu obdržení Potvrzení správnosti a předložit ho Kupujícímu neprodleně po jeho obdržení.

3.6 V případě, že v období deseti (10) let ode dne nabytí vlastnického práva Kupujícího k Nemovitostem (i) dojde změnou územního plánu nebo jiných závazných předpisů k navýšení limitů zastavitelnosti území, ve kterém se nacházejí Nemovitosti (HPP), oproti stavu platnému ke dni podání Nabídky, a (ii) Kupující nebo jeho právní nástupce takové navýšené limity skutečně využije v pravomocném povolení záměru (nebo jiném obdobném pravomocném veřejnoprávním aktu, který podle právních předpisů účinných v době jeho vydání sám o sobě povoluje realizaci stavby na Nemovitostech) („**Rozhodná skutečnost**“), vznikne Prodávajícímu právo na uhrazení doplatku Kupní ceny („**Doplatek**“), a to za podmínek uvedených níže.

3.7 Doplatek se vypočítá jako součin částky **20.661 Kč** (slovy: *dvacet tisíc šest set šedesát jedna korun českých*), který bude případně navýšen o zákonnou sazbu DPH, pokud v budoucnu bude prodej Nemovitostí a úhrada Doplatku DPH podléhat; a počtu metrů čtverečních (m²) hrubé podlažní plochy, o který skutečně využitý limit zastavitelnosti uvedený v Rozhodné skutečnosti ve vztahu k záměru Kupujícího či jeho právního nástupce realizovaný na Nemovitostech, převyší limit HPP platný v daném území dle územního plánu a jiných závazných předpisů ke dni podání Nabídky. Strany činí nesporným, že limit HPP ve vztahu ke všem Nemovitostem ke dni podání Nabídky činí 30.633 m².

Příklad: Podle územního plánu platného ke dni podání Nabídky činí limit zastavitelnosti HPP všech Nemovitostí 30.633 m² („X“). Pro případ, že by povolení záměru, kterým bude Kupujícímu povoleno realizovat výstavbu na Nemovitostech, umožnilo zastavění Nemovitostí v rozsahu 50.000 m² HPP („Y“), byl by Doplatek („Z“) vypočítán jako:

$$Z = (Y - X) * 20.661$$

$$Z = (50.000 - 30.633) * 20.661$$

$$Z = 400.141.587 \text{ Kč}$$

3.8 Pro účely výpočtu Doplatku se pojmem HPP rozumí započitatelná hrubá podlažní plocha stanovená podle pravidel pro výpočet započitatelné hrubé podlažní plochy dle Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, včetně jeho metodické přílohy, ve znění účinném ke dni podání Nabídky. Pro vyloučení pochybností platí, že pro účely výpočtu Doplatku se nepřihlíží k jakékoli pozdější změně, zrušení nebo nahrazení tohoto územního plánu nebo změně způsobu výpočtu započitatelné hrubé podlažní plochy.

3.9 Pro vyloučení pochybností Strany sjednávají, že právo Prodávajícího na zaplacení Doplatku vznikne taktéž v případě, že výstavba na Nemovitostech bude v rozhodném období povolována a realizována po částech/ etapách. V takovém případě se skutečně využitě limity

zastavitelnosti uvedené příslušnými pravomocnými povoleními záměru (či jinými správními akty) pro účely výpočtu Doplatku sčítají.

- 3.10** Pokud bude na Nemovitostech realizována výstavba, v souvislosti s níž vznikl Prodávajícímu nárok na Doplatek podle této Smlouvy, je Kupující Prodávajícímu do deseti (10) dnů po kolaudaci takové výstavby povinen předložit pasport objektu. Na základě údajů uvedených v pasportu objektu dojde k úpravě částky Doplatku (pokud to bude relevantní), a to tak, že dojde k jejímu přepočtení na základě skutečně využitých metrů HPP dle pasportu a následně ke vzniku nároku na vrácení přeplatku (v případě, že počet skutečně využitých metrů HPP bude nižší, než původně povolený) nebo ke vzniku nároku na navýšení Doplatku (v případě, že počet skutečně využitých metrů HPP bude vyšší, než původně povolený) („**Částka úpravy**“).
- 3.11** Pokud Prodávající uplatní práva z Výhrady zpětné koupě (*jak je tento pojem definován níže*), určí se základ pro výpočet Doplatku jako skutečně využitý limit zastavitelnosti dle pravomocného povolení záměru platný ve vztahu k Nemovitostem, na kterých bude Kupující skutečně realizovat výstavbu po uplatnění Výhrady zpětné koupě.
- 3.12** Kupující je povinen bez zbytečného odkladu písemně informovat Prodávajícího o Rozhodné skutečnosti. Prodávající je oprávněn zjišťovat existenci Rozhodné skutečnosti i sám z vlastní činnosti či činnosti jiných správních orgánů.
- 3.13** Doplatek je splatný do šedesáti (60) dnů ode dne, kdy došlo k Rozhodné skutečnosti. Při podpisu této Smlouvy Kupující předá Prodávajícímu ručitelské prohlášení Ing. Petra Tesaře, nar. [REDAKCE], bytem [REDAKCE] („**Ručitel**“), které bude odpovídat vzoru tvořícího Přílohu č. 3 této Smlouvy k zajištění povinnosti Kupujícího uhradit Doplatek („**Ručení**“).
- 3.14** Částka úpravy je splatná do patnácti (15) dnů ode dne doručení, písemné výzvy oprávněné Strany druhé Straně.

4. ZÁVAZKY STRAN

Závazky Kupujícího

- 4.1** Kupující se zavazuje nejpozději do pěti (5) let ode dne nabytí vlastnického práva k Nemovitostem odstranit stavby nacházející se na Nemovitostech, nebo zahájit jejich rekonstrukci (s výjimkou staveb umístěných na pozemcích, ke kterým Prodávající uplatní Výhradu zpětné koupě). Během provádění veškerých prací na Nemovitostech bude Kupující dodržovat veškeré právní předpisy a normy (včetně doporučujících) týkající se bezpečnosti, hygieny, hluku apod. dle platných právních předpisů.
- 4.2** Rozhodne-li se Kupující na Nemovitostech realizovat novou výstavbu, zavazuje se pro tyto účely uskutečnit urbanisticko-architektonickou soutěž, a to za podmínky přímé účasti SVJ sídliště Vlasta, která jsou přímo dotčena výstavbou na Nemovitostech, kterým bude garantována účast při formulaci soutěžních podmínek a možnost tyto podmínky svými návrhy zohledňujícími jejich požadavky aktivně utvářet, a to formou přizvání dotčených SVJ.
- 4.3** Do doby, než bude na Nemovitostech zahájeno odstraňování staveb nebo výstavba, je Kupující povinen dodržovat veškeré zákonné povinnosti vlastníka Nemovitostí a zajistit řádnou údržbu Nemovitostí a bezpečnost v jejich okolí.
- 4.4** Formu, rozsah a podmínky urbanisticko-architektonické soutěže určí Kupující s přihlédnutím k povaze záměru.

- 4.5 Všechny závazky Kupujícího uvedené v odstavcích 3.6 až 3.14 Smlouvy jsou závazné i pro právní nástupce Kupujícího. Kupující se ve smyslu ustanovení § 1769 OZ zavazuje zajistit, že v případě převodu či přechodu vlastnického práva k Nemovitostem budou všechny tyto závazky v plném rozsahu právním nástupcem Kupujícího převzaty či na něj převedeny. To platí obdobně i pro závazky k úhradě souvisejících smluvních pokut dle článku 10 Smlouvy.

Závazky Prodávajícího

- 4.6 Prodávající bude podporovat uzavření separátních smluv mezi Kupujícím a jednotlivými SVJ sídliště Vlasta, jejichž cílem bude zohlednit relevantní požadavky dotčených SVJ.
- 4.7 Strany potvrzují, že Kupní cena (včetně Doplatku) je úplným a konečným protiplněním za převod Nemovitostí a postoupení práv k Dílu a zahrnuje veškerou spoluúčast Kupujícího na rozvoji území (včetně rozvoje v případě navýšení limitů zastavitelnosti dle odstavce 3.6 této Smlouvy).
- 4.8 Prodávající prohlašuje, že je srozuměn se záměrem Kupujícího realizovat na Nemovitostech převážně rezidenční výstavbu a zavazuje se, že nebude iniciovat změnu územního plánu, která by na Nemovitostech rezidenční výstavbu znemožnila.

5. VÝHRADA ZPĚTNÉ KOUPE

- 5.1 Kupující bere na vědomí, že důvodem prodeje Nemovitostí ze strany Prodávajícího je zajištění financování nákupu či pronájmu vhodné nemovitosti, do které bude umístěno nové sídlo radnice Prodávajícího („**Nové sídlo radnice**“). Pouze pro případ, že se Prodávajícímu nepodaří zajistit Nové sídlo radnice, sjednávají Strany ve vztahu k **(a)** pozemku parc. č. 1872/2 o výměře 4891 m²; a **(b)** pozemku parc. č. 1872/3 o výměře 1311 m² jehož součástí je stavba č. p. 1467 („**Vyhrazené nemovitosti**“) ve smyslu ustanovení § 2135 OZ výhradu zpětné koupě („**Výhrada zpětné koupě**“).
- 5.2 Strany sjednávají, že Prodávající má zájem nabýt zpět pouze část Vyhrazených nemovitostí, a to v rozsahu dle situačního plánu, který tvoří Přílohu č. 5 této Smlouvy („**Situační plán**“), který bude podkladem pro geometrický plán vyhotovený za účelem rozdělení některých Vyhrazených nemovitostí v případě uplatnění Výhrady zpětné koupě Prodávajícím („**Geometrický plán**“).
- 5.3 Prodávající uplatní Výhradu zpětné koupě zasláním písemného oznámení Kupujícímu, ve kterém Kupujícího vyzve k: (a) zadání zpracování Geometrického plánu (v souladu se Situačním plánem) u k tomu oprávněné osoby; (b) podání žádosti o udělení souhlasu s rozdělením Vyhrazených nemovitostí v souladu s Geometrickým plánem u příslušného stavebního úřadu; a (c) zajištění potvrzení Geometrického plánu katastrálním úřadem („**Oznámení**“). Kupující v součinnosti s Prodávajícím učiní všechny potřebné kroky uvedené v tomto odstavci 5.3 tak, aby byl bez zbytečného odkladu, nejpozději však do tří (3) měsíců ode dne doručení Oznámení Kupujícímu zajištěn Geometrický plán potřebný k uzavření Smlouvy pro zpětnou koupi (*jak je tento pojem definován níže*). Kupující se zavazuje informovat Prodávajícího o všech krocích spojených se zajišťováním Geometrického plánu. V případě prodlení Kupujícího je Prodávající oprávněn zajistit Geometrický plán sám a Kupující mu za tímto účelem udělí potřebnou plnou moc. V případě, že nebude Geometrický plán zajištěn ani do tří (3) měsíců ode dne doručení Oznámení Kupujícímu, je Prodávající dle vlastní volby oprávněn uplatnit Výhradu zpětné koupě k celým Vyhrazeným nemovitostem.
- 5.4 Smlouva, na základě které dojde ke zpětnému převodu, bude ve všech podstatných ohledech odpovídat vzoru tvořícímu Přílohu č. 4. Smlouvy („**Smlouva pro zpětnou koupi**“). Čistopis Smlouvy pro zpětnou koupi připraví Prodávající a bude Stranami uzavřena v sídle

Prodávajícího v den a hodinu uvedenou ve výzvě doručené Kupujícímu po vyhotovení Geometrického plánu (nebo poté, co Proávající oznámí, že mění rozsah uplatněné Výhrady zpětné koupě ve smyslu odstavce 5.3 Smlouvy).

- 5.5 Kupující je povinen převést Vyhrazené nemovitosti, které v souladu s Geometrickým plánem (nebo poté, co Proávající oznámí, že mění rozsah uplatněné Výhrady zpětné koupě ve smyslu odstavce 5.3 Smlouvy) mají být předmětem Výhrady zpětné koupě se všemi Součástmi a příslušenstvím v nezměněném stavu s výjimkou případného (i) jejich rozdělení a (ii) zástavního práva včetně souvisejících omezení a zápisů zřízeného ve prospěch banky nebo jiné finanční instituce k zajištění úvěru poskytnutého Kupujícímu v souvislosti s Nemovitostmi nebo se Záměrem („**Zástavní právo financující banky**“) zpět do vlastnictví Proávajícího, a to za úplatu odpovídající poměrné části Kupní ceny při zohlednění skutečné plochy (m²) skutečně převáděných Nemovitostí. Kupující se zavazuje zajistit veškeré souhlasy financující banky potřebné k převodu vlastnického práva k Vyhrazeným nemovitostem a k zániku Zástavního práva financující banky v případě uplatnění Výhrady zpětné koupě Proávajícím („**Povinnost zajistit součinnost banky**“). Strany sjednávají, že Kupující má v případě uplatnění Výhrady zpětné koupě Proávajícím nárok na náhradu prokazatelných nákladů, které vynaložil na zlepšení Vyhrazených nemovitostí, a to do výše 5.000.000 Kč (slovy: *pět milionů korun českých*). Pro vyloučení pochybností Strany sjednávají, že Proávající nebude povinen k náhradě nákladů za projekční a plánovací práce ve vztahu k Vyhrazeným nemovitostem.
- 5.6 Úplata za zpětný převod dle odstavce 5.5 je splatná dle podmínek Smlouvy pro zpětnou koupi.
- 5.7 Proávající je oprávněn uplatnit právo odpovídající Výhradě zpětné koupě, tedy odeslat Kupujícímu Oznámení, nejpozději do **jednoho (1) roku** ode Dne podpisu, jinak toto právo zaniká. Proávající je povinen po zániku Výhrady zpětné koupě vystavit Kupujícímu písemné potvrzení o zániku Výhrady zpětné koupě pro účely výmazu Výhrady zpětné koupě z katastru nemovitostí. Pro vyloučení pochybností Strany sjednávají, že odeslání Oznámení není podmíněno prokazováním skutečností uvedených v odstavci 5.1 Smlouvy.
- 5.8 Proávající je povinen na Vyhrazených nemovitostech zahájit nejpozději do pěti (5) let ode dne nabytí jejich vlastnictví zpětnou koupí výstavbu nového sídla MČ Praha 10, případně doplněnou o související funkce sloužící jejímu provozu nebo občanské vybavenosti spravované MČ Praha 10, a bez zbytečného odkladu ji dokončit. Žádnou jinou stavbu Proávající na Vyhrazených nemovitostech nezrealizuje ani neumožní realizaci jiného projektu sobě či třetí osobě a současně Vyhrazené nemovitosti nepřenechá k užívání třetí osobě.
- 5.9 Vyhrazené nemovitosti ani jejich část Proávající dále po dobu deseti (10) let ode dne nabytí jejich vlastnictví zpětnou koupí nepřevéde, nesmění, nedaruje ani nevloží jako vklad do právnické osoby či svěřenského fondu, ani neuzavře smlouvu zavazující jej k takovému jednání v budoucnu. V případě, že Proávající bude mít úmysl s Vyhrazenými nemovitostmi disponovat podle předchozí věty, je povinen tuto skutečnost Kupujícímu oznámit. Strany sjednávají, že Kupujícímu náleží v takovém případě předkupní právo. Kupující je oprávněn Vyhrazené nemovitosti odkoupit za kupní cenu odpovídající úplatě za zpětný převod původně uhrazené Proávajícím. Předkupní právo bude zřízené jako věcné právo. Kupující předkupní právo uplatní tak, že Proávajícímu skutečnost, že si přeje předkupní právo uplatnit, písemně oznámí do dvaceti (20) dnů ode dne, kdy mu bude doručeno oznámení Proávajícího o úmyslu s Vyhrazenými nemovitostmi disponovat.
- 5.10 Pro převod Vyhrazených nemovitostí po uplatnění předkupního práva Kupujícího se uplatní obdobná pravidla, jako pro převod Vyhrazených nemovitostí po uplatnění práva Výhrady zpětné koupě.

- 5.11** Právo Výhrady zpětné koupě zaniká rovněž jednostranným vzdáním se práva odpovídajícímu Výhradě zpětné koupě ze strany Prodávajícího.
- 5.12** Pokud dojde k uplatnění Výhrady zpětné koupě, zavazuje se Prodávající písemně (s ověřeným podpisem) se vzdát práva odpovídajícího Výhradě zpětné koupě ve vztahu k pozemkům, které vzniknou rozdělením a nebudou předmětem zpětné koupě, a to do patnácti (15) dnů ode dne podpisu Smlouvy pro zpětnou koupi oběma Stranami.
- 5.13** Výhrada zpětné koupě se sjednává jako věcné právo a bude spolu s převodem vlastnického práva k Vyhrazeným nemovitostem zapsána do katastru nemovitostí.

6. PROHLÁŠENÍ A ZÁRUKY STRAN

6.1 Prodávající prohlašuje a zaručuje Kupujícímu následující skutečnosti:

- (a) Prodávající je městskou částí dle Zákona o HMP a Vyhlášky;
- (a) Prodávající má veškerá potřebná oprávnění k podpisu této Smlouvy, k její realizaci a ke splnění závazků z této Smlouvy vyplývajících, a za tímto účelem obdržel všechna potřebná schválení, povolení a souhlasy příslušných osob a orgánů, došlo ke zveřejnění záměru vyvěšením na úřední desce úřadu městské části dle § 36 Zákona o HMP a došlo ke splnění všech ostatních podmínek Zákona o HMP a Vyhlášky pro převod Nemovitostí na Kupujícího, a že tato Smlouva zakládá platný, závazný a vymahatelný závazek Prodávajícího;
- (b) proti Prodávajícímu není veden výkon soudního nebo správního rozhodnutí, exekuce ani neprobíhá žádné řízení, které by bránilo nebo mohlo zabránit včasnému a řádnému plnění dle této Smlouvy nebo by toto plnění mohlo pozdržet či jakkoliv omezovat; a podle nejlepšího vědomí Prodávajícího žádné takové řízení nehrozí;
- (c) Prodávající není v platební neschopnosti ani předlužen, ohledně jeho majetku neprobíhá insolvenční či obdobné řízení, nemá žádné neuhrazené splatné závazky, včetně závazků z titulu daní, poplatků nebo sankcí vůči finančním úřadům nebo jiným orgánům veřejné správy, které by mohly vést k zatížení Nemovitostí, a podle nejlepšího vědomí Prodávajícího žádné takové řízení nehrozí;
- (d) Nemovitosti jsou ve výlučném vlastnictví hlavního města Prahy a Prodávající má k nim svěřenu správu dle § 19 Zákona o HMP a Vyhlášky; mezi Prodávajícím, hlavním městem Prahou ani třetí osobou neprobíhá ani podle nejlepšího vědomí Prodávajícího nehrozí žádný spor o vlastnictví, rozsah svěření, hranice ani užívání Nemovitostí;
- (e) k Nemovitostem nejsou zřízena žádná nájemní práva, práva výpůjčky, pachtu, práva stavby ani jiná užívací či jakákoli jiná práva třetích osob, s výjimkou výslovně uvedených v odstavci 6.2 písm. (g);
- (f) k Nemovitostem nejsou zřízena žádná zástavní práva, předkupní práva (smluvní ani zákonná), zákazy zcizení, věcná břemena ani jiná zatížení s výslovně uvedených v odstavci 6.2 písm. (g);
- (g) ve vztahu k Nemovitostem ke dni předání neexistují žádné neuhrazené splatné závazky vůči dodavatelům energií, vody, tepla, telekomunikačních a obdobných služeb, ani žádné neuhrazené poplatky či daně (včetně daně z nemovitých věcí), které by mohly přejít na Kupujícího v důsledku nabytí vlastnictví k Nemovitostem;

- (h) ohledně Nemovitostí (ani jejich části) neprobíhá ani podle nejlepšího vědomí Prodávajícího nehrozí žádné soudní, správní, rozhodčí, daňové ani jiné řízení, ani neuplatněný majetkoprávní nárok třetí osoby (včetně restitučních nároků), jenž by mohl mít vliv na vlastnické právo Kupujícího k Nemovitostem nebo na jejich užívání;
- (i) skutečnosti uvedené v odst. 1.2, 1.3, 1.4 a 1.5 této Smlouvy jsou pravdivé, úplné a nikoli zavádějící a že příslušná rozhodnutí, souhlasy a schválení nebyly zrušeny nebo změněny;
- (j) není si vědom žádných právních skutečností v souvislosti s Nemovitostmi, které zakládají práva, jež jsou předmětem zápisu v katastru nemovitostí, avšak dosud nejsou zapsána v katastru nemovitostí, ani žádných návrhů podaných u katastrálního úřadu, o nichž dosud nebylo pravomocně rozhodnuto.

6.2 Kupující prohlašuje a zaručuje Prodávajícímu následující skutečnosti:

- (a) Kupující je obchodní společností řádně založenou a existující podle právního řádu České republiky a má veškeré nezbytné pravomoci a oprávnění k tomu, aby uzavřel tuto Smlouvu a splnil své závazky z ní vyplývající;
- (b) Kupující není v platební neschopnosti ani předlužen, ohledně jeho majetku neprobíhá insolvenční či obdobné řízení. Kupující nemá žádné neuhrazené splatné závazky, včetně závazků z titulu daní, poplatků nebo sankcí vůči finančním úřadům nebo jiným orgánům veřejné správy, které by mohly vést k zatížení Nemovitostí, a podle nejlepšího vědomí Kupujícího žádné takové řízení nehrozí;
- (c) proti Kupujícímu není veden výkon soudního nebo správního rozhodnutí, exekuce ani neprobíhá jakékoli řízení, které by bránilo nebo mohlo zabránit včasnému a řádnému plnění dle této Smlouvy nebo které by toto plnění mohlo pozdržet či jakkoliv omezovat, a žádné takové řízení nehrozí;
- (d) Kupující má zajištěn dostatek finančních prostředků nezbytných k uhrazení veškerých závazků dle této Smlouvy, zejména pak k zaplacení Kupní ceny a Doplatku, a veškeré tyto finanční prostředky nabytý zákonným způsobem, tj. zejména v souladu s právními předpisy proti legalizaci výnosů z trestné činnosti;
- (e) Kupující před uzavřením této Smlouvy provedl důkladnou prověrku právního a technického stavu Nemovitostí vč. Součástí a příslušenství a je s nimi plně seznámen;
- (f) Kupující si je vědom, že součástí některých staveb, které se nacházejí na Nemovitostech jsou umělecká díla mozaika „Vzepětí“ autora Martina Sladkého a skleněné lustry autorů Bořka Šípka a Reného Roubíčka;
- (g) Kupující si je vědom existence věcných břemen zatěžujících Nemovitosti, zejména:
 - (i) věcného břemene vedení, odpovídající služebnosti inženýrské sítě, spočívající v právu zřizovat, provozovat, opravovat a udržovat součásti distribuční soustavy dle geometrického plánu 1427-151/2013 pro PREdistribuce, a.s. IČO: 27376516, se sídlem Svornosti 3199/19a, 150 00 Praha 5 zatěžující pozemek parc. č. 1873/81, zapsané v katastru nemovitostí pod sp. zn. V-36219/2014-101;
 - (ii) věcného břemene vedení, odpovídající služebnosti inženýrské sítě, spočívající v právu umístit, provozovat, kontrolovat, udržovat a opravovat rozvodné tepelné zařízení dle geometrického plánu 1476-3/2014 pro Pražská teplárenská a.s., IČO: 45273600, se sídlem Radlická 364/152, 158 00 Praha 5 zatěžující pozemky

parc. č. 1872/2 a 1873/81, zapsané v katastru nemovitostí pod sp. zn. V-39370-2018-101;

(iii) věcného břemene vedení, odpovídající služebnosti inženýrské sítě, spočívající v právu zřizovat a provozovat vedení dle geometrického plánu 1729-10/2019 pro Pražská plynárenská Distribuce, a.s., IČO: 21031088, se sídlem U plynárny 500/44, 140 00 Praha 4 zatěžující pozemek parc. č. 1872/2, zapsané v katastru nemovitostí pod sp. zn. V-47303/2019-101, přičemž ke vzniku práva oprávněného došlo přeměnou právnické osoby a na základě zápisu pod sp. zn. V-78569-2025-101; a

(iv) věcného břemene vedení, odpovídající služebnosti inženýrské sítě, spočívající v právu zřizovat a provozovat vedení dle geometrického plánu 1827-315/2019 pro T-Mobile Czech Republic a.s., IČO: 64949681, se sídlem Tomíčkova 2144/1, 148 00 Praha 4 zatěžující pozemek parc. č. 1872/2, zapsané v katastru nemovitostí pod sp. zn. 19087/2020-101;

přičemž jejich existence nepředstavuje vadu Nemovitostí;

(h) tato Smlouva obsahuje platné a závazné povinnosti Kupujícího, vymahatelné v souladu s podmínkami této Smlouvy.

6.3 Ukáže-li se jakékoliv prohlášení Prodávajícího v odstavci 6.1, nebo jakékoliv prohlášení Kupujícího učiněné v odstavci 6.2 této Smlouvy jako nepravdivé, považuje se taková skutečnost za porušení této Smlouvy a/nebo vadu Nemovitostí. V případě, že Strana, která Smlouvu porušila, toto porušení/vadu nenapraví v dodatečně přiměřené lhůtě stanovené v písemné výzvě doručené porušující Straně, která však nebude kratší než sto (100) dnů od obdržení uvedeného upozornění, je druhá Strana oprávněna uplatnit vůči porušující Straně svá zákonná práva z vadného plnění.

7. ODPOVĚDNOST ZA VADY

7.1 Kupující se před uzavřením Smlouvy seznámil se zprávou technické prohlídky „*Zhodnocení stavu objektu a nutná opatření pro provoz budovy úřadu městské části Praha 10 Vršovická 68, 101 38 Praha 10*“ vyhotovené v roce 2024 společností SGS Czech Republic, s.r.o.

7.2 Kupující si je vědom, že Nemovitosti vykazují vady odpovídající jejich stáří, včetně vad nosných konstrukcí, střechy, izolací, rozvodů a dalších stavebních prvků. Všechny tyto skutečnosti jsou mezi Stranami vypořádány a byly Kupujícím již zohledněny v Kupní ceně.

7.3 Prodávající se zavazuje, že veškerá jeho prohlášení a záruky uvedené v této Smlouvě budou pravdivá, úplná a nezavádějící jak ke Dni podpisu, tak ke dni rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva Kupujícího k Nemovitostem do katastru nemovitostí. Nepravdivost, neúplnost nebo zavádějící povaha kteréhokoli prohlášení nebo záruky Prodávajícího k některému z uvedených okamžiků se považuje za vadu plnění, ze které Kupujícímu vznikají veškerá práva z vadného plnění a nárok na náhradu škody.

7.4 S ohledem na technický stav Nemovitostí Prodávající neodpovídá za jakékoliv vady Nemovitostí ani Součástí a příslušenství. Kupující se bezvýhradně a neodvolatelně v nejširším možném rozsahu přípustném obecně závaznými právními předpisy vzdává veškerých práv z vadného plnění. Ujednání odstavce 7.3 Smlouvy tím není dotčeno.

8. PŘEVOD VLASTNICKÉHO PRÁVA K NEMOVITOSTEM

8.1 Kupující nabude vlastnické právo k Nemovitostem okamžikem vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí provedeného na základě rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení takového vkladu, a to se zpětnou účinností k datu podání návrhu na vklad příslušnému katastrálnímu úřadu.

8.2 Návrh na vklad vlastnického práva k Nemovitostem ve prospěch Kupujícího a Výhrady zpětné koupě ve prospěch Prodávajícího do katastru nemovitostí na základě této Smlouvy bude Stranami podepsán společně s touto Smlouvou a bude Prodávajícím spolu s touto Smlouvou odeslán příslušnému katastrálnímu úřadu do pěti (5) dnů ode dne, kdy dojde ke splnění poslední z následujících podmínek:

(a) na Úschovni účet byla připsána celá Kupní cena;

(b) došlo ke zveřejnění této Smlouvy v Registru smluv; a

(c) Prodávající obdržel Potvrzení správnosti.

Všechny čistopisy Smlouvy a návrhu na vklad vlastnického práva k Nemovitostem ve prospěch Kupujícího a Výhrady zpětné koupě ve prospěch Prodávajícího do katastru nemovitostí zůstanou po podpisu Smlouvy u Prodávajícího.

8.3 Kupující je srozuměn s povinností Prodávajícího zajistit Potvrzení správnosti, jakož i se skutečností, že Potvrzení správnosti nemusí být ze strany hlavního města Prahy vydáno. Pro případ, že se tak stane, vzdává se Kupující bezvýhradně a neodvolatelně v nejširším možném rozsahu přípustném obecně závaznými právními předpisy všech případných nároků vůči Prodávajícímu zahrnujících nárok na náhradu újmy, úroků z prodlení, ušlého zisku, bezdůvodného obohacení a jiných případných nároků. V případě, že nedojde k vydání Potvrzení správnosti, zavazují se Strany postupovat přiměřeně podle odstavce 8.5 a 8.6 Smlouvy.

8.4 Správní poplatek za návrh na povolení vkladu vlastnického práva k Nemovitostem ve prospěch Kupujícího hradí Kupující.

8.5 Pokud příslušný katastrální úřad vyzve kteroukoliv Stranu k odstranění nedostatků, nebo zastaví řízení o povolení vkladu vlastnického práva Kupujícího k Nemovitostem do katastru nemovitostí, v rámci schvalovacího procesu v souvislosti s vkladem vlastnického práva podle zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, zavazují se Strany učinit veškerá nezbytná jednání a kroky a poskytnout si vzájemně nezbytnou součinnost za účelem co možná nejrychlejšího odstranění všech překážek či odstranění všech nesrovnalostí v této Smlouvě a/nebo návrhu na vklad vlastnického práva v co nejkratší době, aby mohl katastrální úřad povolit vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. Bude-li to k nápravě nezbytné, zavazují se Strany uzavřít novou kupní smlouvu o převodu vlastnického práva k Nemovitostem na Kupujícího, za níže uvedených podmínek („**Nová smlouva**“).

- 8.6** Znění Nové smlouvy bude plně v souladu se zněním této Smlouvy, s výjimkou ustanovení, v nichž byly zjištěny právní nedostatky. Ustanovení obsahující právní nedostatky musejí být nahrazena novými ustanoveními v dobré víře tak, aby došlo k odstranění daných právních nedostatků, přičemž obsah a význam těchto ustanovení musí zůstat beze změn. Každá Strana je oprávněna vyzvat druhou Stranu k uzavření Nové smlouvy předložením upraveného návrhu Nové smlouvy do sta (100) kalendářních dnů ode dne, kdy rozhodnutí katastrálního úřadu o zamítnutí vkladu vlastnického práva nabude právní moci. Vyzvaná Strana musí uzavřít Novou smlouvu nejpozději do sta (100) kalendářních dnů od doručení žádosti. Takto budou Strany postupovat i opakovaně.

9. PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ NEMOVITOSTÍ

- 9.1** Prodávající předá Kupujícímu Nemovitosti do patnácti (15) pracovních dnů ode dne doručení oznámení katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva Kupujícího k Nemovitostem Prodávajícímu.
- 9.2** Při předání Nemovitostí Kupujícímu bude vyhotoven a Stranami podepsán písemný předávací protokol („**Předávací protokol**“), kterým bude ověřen stav měřidel energií (voda, elektřina a plyn) a Součástí a příslušenství. Nemovitosti nebudou v souladu s dohodou Stran vyklizené a budou předány ve stavu, v jakém se nacházejí ke Dni podpisu, a to včetně všech movitých věcí, které se v nich ke Dni podpisu nacházejí.
- 9.3** Strany se dohodly, že nejpozději do jednoho (1) týdne od podpisu Předávacího protokolu provedou příslušné oznámení u dodavatelů služeb souvisejících s užíváním Nemovitostí. Kupující je povinen hradit veškeré poplatky a úhrady za tyto služby vzniklé ode dne nabytí vlastnického práva k Nemovitostem. Prodávající vypořádá případné přeplatky či nedoplatky vyplývající z vyúčtování cen služeb a z vyúčtování nákladů na správu, údržbu a opravy společných částí domu za dobu do předání Nemovitostí Kupujícímu, tak, že po obdržení vyúčtování cen služeb se Strany bez zbytečného odkladu na výzvu Kupujícího či Prodávajícího spojí a dohodnou se na vypořádání případných přeplateků a nedoplateků a tuto dohodu zrealizují, a to nejpozději do třiceti (30) dnů od doručení výzvy příslušné Straně.
- 9.4** Nebezpečí škody na Nemovitostech a veškerá práva a povinnosti spojené s jejich držením a užíváním, zejména povinnost platit veškeré platby spojené s užíváním Nemovitostí, přechází z Prodávajícího na Kupujícího okamžikem podpisu Předávacího protokolu.

10. SMLUVNÍ POKUTY

- 10.1** V případě, že Prodávající nesplní svou povinnost podat návrh na vklad vlastnického práva k Nemovitostem do katastru nemovitostí ve lhůtě stanovené v odstavci 8.2 ačkoliv byly splněny všechny podmínky pro jeho podání, vznikne Kupujícímu nárok na smluvní pokutu ve výši 100.000 Kč (*slovy: sto tisíc korun českých*) za každý den prodlení.
- 10.2** V případě, že Prodávající nepředá Nemovitosti ve lhůtě dle odstavce 9.1 této Smlouvy, nebo Kupující bez vážného důvodu odmítne Nemovitosti ve stejné lhůtě převzít, zavazuje se Strana, která je v prodlení se splněním své povinnosti uhradit druhé Straně smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč (*slovy: jeden tisíc korun českých*) za každý započatý den prodlení.
- 10.3** V případě, že Kupující poruší své dále v tomto odstavci uvedené povinnosti vyplývající z této Smlouvy, zavazuje se uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu:
- (a) ve výši 10.000 Kč (*slovy: deset tisíc korun českých*) za každý den prodlení v případě, že Kupující poruší svou povinnost uvedenou v odstavci 4.1;

- (b) ve výši 10.000.000 Kč (*slovy: deset milionů korun českých*) v případě, že Kupující poruší svou povinnost přizvat SVJ Vlasta do urbanisticko-architektonické soutěže podle odstavce 4.2 a své porušení nenapraví ani do dvaceti (20) dnů ode dne písemné výzvy Prodávajícího,
- (c) ve výši 100.000 Kč (*slovy: sto tisíc korun českých*) v případě, že Kupující poruší svou povinnost uvedenou v odstavci 4.3, a to za každé jednotlivé porušení;
- (d) ve výši 100.000 Kč (*slovy: sto tisíc korun českých*) za každý den prodlení v případě, že Kupující poruší svou Povinnost zajistit součinnost banky uvedenou v odstavci 5.5 ;
- (e) ve výši 0,05 % z dlužné částky Doplatku za každý den prodlení s jeho úhradou.

10.4 V případě, že Prodávající poruší povinnost dle odstavce 4.8, vznikne Kupujícímu nárok na smluvní pokutu ve výši 1.000.000 Kč (*slovy: jeden milion korun českých*).

10.5 Strany sjednávají smluvní pokuty podle této Smlouvy jako sankční s tím, že jejich výše je přiměřená s ohledem na povahu a význam chráněných zájmů Stran a není odvislá od výše škody, která jim porušením konkrétních povinností vznikla či vzniknout mohla. Uhrazením smluvní pokuty není dotčen nárok příslušné Strany na náhradu škody.

10.6 Smluvní pokuta je splatná do patnácti (15) dnů ode dne doručení písemné výzvy k zaplacení příslušné Straně.

11. Odstoupení od Smlouvy

11.1 Strany prohlašují, že jejich cílem je realizovat prodej Nemovitostí za výše uvedených podmínek a podniknou k tomu veškerá potřebná opatření a poskytnou si veškerou nezbytnou součinnost. Prodávající nebo Kupující jsou oprávněni od této Smlouvy odstoupit pouze v případech stanovených touto Smlouvou.

11.2 Prodávající je oprávněn odstoupit od této Smlouvy v případě podstatného porušení na straně Kupujícího. Za takové porušení se považuje výlučně skutečnost, že:

- (a) Kupující je v prodlení s úhradou Kupní ceny dle odstavce 3.2 této Smlouvy a toto prodlení nenapraví ani do patnácti (15) dnů ode dne doručení písemné výzvy Prodávajícího;
- (b) Kupující je v prodlení s úhradou Doplatku a toto prodlení nenapraví Kupující ani Ručitel ani do deseti (10) dnů ode dne doručení písemné výzvy Prodávajícího.

11.3 Kupující je oprávněn odstoupit od této Smlouvy v případě podstatného porušení na straně Prodávajícího. Za takové porušení se považuje výlučně skutečnost, že Prodávající je v prodlení s podáním návrhu na vklad vlastnického práva k Nemovitostem do katastru nemovitostí, ačkoliv byly splněny všechny podmínky pro jeho podání, a toto prodlení nenapraví ani do patnácti (15) dnů ode dne doručení písemné výzvy Kupujícího.

11.4 V případě odstoupení od Smlouvy se Strany zavazují vypořádat vzájemná práva a povinnosti z této Smlouvy bez zbytečného odkladu tak, aby žádné ze Stran nevzniklo bezdůvodné obohacení, a to nejpozději do třiceti (30) dnů ode dne účinnosti odstoupení.

- 11.5** Odstoupení od této Smlouvy je přípustné výlučně z důvodů výslovně sjednaných v této Smlouvě. Veškeré jiné zákonné důvody odstoupení od této Smlouvy, jejichž vyloučení je právními předpisy dovoleno, se tímto vylučují.

12. ÚPLNÉ UJEDNÁNÍ

- 12.1** Tato Smlouva představuje úplné ujednání mezi Stranami ohledně předmětu v ní popsaného, a nahrazuje tak všechny předchozí dohody mezi Stranami týkající se tohoto předmětu.

13. ODDĚLITELNOST

- 13.1** Bude-li jakékoliv ustanovení této Smlouvy shledáno příslušným orgánem zdánlivým, neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným, bude takové ustanovení považováno za vypuštěné ze Smlouvy, tak jako kdyby nikdy netvořilo její součást; ostatní ustanovení této Smlouvy budou nadále trvat, pokud z povahy takového ustanovení nebo z jeho obsahu anebo z okolností, za nichž bylo uzavřeno, nevyplývá, že je nelze oddělit od ostatního obsahu této Smlouvy. Strany v takovém případě uzavřou takové dodatky k této Smlouvě, které umožní dosažení výsledku stejného, a pokud to není možné, pak co nejbližšího tomu, jakého mělo být dosaženo zdánlivým, neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným ustanovením.

14. VZDÁNÍ SE PRÁVA

- 14.1** Žádné nevyužití nebo opominutí uplatnění nároku nebo práva vyplývajících z této Smlouvy nebude vykládáno jako vzdání se nároku nebo práva, pokud tak nebude učiněno písemně oprávněnou osobou jednající za příslušnou Stranu nebo jejím jménem. Vzdání se některého nároku nebo práva vyplývajících z této Smlouvy nebude vykládáno jako vzdání se jakéhokoli jiného nároku nebo práva. Žádné prodloužení lhůty ke splnění povinnosti nebo jiného právního či faktického jednání předpokládaného touto Smlouvou nebude vykládáno jako prodloužení lhůty ke splnění jakékoliv jiné povinnosti nebo jiného právního či faktického jednání předpokládaného touto Smlouvou.

15. OZNÁMENÍ

- 15.1** Není-li ve Smlouvě výslovně uvedeno jinak, vzájemná komunikace Stran, zejména jakákoli oznámení či sdělení vyžadovaná podle této Smlouvy a/nebo v souvislosti s ní, včetně oznámení o odstoupení, bude činěna v písemné formě v českém jazyce a doručena druhé Straně na její doručovací adresu výlučně (i) osobním doručením, (ii) zasláním uznávanou poštou doporučeným dopisem, (iii) zasláním kurýrní službou, která umožňuje ověření doručení, (iv) datovou schránkou, nebo (v) e-mailem a zároveň jedním ze způsobů uvedených pod čísly (i) až (iv).

- 15.2** Doručovací adresou Prodávajícího se rozumí, pokud Prodávající písemně neoznámí adresu jinou, tato adresa:

název: **Městská část Praha 10**

adresa: Vinohradská 3218/169, Strašnice, 100 00 Praha 10

ID DS: irnb7wg

- 15.3** Doručovací adresou Kupujícího se rozumí, pokud Kupující písemně neoznámí adresu jinou, tato adresa:

název: **EPRE Vršovická s.r.o.**

adresa: Hanusova 496/6, Michle, 140 00 Praha 4

ID DS: 88aj7ut

15.4 Doručovací adresou Ručitele se rozumí, pokud Ručitel písemně neoznámí adresu jinou, tato adresa:

název: 

adresa: 

ID DS: 

16. ROZHODNÉ PRÁVO

16.1 Tato Smlouva a veškeré dodatky k ní se řídí právními předpisy České republiky a budou vykládány v souladu s nimi.

17. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

17.1 Není-li výslovně uvedeno jinak, nese každá ze Stran své vlastní náklady vzniklé v souvislosti nebo v důsledku plnění povinností příslušné Strany plynoucích z této Smlouvy nebo s ní souvisejících.

17.2 Strany na sebe pro účely této Smlouvy přebírají nebezpečí změny okolností. Ustanovení § 1765 až § 1767 a § 1788 odst. 2 OZ se nepoužije.

17.3 Všechny částky, jež mají Strany zaplatit podle této Smlouvy, budou zaplacený bez jakýchkoli slev, srážek, započtení či jakýchkoliv protinároků, vyjma případů, kdy je to vyžadováno obecně závazným právním předpisem, nebo takový postup vyplývá z této Smlouvy.

17.4 Tato Smlouva je uzavřena písemně. Strany dále výslovně sjednávají, že tuto Smlouvu lze měnit či rušit pouze písemně, a to v případě změn formou písemného (listinného), vzestupně číslovaného dodatku. Strany vylučují jakoukoli jinou formu změny či zrušení této Smlouvy. Pro tuto Smlouvu nebo uzavření dodatku se nepoužije ustanovení § 1740 odst. 3 OZ.

17.5 Tato Smlouva nabývá platnosti okamžikem jejího podpisu poslední Stranou a účinnosti okamžikem zveřejnění v Registru smluv a zavazuje i jejich právní nástupce. Zveřejnění Smlouvy v Registru smluv zajistí Prodávající.

17.6 Tato Smlouva je vyhotovena ve čtyřech (4) stejnopisech. Všechny stejnopisy si v Den podpisu ponechá Prodávající a po splnění podmínek uvedených v této Smlouvě jeden (1) stejnopis přiloží k podání katastrálnímu úřadu, dva (2) stejnopisy si ponechá a jeden (1) stejnopis předá Kupujícímu.

17.7 Nedílnou součástí Smlouvy tvoří následující přílohy:

- 1) *Kopie listu vlastnictví č. 1035;*
- 2) *Součásti a příslušenství Nemovitostí;*
- 3) *Vzor Ručitelského prohlášení;*
- 4) *Vzor Smlouvy pro zpětnou koupi;*

- 5) *Situační plán;*
- 6) *Souhlas Architekta.*

ZBYTEK STRANY PONECHÁN ÚMYSLNĚ PRÁZDNÝ

PODPISOVÁ STRANA NÁSLEDUJE ZA PŘÍLOHAMI

PŘÍLOHA Č. 1

**Kopie listu vlastnictví č. 1035
(bude doplněno ke dni podpisu)**



00063941 - ÚMČ Praha 10
 Vinohradská 3218/169, 10000, Praha 10
 00063941 - HČ MČ Praha 10

Objekt Vršovická 1429/68

Inventární číslo	Technický název
100208	skříň ZIPEL /archivářská/
100209	skříň ZIPEL/archivářská/
100680	stůl 2dílný
100681	stůl/ sestava
100755	trezor
101272	zabezpečovací signalizace
101317	sběrný karusel tříkošový
101318	salátový bufet chlazený
101326	mycí stroj na sklo WT 1
101389	stojan pro PC servery RACK 19''
101453	klimatizační jednotka
101454	Elektrorozvaděč datového centra
101455	skříň 42" RACK
101456	skříň 42" RACK
101460	chlazení vnitřní a vnější jednotka-Datacentrum
101466	chlazení záložní-Datacentrum
200109	skříň ohnivzdorná
200183	skříň ohnivzdorná
200188	pohovka Soňa
200339	tabule skleněná leptaná
200478	skříň kovová tresorová
200551	skříň šatní
200682	tabule skleněná leptaná
200770	křeslo koženkové
200940	registratura kovová
201233	skříň pancéřová
201296	tresor
201706	osoušeč rukou Orvet
201710	stůl psací
201948	květináč dřevo
201949	květináč dřevo
201988	křeslo čalouněné
202003	knihovna prosklená
202097	židle otočná
202101	skříň výkresová
202391	řezačka páková
202590	radiátor elektr.olejový
204010	skříň kovová
204023	radiátor elektr.olejový
204400	stůl velký
204410	stůl malý
204419	kontejner ke stolu černý
204451	židle otočná
204476	rohový díl ke stolu
204498	stůl pod počítač
204508	stůl pod počítač
204515	stůl pod počítač
204517	židle EC 10 šedá
204519	židle EC 10 šedá
204520	židle EC 10 šedá
204521	židle EC 10 šedá
204522	židle EC 10 šedá
204523	židle EC 10 šedá
204524	židle EC 10 šedá
204525	židle EC 10 šedá
204527	židle EC 10 šedá
204532	židle EC 10 šedá
204533	židle EC 10 šedá
204536	židle EC 10 červená
204538	židle EC 10 červená
204540	židle EC 10 červená
204542	židle EC 10 červená
204543	židle EC 10 červená
204544	židle EC 10 červená
204545	židle EC 10 červená
204547	židle EC 10 červená
204563	kontejner velký
204564	kontejner velký
204573	kontejner velký
204581	informační vitrina černá
204582	informační vitrina černá

204583	informační vitrina černá
204584	informační vitrina černá
204585	informační vitrina černá
204586	informační vitrina černá
204587	informační vitrina černá
204589	informační vitrina černá
204590	informační vitrina černá
204591	informační vitrina černá
204629	židle otočná
204632	židle otočná
204667	přístroj hasící 3ks
204671	židle otočná
204731	židle EC10
204732	židle EC10
204751	police box
204752	police box
204753	police box
204755	police box
204758	police box
204759	police box
204766	police box
204767	police box
204768	police box
204769	police box
204771	police box
204774	police box
204775	police box
204783	police box
204787	police box
204801	police box
204803	police box
204852	židle Henryk
204860	židle Henryk
204863	křeslo Hejs AV
204871	skříňka prosklená
204872	skříňka prosklená
204903	stůl pracovní/sestava
204905	stůl PC
204906	stůl PC
204911	kontejner
204912	kontejner
204913	stůl pracovní/sestava
204914	stůl PC
204915	stůl PC
204916	stůl pod tiskárnu
204917	stůl pod tiskárnu
204918	kontejner
204919	kontejner
204922	stůl pracovní/sestava
204927	stůl pracovní/sestava
204928	stůl PC/sestava
204929	stůl PC/sestava
204931	kontejner
204933	stůl pracovní/sestava
204934	stůl pracovní/sestava
204935	stůl PC/sestava
204936	stůl PC/sestava
204939	stůl PC/sestava
204940	stůl PC/sestava
204942	kontejner
204943	kontejner
204945	kontejner
204950	stůl pracovní
204951	stůl pracovní
204955	kontejner
204959	kontejner
204960	kontejner
204962	stůl pracovní/sestava
204965	stůl pracovní/sestava
204966	deska PC rohová/sestava
204967	stůl pod tiskárnu
204973	stůl pod stroj
204974	kontejner+zámek
204981	kontejner
204991	stůl pracovní/sestava
204992	stůl pod stroj
204993	kontejner
204994	skříň policová
204996	stůl pracovní/sestava
204997	skříňka dveřová
204998	skříňka prosklená
205000	stůl pracovní/sestava
205003	kontejner+zámek

205004	stůl pod stroj
205006	skříň policová
205007	skříň šatní
205008	skříňka zásuvková
205011	stůl pod stroj
205012	skříňka dveřová
205013	skříňka prosklená
205014	skříň šatní
205015	stůl pracovní/sestava
205016	stůl pod stroj
205017	stůl pod stroj
205018	stůl pracovní/sestava
205019	kontejner
205021	stůl pracovní/sestava
205023	stůl pod stroj
205025	stůl pracovní/sestava
205029	kontejner
205030	kontejner
205031	stůl pracovní/sestava
205033	deska jednací/sestava
205035	stůl pod stroj
205038	skříň policová
205041	stůl pracovní/sestava
205042	stůl pod stroj
205045	stůl pod tiskárnu
205047	kontejner
205048	kontejner
205049	stůl pracovní
205050	stůl pracovní jednací
205051	stůl pod stroj
205052	skříňka dveřová
205053	skříňka prosklená
205054	kontejner
205055	stůl pracovní/sestava
205056	stůl pracovní
205057	stůl pracovní
205060	kontejner
205061	kontejner
205062	stůl PC
205065	stůl pod tiskárnu
205067	stůl pod tiskárnu
205070	stůl pod stroj
205075	skříň policová
205080	kontejner
205081	kontejner
205084	stůl pracovní
205085	stůl pracovní
205087	kontejner
205095	kontejner
205096	stůl pracovní/sestava
205097	kontejner
205099	stůl pracovní/sestava
205100	stůl pod stroj
205101	stůl pod stroj
205102	skříňka dveřová
205103	skříňka dveřová
205104	stůl pracovní/sestava
205109	kontejner
205110	stůl pod stroj
205124	stůl PC
205125	stůl pod tiskárnu
205126	stůl pod tiskárnu
205127	stůl PC
205128	stůl PC
205129	stůl pod tiskárnu
205130	stůl pod tiskárnu
205147	stůl pracovní+kontejner
205148	stůl pracovní+kontejner
205149	stůl pracovní+kontejner
205151	stůl pracovní
205152	stolová sestava rohová
205155	skříňka spodní-dveře
205156	skříňka spodní-dveře
205157	skříňka spodní-dveře I/2
205158	skříňka spodní-dveře I/2
205159	skříň dveře-spodní
205160	skříňka registr.-dveře
205161	skříňka registr.-dveře
205162	skříňka registr.-dveře
205163	registračka
205164	registračka 1/2
205165	skříň policová
205166	skříň policová menší

205176	židle HENRYK
205177	židle HENRYK
205183	židle HENRYK
205184	židle HENRYK
205191	židle HENRYK
205193	židle EC červená
205196	židle EC červená
205197	židle EC červená
205198	židle EC červená
205199	židle EC červená
205200	židle EC červená
205201	židle EC červená
205202	židle EC červená
205207	židle EC červená
205208	židle EC červená
205209	židle EC červená
205210	židle EC červená
205213	židle EC červená
205216	židle EC červená
205217	židle EC červená
205221	skříňka TV
205222	skříňka policová
205229	stůl kancelářský
205232	kontejner
205241	stůl kancelářský
205242	stůl kancelářský
205243	stůl kancelářský
205244	stůl kancelářský
205246	stůl kancelářský
205247	kontejner
205248	kontejner
205249	kontejner
205250	kontejner
205251	kontejner
205252	stůl pod PC
205253	stůl pod PC
205254	stůl pod PC
205255	stůl pod PC
205256	stůl pod PC
205257	stůl rohový kulatý L
205258	stůl rohový kulatý L
205259	stůl rohový kulatý L
205260	stůl rohový kulatý L
205261	stůl rohový kulatý L
205262	stůl rohový kulatý L
205263	stůl rohový kulatý L
205264	roh
205265	stůl rohový kulatý P
205266	stůl rohový kulatý P
205267	stůl rohový kulatý P
205270	knihovna 2-dvéřová
205272	knihovna 4-dvéř. s nikou
205273	knihovna 4-dvéř. s nikou
205274	skříň šatní 1-dvéřová
205275	stůl kancelářský
205276	stůl kancelářský
205277	stůl kancelářský
205278	stůl kancelářský
205279	kontejner
205280	kontejner
205281	kontejner
205282	stůl pod PC
205284	stůl rohový kulatý L
205286	stůl rohový kulatý L
205288	stůl rohový kulatý P
205290	stůl rohový kulatý P
205292	knihovna 2-dvéřová
205293	knihovna 2-dvéřová
205294	knihovna 4-dvéřová
205297	knihovna + roh policový
205302	díl čtvrtkruh.
205303	stolek pod psací stroj
205304	stolek pomocný
205309	kuchyň. linka spodní skř.
205311	kontejner 4-zásuvkový
205312	kontejner 4-zásuvkový
205319	židle jednací EC10 Laroio
205322	kontejner
205336	židle čalouněná
205337	židle čalouněná
205368	stůl pod psací stroj
205373	židle jednací EC10 Laroio
205374	židle jednací EC10 Laroio

205388	židle jednací EC10 Laroio
205389	židle jednací EC10 Laroio
205390	židle jednací EC10 Laroio
205391	židle jednací EC10 Laroio
205392	židle jednací EC10 Laroio
205393	židle jednací EC10 Laroio
205394	židle jednací EC10 Laroio
205395	židle jednací EC10 Laroio
205396	židle jednací EC10 Laroio
205397	židle jednací EC10 Laroio
205398	židle jednací EC10 Laroio
205399	židle jednací EC10 Laroio
205400	židle jednací EC10 Laroio
205401	židle jednací EC10 Laroio
205406	jednací stůl - 1 díl
205409	věšák černý
205419	stůl pracovní
205420	stůl pracovní
205421	stůl pracovní
205423	stůl pracovní-sestava
205425	stůl pracovní
205426	kontejner
205427	kontejner
205429	kontejner
205430	stůl pod tiskárnu
205431	pult Office 140
205432	pult Office 90 + deska
205433	skříňka
205435	skříň policová se zámkem
205436	skříň policová se zámkem
205437	skříň policová se zámkem
205438	skříň policová otevřená
205440	skříň policová otevřená
205462	stůl pod počítač
205463	stůl pod počítač
205464	stůl pod počítač
205468	stůl pod počítač
205471	stůl pod počítač
205472	stůl pod počítač
205473	stůl pod počítač
205474	stůl pod počítač
205477	židle čalouněná
205479	židle čalouněná
205480	židle čalouněná
205481	židle čalouněná
205482	židle čalouněná
205484	židle čalouněná
205496	židle čalouněná
205497	židle čalouněná
205498	židle čalouněná
205499	židle čalouněná
205500	židle čalouněná
205502	židle čalouněná
205511	židle čalouněná
205515	stůl pod PC
205518	stůl pod PC
205519	stůl pod PC
205520	stůl pod PC
205521	stůl pod PC
205523	stůl pod PC
205525	stůl pod PC
205526	stůl pod PC
205527	stůl pod PC
205528	stůl pod PC
205531	stůl kancelářský/čtverec
205533	stůl kancelářský/čtverec
205534	stůl kancelářský/čtverec
205535	stůl kancelářský/čtverec
205536	stůl kancelářský/čtverec
205537	stůl kancelářský/čtverec
205539	stůl kancelářský/čtverec
205540	stůl kancelářský/čtverec
205541	stůl kancelářský
205542	stůl kancelářský
205543	kontejner 4-zásuvkový
205544	kontejner 4-zásuvkový
205551	židle EC10
205553	židle EC10
205554	židle EC10
205555	židle EC10
205556	židle EC10
205564	sestava rohová/velká
205565	stůl pracovní

205566	stůl pracovní
205567	kontejner
205568	kontejner
205569	sestava rohová se zásuv.
205570	stůl pracovní
205571	kontejner
205572	deska jednací
205577	deska jednací
205578	kontejner
205579	skříňka dvéřová
205580	sestava rohová/velká
205581	kontejner
205675	skříň plechová
205676	skříň plechová
205681	kontejner
205682	kontejner
205692	skříň vestavěná
205694	dekorační nádoba
205699	stolová sestava
205700	stolová sestava
205715	stroj vázací a děrovací
205737	židle (sedačka)
205738	židle (sedačka)
205739	židle (sedačka)
205740	židle (sedačka)
205741	židle (sedačka)
205742	židle (sedačka)
205743	židle (sedačka)
205744	židle (sedačka)
205745	židle (sedačka)
205746	židle (sedačka)
205747	židle (sedačka)
205748	židle (sedačka)
205749	židle (sedačka)
205750	židle (sedačka)
205751	židle (sedačka)
205752	židle (sedačka)
205753	židle (sedačka)
205754	židle (sedačka)
205755	židle (sedačka)
205761	knihovna 2-dveř.
205762	knihovna 2-dveř.
205777	skříň s registry
205778	skříň žaluziová
205800	židle čal. (polokřeslo)
205822	skříňka s posuv. dveřmi
205823	skříňka s posuv. dveřmi
205824	roh ke skříňce
205825	roh ke skříňce
205851	židle otočná černá
205852	skříň policová
205853	skříň policová
205854	skříň policová
205857	vitřina bílá /vestavěná/
205858	vitřina bílá /vestavěná/
205876	stůl kulatý MENUET
205929	klimat. jednotka ICE-MONO
206033	židle otočná čal.
206038	židle otočná čal.
206087	lístkovnice
206161	Tabule Flipchart
206249	Tabule Flipchart + držák
206257	skříň archivní
206268	skříňka na klíče dvoudílná
206290	stůl mycí s vel. dřezem
206292	stůl mycí zakrytý s dřezem CNS
206294	stůl mycí zakrytý s dvoudř.CNS
206300	pojízdný stůl
206302	zásobník na koše
206303	neutrální element
206304	vozík na výdej jídel SWE 3
206305	vozík na výdej jídel SWE 3
206307	zásobník na talíře
206309	pojezd na plata
206310	výdejní nástavba
206311	neutrální element
206312	stůl pod pokladnu
206315	stůl s dřezem skříňový
206316	stůl dřevěný na konzole
206319	skladový regál SL I pozinkovaný
206320	skladový regál SL I pozinkovaný
206322	pracovní stůl jednod.bez police
206331	deska na konzole

206332	stůl pracovní jednoduchý bez police
206333	stůl pracovní jednoduchý bez police
206335	regál stolový čtyřpolicový CNS
206338	neutrální element pro termoporty
206339	výdejní nástavba
206340	krycí deska
206341	krycí deska
206342	krycí deska
206343	stolní zásobník na přibory
206346	stůl pracovní jednoduchý bez police
206347	stůl pracovní jednoduchý bez police
206348	stůl pracovní jednoduchý bez police
206349	police nástěnná jednodílná CNS
206350	police nástěnná jednodílná CNS
206351	krycí deska
206352	koš na přibory
206354	chladicí skříň Liebherr 500 l
206356	stůl mycí zakrytý s dřezem CNS
206357	stůl mycí skříňový s dřezem CNS
206359	stůl pracovní skříňový CNS
206362	stůl mycí otevřený s dvoudřezem CNS
206363	skříňka nástěnná uzavřená
206364	pracovní deska na konzole
206365	stůl pracovní s jednou policí
206366	regálový vozík
206368	prodejní plocha
206370	přepravní vozík
206371	police nástěnná jednodílná CNS
206372	prodejní plocha
206374	změkčovač vody a sprcha
206377	stůl pracovní rohový
206378	stůl pracovní
206379	stůl pracovní
206381	kontejner
206501	stůl kancelářský
206502	stůl kancelářský
206503	stůl kancelářský
206504	stůl kancelářský
206505	stůl kancelářský
206506	stůl kancelářský
206507	stůl jednací
206531	skříň registrační
206655	skříň šatní 2 dvéřová
206657	skříň policová 2 dvéřová s nikou
206658	stůl ERGO
206686	stůl jednací
206688	stůl pracovní
206689	skříňka nízká
206690	skříňka nízká sklo
206691	skříňka střední
206692	kontejner
206705	křeslo
206862	pult atypický
206909	AQUAMAT-stoj. na vodu vč.tub.na kel
206936	stůl atyp.110x205,kovové nohy
206937	stůl atyp.110x205,kovové nohy
206938	stůl atyp.110x250,kovové nohy
207227	panel výstavní
207228	panel výstavní
207229	panel výstavní
207230	ortofotomapa
207361	stůl recepce
207362	stěna dělicí (police, skříňky)
207377	trezor SS 35 M
207379	trezor SS 35 M
207389	knihovna otevřená
207390	skříň šatní
207392	stolek pod kopírku
207591	regál 320/600/2800-8.p. ZM
207596	regál 320/950/2800-8.p ZM
207737	regál kovový "LONG 320"
207849	vozík posypový 20L
207970	panel inf. s nástěnkou
207971	panel inf. s nástěnkou
207973	panel inf. s nástěnkou
207974	panel inf. s nástěnkou
207975	panel inf. s nástěnkou
207992	skříň 4dveř. AH 126
207994	výrobník ledu
208005	díl stěnový/sklo+žaluzie
208006	díl stěnový/sklo+žaluzie
208007	díl stěnový/sklo+žaluzie
208008	díl stěnový/sklo+žaluzie

208009	díl stěnový/sklo+žaluzie
208012	díl stěnový/sklo+žaluzie
208013	díl stěnový/sklo+žaluzie
208014	díl stěnový/sklo+žaluzie
208015	díl stěnový/sklo+žaluzie
208016	díl stěnový/sklo+žaluzie
208017	díl stěnový/dveře+žaluzie
208054	skříň 5M dveře+sklo,š.80
208055	skříň 5M dveře+sklo,š.80
208056	skříň 5M dveře+sklo,š.80
208057	skříň 5M dveře+sklo,š.80
208058	skříň 5M dveře+sklo,š.80
208059	skříň 3M 2/3 dveře,š.80 se zámkem
208060	skříň 3M 2/3 dveře,š.80 se zámkem
208063	skříň 3M 2/3 dveře,š.80 se zámkem
208066	skříň 3M 2/3 dveře,š.80
208067	skříň 3M 2/3 dveře,š.80
208068	skříň 3M otevř.,š.80
208070	skříň 3M otevř.,š.80
208071	skříň 5M dveře+otevř.,š.80
208072	skříň 5M dveře+otevř.,š.80
208073	skříň 5M dveře+otevř.,š.80
208074	skříň 5M dveře+otevř.,š.80
208075	skříň 5M dveře+otevř.,š.80
208076	skříň 5M dveře+otevř.,š.80
208077	skříň 5M dveře+otevř.,š.80
208078	skříň 5M dveře+otevř.,š.80
208079	skříň 5M dveře+otevř.,š.80
208080	skříň 5M dveře+otevř.,š.80
208081	skříň 5M dveře+otevř.,š.80
208082	skříň 5M dveře+otevř.,š.80
208083	skříň 5M dveře+otevř.,š.80
208084	skříň 5M dveře+otevř.,š.80
208085	skříň 5M dveře+otevř.,š.80
208086	skříň 3M 2/3 dveře
208087	skříň 3M 2/3 dveře
208088	skříň 3M 2/3 dveře
208089	skříň 3M otevřená
208090	skříň 3M otevřená
208091	skříň 3M otevřená
208092	skříň 3M otevřená
208093	skříň 3M otevřená
208094	skříň 3M 2/3 dveře,š.80
208095	skříň 3M 2/3 dveře,š.80
208096	skříň 3M 2/3 dveře,š.80
208097	skříň 3M 2/3 dveře,š.80 se zámkem
208098	skříň 3M 2/3 dveře,š.80 se zámkem
208099	skříň 3M 2/3 dveře,š.80 se zámkem
208100	skříň 3M 2/3 dveře,š.80 se zámkem
208101	skříň 3M 2/3 dveře,š.80 se zámkem
208102	skříň 3M otevř.,š.80
208103	skříň 3M otevř.,š.80
208104	skříň 3M rohová
208105	skříň 3M rohová
208106	skříň 3M rohová
208112	skříňka na klíče
208113	skříňka na klíče
208114	skříňka na klíče
208115	skříň 5M šat.,š.80
208116	skříň 5M šat.,š.80
208117	skříň 5M otevř.,š.80
208120	skříň 5M otevř.,š.80
208122	skříň 5M otevř.,š.80
208127	skříň 5M otevř.,š.80
208128	skříň 5M otevř.,š.80
208130	skříň 5M otevř.,š.80
208131	skříň 5M otevř.,š.80
208135	skříň 5M otevř.,š.80
208136	skříň 5M otevř.,š.80
208137	skříň 5M otevř.,š.80
208142	skříň 5M otevř.,š.80
208143	skříň 5M otevř.,š.80
208145	skříň 5M otevř.,š.80
208146	skříň 5M otevř.,š.80
208149	skříň 3M 2/3 dveře,š.80
208150	skříň 3M 2/3 dveře,š.80
208151	skříň 3M 2/3 dveře,š.80 se zámkem
208152	skříň 3M 2/3 dveře,š.80 se zámkem
208153	skříň 3M 2/3 dveře,š.80 se zámkem
208156	skříň 2M dveře,š.80
208157	skříň 2M dveře,š.80
208158	skříň 2M dveře,š.80
208159	skříň 2M dveře,š.80

208160	skříň 2M dveře,š.80
208161	skříň 2M dveře,š.80
208162	skříň 2M dveře,š.80
208163	skříň 2M dveře,š.80
208164	skříň 2M dveře,š.80
208165	skříň 2M dveře,š.80
208166	skříň 2M dveře,š.80
208167	skříň 2M dveře,š.80
208168	skříň 2M dveře,š.80
208169	skříň šat. 2dv.,š.60
208170	skříň šat. 2dv.,š.60
208171	skříň šat. 2dv.,š.60
208172	skříň šat. 2dv.,š.60
208173	skříň šat. 2dv.,š.60
208174	skříň šat. 2dv.,š.60
208175	skříň šat. 2dv.,š.60
208176	skříň šat. 2dv.,š.60
208177	skříň šat. 2dv.,š.60
208178	skříň šat. 2dv.,š.60
208179	skříň šat. 2dv.,š.60
208180	skříň šat. 2dv.,š.60
208181	skříň šat. 2dv.,š.60
208182	skříň šat. 2dv.,š.60
208183	skříň šat. 2dv.,š.60
208184	skříň šat. 2dv.,š.60
208185	skříň šat. 2dv.,š.60
208186	skříň šat. 2dv.,š.60
208187	skříň šat. 2dv.,š.60
208188	skříň šat. 2dv.,š.60
208189	linka kuch. s lednicí
208190	linka kuch. s lednicí
208191	linka kuch. s lednicí
208193	kontejner pojízdný
208194	kontejner pojízdný
208195	kontejner pojízdný
208196	kontejner pojízdný
208197	kontejner pojízdný
208198	kontejner pojízdný
208199	kontejner pojízdný
208200	kontejner pojízdný
208201	kontejner pojízdný
208202	kontejner pojízdný
208204	kontejner pojízdný
208205	kontejner pojízdný
208206	kontejner pojízdný
208207	kontejner pojízdný
208210	kontejner pojízdný
208211	kontejner pojízdný
208212	kontejner pojízdný
208213	kontejner pojízdný
208214	kontejner pojízdný
208215	kontejner pojízdný
208216	kontejner pojízdný
208217	kontejner pojízdný
208218	kontejner pojízdný
208219	kontejner pojízdný
208220	kontejner pojízdný
208221	kontejner pojízdný
208222	kontejner pojízdný
208224	kontejner pojízdný
208225	kontejner pojízdný
208226	kontejner pojízdný
208227	kontejner pojízdný
208228	kontejner pojízdný
208229	lavice pro 3 osoby
208230	lavice pro 3 osoby
208231	lavice pro 3 osoby
208232	lavice pro 4osoby
208233	lavice pro 4osoby
208237	stůl konf., ovál
208239	sest.stolová 2+1,210x80
208240	sest.stolová 2+1,210x80
208241	sest.stolová 2+1,210x80
208242	sest.stolová 2+1,210x80
208243	sest.stolová 2+1,210x80
208244	sest.stolová 2+1,210x80
208245	sest.stolová 2+1,210x80
208246	sest.stolová 2+1,210x80
208247	sest.stolová 2+1,210x80
208248	sest.stolová 2+1,210x80
208249	sest.stolová 2+1,210x80
208250	sest.stolová 1+1,220x80
208251	sest.stolová 1+1,220x80

208253	sest.stolová 1+1,220x80
208254	sest.stolová 1+1,220x80
208255	sest.stolová 1+1,220x80
208256	sest.stolová 1+1,220x80
208257	sest.stolová 1+1,220x80
208258	sestava stol. 1+1,přised TOMMI
208259	sestava stol. 1+1,přised AUSTIS
208260	sestava stol. 1+1,přised CENTRA
208261	sestava stol. 1+1,přised NAVATYP
208293	židle kanc. s podr.
208439	lavice pro 3 osoby
208458	Tabule Flipchart OK
208459	skříň AH109
208460	skříň AH109
208491	skříň polic.2dv.AH109
208492	skříň polic.2dv. AH109
208493	skříň polic.2dv. AH109
208494	skříň polic.2dv. AH109
208495	skříň polic.2dv. AH109
208496	skříň 4dv. AH126
208503	skříň polic. 120x40x207 cm
208504	skříň polic. 120x40x207 cm
208505	skříň šatní 120x40x207 cm
208506	nástavec 120x40x60 cm (1police)
208507	nástavec 120x40x60 cm (1police)
208508	nástavec 120x40x60 cm (1police)
208509	nástavec 106x40x60 cm (1police)
208510	nástavec 106x40x60 cm (1police)
208514	Soubor - stůl ovál 440x80 cm
208517	skříň 4dveřová
208518	skříň se skleněnými dveřmi
208520	stůl ovál 300x80 cm
208521	stůl ovál 300x80 cm
208522	stůl ovál 300x80 cm
208523	stůl ovál 300x80 cm
208552	linka kuchyňská
208553	skříňka 4dv. AH126
208554	skříňka 4dv. AH126
208555	skříň polic. vys. 1dv.
208585	stůl jedn.ovál 80x300cm
208586	stůl jedn.ovál 80x300cm
208588	skříň 2dv. s nikou AH124
208710	skříň na výkresy A0 5zás.
208711	skříň na výkresy A0 5zás.
208712	kontejner pod ps.stroj AH558
208713	kontejner pod ps.stroj AH558
208714	kontejner pod ps.stroj AH558
208716	skříň archivační
208720	skříň 2dv. s nikou AH124
208721	skříň 2dv. s nikou AH124
208736	panel informační mobilní
208737	panel informační mobilní
208792	regál kovový 320/950/2450/8p. ZM
208793	regál kovový 320/950/2450/8p. ZM
208794	regál kovový 320/950/2450/8p. ZM
208795	regál kovový 320/950/2450/8p. ZM
208796	regál kovový 320/950/2450/8p. PM
208797	regál kovový 320/950/2450/8p. PM
208798	regál kovový 320/950/2800/9p. ZM
208799	regál kovový 320/950/2800/9p. ZM
208800	regál kovový 320/950/2800/9p. PM
208801	regál kovový 320/950/2800/9p. PM
208802	regál kovový 320/950/2800/9p. PM
208803	regál kovový 320/950/2800/9p. PM
208804	regál kovový 320/950/2800/9p. PM
208805	regál kovový 320/950/2800/9p. PM
208806	regál kovový 600/930/2800/9p. ZM
208807	regál kovový 600/930/2800/9p. ZM
208808	regál kovový 600/930/2800/9p. PM
208809	regál kovový 600/930/2800/9p. PM
208810	regál kovový 600/930/2800/9p. PM
208811	regál kovový 600/930/2800/9p. PM
208812	regál kovový 600/930/2800/9p. PM
208820	židle kancelářská otočná AMMI
208822	Stůl pro 4 osoby
208823	skříň policová dvoudv. AH 109
208824	skříň dvoudveřová úzká AH 134
208825	skříň šatní jednodveřová AH133
208826	skříň dvoudveřová s nikou AH124
208827	skříň jednodveřová úzká AH 132
208828	regál 320/800/2450-7podl. - ZM
208829	regál 320/800/2450-7podl. - ZM
208958	židle kancelářská, chrom.černá kůže

208963	dveřeATYP+zámek do vestavěné skříně
208964	dveřeATYP+zámek do vestavěné skříně
209009	Regál 320/1100/2450 - 7 podl. ZM
209013	Regál 320/1100/2450 - 7 podl. PM
209014	Regál 320/1100/2450 - 7 podl. PM
209016	Regál 320/950/2800 - 8 podl. ZM
209017	Regál 320/950/2800 - 8 podl. ZM
209018	Regál 320/950/2800 - 8 podl. PM
209019	Regál 320/950/2800 - 8 podl. PM
209020	Regál 320/950/2800 - 8 podl. PM
209021	Regál 320/950/2800 - 8 podl. PM
209022	Regál 320/950/2800 - 8 podl. PM
209023	Regál 320/950/2800 - 8 podl. PM
209024	Regál 600/930/2800 - 8 podl. ZM
209025	Regál 600/930/2800 - 8 podl. PM
209026	Regál 600/930/2800 - 8 podl. PM
209027	Regál 600/930/2800 - 8 podl. PM
209035	Linka kuchyňská ELSA
209088	Skříň - dveře 2M nízká DJB 2857
209089	Skříň - dveře 2M nízká DJB 2857
209095	Stolová sestava 2400x1200mm AJBS292
209100	Nástavec nad pracovnístůl atyp
209109	Stolek kulatý atyp š.1000, v.1100mm
209110	Stolek kulatý atyp š.1000, v.1100mm
209124	Stůl 1400x800 mm
209141	Lavice čtyřmístná-čalouněná
209142	Lavice čtyřmístná-čalouněná
209143	Lavice čtyřmístná-čalouněná
209144	Lavice čtyřmístná-čalouněná
209145	Lavice čtyřmístná-čalouněná
209146	Lavice čtyřmístná-čalouněná
209148	židle kancelářská ANATOM
209197	skříň šatní 1dv. úzká AH 133
209198	regál rohový vysoký AH 113
209199	regál policový AH 120
209200	skříň 4 dv. AH 126
209201	skříň 2 dv. s nikou AH 124
209202	skříňka 2 dv. AH 301
209203	skříň se soklem jablů DJB 5850
209208	skříň se soklem jablů DJB 3850
209210	Kuchyňská linka ELSA
209240	skříňka otevřená ATYP
209243	skříňka buk 3 M dveře 3867
209244	skříňka buk 3 M dveře pravé 3477
209250	skříň se soklem buk 5 M dveře 5885
209251	skříň se soklem buk 5 M šatní 5895
209252	skříň se soklem buk 5 M dveře/nika 5859
209284	Podstavec - police
209289	Dětská skluzavka
209291	Křeslo
209423	trojsedák EM 5630
209424	trojsedák EM 5630
209436	židle kancelářská ANATOM AT 986 S TI
209524	kuchyňská linka 150 cm s dřezem
209546	regál policový oboustranný modul 2x800mm,10 polic
209547	regál policový oboustranný modul 2x800mm,10 polic
209548	regál policový jednostranný modul 2x800mm,10 polic
209614	paraván stolový s plexi 2570 mm
209615	skříň stolová s roletkou 2M
209616	přised s nohou dl. 1800 mm
209617	skříňka 2M dveře+zámek
209618	lítačky včetně pantů a kování
209620	stůl kruhový konferenční s centr. nohou
209621	stůl 1800 mm s podnoží
209624	kuchyňská linka-spodní skříňky 1200 mm
209625	kuchyňská linka-spodní skříňky 1600 mm
209626	kuchyňská linka Magda
209627	kuchyňská linka Magda
209635	regál 600/950/2500/7p
209643	stůl kancelářský-psací AH 501
209644	stůl kancelářský-psací AH 501
209645	stůl kancelářský-psací AH 501
209650	kuchyňka Magda (deska 2250 mm)
209663	kuchyňka Magda
209675	kuchyňka Magda
209708	deska ATYP pro prezent. odkladače
209712	stolek ATYP pod recepční stůl. kov.nohy/L hrušeň
209713	deska horní ATYP na recepční stůl tvar L/hrušeň
209717	skříň policová a s dveřmi- hluboká/hrušeň
209718	skříň policová a s dveřmi- hluboká/hrušeň
209719	skříň policová 4 dveřová s nikou/hrušeň
209720	skříň policová 4 dveřová s nikou/hrušeň
209721	skříň policová 4 dveřová s nikou/hrušeň

209722	skříň policová dveře-otevřená/hrušeň
209723	skříň policová dveře-otevřená/hrušeň
209724	skříň policová dveře-otevřená/hrušeň
209725	stůl kancelářský/hrušeň
209727	stůl kancelářský/hrušeň
209728	stůl kancelářský/hrušeň
209729	skříň policová otevřená, vysoká/hrušeň
209730	kontejner 4.zásuvkový/ hrušeň
209731	kontejner 4.zásuvkový/ hrušeň
209732	kontejner 4.zásuvkový/ hrušeň
209733	kontejner 4.zásuvkový/ hrušeň
209734	kontejner 4.zásuvkový/ hrušeň
209735	kontejner 4.zásuvkový/ hrušeň
209739	paraván Atyp
209782	stůl kancelářský jednací - hruška
209785	kontejner 4 zásuvkový - hruška
209787	kontejner 4 zásuvkový - hruška
209794	skříňka policová s dveřmi - hruška
209796	skříňka policová s dveřmi - hruška
209801	židle kancelářská otočná, LYRA CLICK černá
209819	kontejner 4 zásuvkový
209821	kontejner 4 zásuvkový
209824	kontejner 4 zásuvkový
209828	skříň policová otevřená/ dveře - hruška
209845	sestava skříňová vysoká, šatní úzká-jabloň
209849	stůl kancelářský 307 pravý-jabloň
209850	stůl kancelářský 308 levý-jabloň
209852	stůl kancelářský 301-jabloň
209853	stůl přised-jabloň
209854	kontejner na kolečkách-jabloň
209855	kontejner na kolečkách-jabloň
209856	skříň policová 3M s dveřmi-jabloň
209857	skříň policová 3M s dveřmi-jabloň
209865	stůl kancelářský EGO 160-ořech
209869	kontejner na kolečkách-ořech
209871	židle kancelářská LYRA CLICK-černá
209872	židle kancelářská LYRA CLICK-černá
209874	skříň OH 2-nástavec, posuvné dveře
209875	skříň OH 2-nástavec, posuvné dveře
209876	skříň OH 5- posuvné dveře
209877	skříň OH 5- posuvné dveře
209897	stůl kancelářský přídavný-půlkruh
209919	kamerový systém
209943	Skříň ALFA 500 kombinace otevřená/dveře jabloň
209946	Kontejner ALFA 500 jabloň
233002	lavice pro 3 osoby
233003	křeslo čal. - 1 osoba, potah C29
233006	křeslo čal. - 1 osoba, potah C29
233007	židle kancel., potah C29
233014	sestava stolová
233015	sestava stolová
233017	skříňka 2M dvoudveřová
233024	skříňka 5M otevřená
233026	skříňka 5M otevřená
233027	skříňka 5M otevřená
233028	skříňka 5M otevřená
233029	skříňka 5M otevřená
233030	skříňka 5M otevřená
233031	skříňka 5M otevřená
233033	skříňka 5M otevřená
233034	skříňka 5M otevřená
233035	skříňka 5M otevřená
233037	skříňka 5M otevřená
233038	kontejner 4zás. Paloma
233039	kontejner 4zás. Paloma
233041	kontejner 4zás. Paloma
233043	kontejner 4zás. Paloma
233045	kontejner 4zás. Paloma
233054	stůl 1200 x 1600 / 700
233056	stůl jabloň S 213
233058	stůl jabloň S 219
233059	stůl jabloň S 219
233061	stůl jabloň S 219
270264	židle 40/4 - HOWE
270496	židle 40/4 - HOWE
270498	židle 40/4 - HOWE
270543	židle 40/4 - HOWE
300085	květináč dřevo
300289	květináč dřevo
300304	židle čalouněná
300315	židle čalouněná
300383	věšák kovový
300452	zrcadlo

300574	židle koženková černá
300708	zrcadlo
300751	židle koženková kovová
300752	židle koženková kovová
300754	židle koženková kovová
300958	stěna sektorová
301001	židle čalouněná
301032	židle čalouněná
301074	židle čalouněná
301076	židle čalouněná
301112	skříňka
301123	skříňka
301124	skříňka
301125	skříňka
301126	skříňka
301127	skříňka
301128	skříňka
301146	židle koženka
301242	židle čalouněná
301317	židle
301353	věšák na stěnu
301470	popelník stojanový
301519	stolek pod radio
301531	stěna věšáková
301542	stěna věšáková
301592	zrcadlo
301624	křeslo čalouněné hnědé
301630	stolek malý otočný
301662	zrcadlo
301681	infrazářič
301682	infrazářič
301694	židle čalouněná
301722	stůl psací
301776	polička závěsná
301831	polička závěsná
301933	stolek Manta
302004	skříňka dvoudvéřová
302180	židle
302292	židle koženková černá
302322	židle koženková
302323	židle koženková
302384	stůl pod psací stroj
302393	židle koženková
302396	židle čalouněná
302471	křeslo čalouněné bežové
302504	stůl restaurační
302710	skříň
302871	židle
302873	nástavec dvoudvéřový
302908	židle koženková
302917	židle koženková
302923	židle koženková
303676	věšák stojanový
303693	stůl restaurační
303737	skříňka obyč.
303769	skříňka dvéřová s podnoží
303833	židle čalouněná hnědá
303850	květináč dřevo
303873	zrcadlo
303926	registratura
303977	žebřík dvojitý kovový
303991	židle koženková černá
303995	židle koženková černá
304086	věšák kovový
304126	věšák kovový
304139	zrcadlo s uchytou
304140	zrcadlo s uchytou
304142	zrcadlo s uchytou
304143	zrcadlo s uchytou
304245	polička závěsná
304246	polička závěsná
304248	polička závěsná
304251	polička závěsná
304252	polička závěsná
304253	polička závěsná
304254	polička závěsná
304257	polička závěsná
304259	polička závěsná
304260	polička závěsná
304263	polička závěsná
304264	polička závěsná
304267	židle koženka
304269	židle koženka

304277	židle koženka
304278	židle koženka
304284	židle koženka
304285	židle koženka
304286	židle koženka
304287	židle koženka
304289	židle koženka
304290	židle koženka
304291	židle koženka
304292	židle koženka
304296	židle koženka
304299	židle koženka
304303	židle koženka
304307	židle koženka
304317	židle koženka
304320	židle koženka
304323	židle koženka
304324	židle koženka
304325	židle koženka
304326	židle koženka
304328	židle koženka
304330	židle koženka
304331	polička závěsná
304335	polička závěsná
304336	polička závěsná
304381	polička závěsná
304383	polička závěsná
304384	polička závěsná
304391	věšák
304417	židle koženka
304420	židle koženka
304421	židle koženka
304427	police závěsná
304428	police závěsná
304430	police závěsná
304431	police závěsná
304480	kontejner
304501	kontejner
304502	stůl pod počítač
304519	stůl kancelářský
304521	stůl kancelářský
304522	stůl kancelářský
304523	stůl kancelářský
304524	stůl kancelářský
304526	stůl kancelářský
304527	stůl kancelářský
304528	stůl kancelářský
304529	stůl kancelářský
304530	stůl kancelářský
304531	stůl kancelářský
304532	stůl kancelářský
304533	stůl kancelářský
304534	kontejner
304535	kontejner
304536	kontejner
304538	kontejner
304539	kontejner
304540	kontejner
304541	kontejner
304542	kontejner
304543	kontejner
304544	kontejner
304545	kontejner
304546	kontejner
304548	kontejner
304554	kontejner
304556	skříň šatní
304557	skříňka policová
304558	skříňka prosklená
304563	židle EC10
304564	židle EC10
304567	stůl psací
304568	stůl psací
304571	knihovna
304572	knihovna
304573	skříň šatní
304574	skříň šatní
304582	židle otočná
304589	židle otočná
304647	věšák bílý
304675	stůl pod počítač
304676	stůl pod počítač
304677	stůl pod počítač

304679	stůl pod počítač
304682	stůl pod počítač
304684	stůl pod počítač
304685	stůl pod počítač
304686	stůl pod počítač
304687	stůl pod počítač
304688	stůl pod počítač
304690	stůl pod počítač
304691	stůl pod počítač
304692	stůl pod počítač
304693	stůl pod počítač
304694	stůl pod počítač
304696	stůl pod počítač
304697	stůl pod počítač
304698	stůl pod počítač
304699	stůl pod počítač
304701	stůl pod počítač
304702	stůl pod počítač
304703	stůl pod počítač
304704	stůl pod počítač
304706	stůl pod počítač
304707	stůl pod počítač
304708	stůl pod počítač
304710	stůl pod počítač
304711	stůl pod počítač
304713	stůl pod počítač
304714	stůl pod počítač
304715	stůl kancelářský
304716	stůl kancelářský
304718	kontejner
304719	stůl pod počítač
304720	knihovna s nikou
304736	židle BETA otočná šedá
304737	židle BETA otočná šedá
304741	židle BETA otočná šedá
304743	židle BETA otočná šedá
304744	židle BETA šedá
304746	židle BETA šedá
304748	židle BETA šedá s područ.
304767	židle čalouněná šedá
304768	židle čalouněná šedá
304769	židle čalouněná šedá
304788	stůl pod PC
304789	stůl pod PC
304792	stůl pod tiskárnu
304795	stůl pod PC
304796	stůl pod PC
304797	stůl pod PC
304798	stůl pod PC
304799	stůl pod PC
304800	stůl pod PC
304801	stůl pod PC
304802	stůl pod PC
304803	stůl pod PC
304806	stůl pod PC
304807	stůl pod PC
304809	stůl pod PC
304810	stůl pod PC
304811	stůl pod PC
304814	stůl pod PC /pod stroj/
304815	stůl pod PC
304817	stůl pod PC
304818	stůl pod PC
304819	stůl pod PC
304822	stůl pod PC
304824	stůl pod PC
304825	stůl pod PC
304826	stůl pod PC
304857	lavice školní
304865	židle otočná (křeslo)
304874	stůl čtverec-sestava
304876	kontejner
304881	židle Beta
304882	židle Beta červená
304886	stůl kancelářský
304887	stůl kancelářský
304889	stůl pod počítač
304892	stůl jednací
304893	stůl kancelářský
304894	kontejner 4-zásuvkový
304896	stůl pod počítač
304898	stůl pod počítač
304899	židle BETA vínová

304922	věšák
304934	skříň šatní
304937	knihovna sklo
304938	knihovna sklo
304941	knihovna sklo
304942	knihovna
304945	knihovna 2-dvéřová
304946	knihovna 2-dvéřová
304947	knihovna 2-dvéřová
304948	knihovna 2-dvéřová
304950	knihovna 2-dvéřová
304951	stůl pod tiskárnu
304955	stůl kancelářský
304956	stůl kancelářský
304957	stůl kancelářský
304958	stůl kancelářský
304959	stůl kancelářský
304960	stůl kancelářský
304963	kontejner
304964	kontejner
304966	kontejner
304967	kontejner
304968	kontejner 4-zásuvkový
304970	kontejner
304971	stůl pod PC
304972	stůl pod PC
304973	stůl pod PC
304974	stůl pod PC
304975	stůl pod PC
304977	stůl pod PC
304980	stůl pod PC
304981	stůl rohový kulatý pravý
304982	stůl rohový kulatý pravý
304984	stůl rohový kulatý levý
305014	tabule magnetická
305016	věšák
305053	věšák
305054	věšák
305062	stůl kancelářský
305063	stůl kancelářský
305066	stůl rohový levý
305083	stůl kancelářský
305085	kontejner
305086	kontejner
305087	kontejner
305088	stůl pod PC
305089	stůl pod PC
305091	trezor
305092	židle čalouněná
305095	židle čalouněná
305127	skříňka jednodvéřová
305129	stolek konferenční
305132	stůl kancelářský
305133	stůl kancelářský
305135	stůl kancelářský
305136	stůl kancelářský
305137	stůl kancelářský
305138	stůl kancelářský
305139	stůl kancelářský
305140	stůl kancelářský
305141	kontejner
305142	kontejner
305143	kontejner
305144	kontejner
305145	kontejner
305146	kontejner
305147	kontejner
305148	stůl rohový levý
305149	stůl rohový levý
305152	stůl rohový pravý
305153	stůl rohový pravý
305154	stůl rohový pravý
305155	stůl rohový pravý
305156	stolek pod psací stroj
305157	přídavná deska oblá
305162	stolek pod tiskárnu
305163	židle Beta červená
305164	židle Beta červená
305166	židle Beta vínová
305204	stůl kancelářský
305205	stůl kancelářský
305206	stůl kancelářský
305208	stůl pod počítač

305209	stůl pod počítač
305210	stolek pod počítač
305212	kontejner
305213	kontejner
305214	kontejner
305216	knihovna dvoudvéřová
305217	knihovna dvoudvéřová
305224	židle Beta otočná šedá
305234	zrcadlo
305235	stůl kancelářský
305236	stůl kancelářský
305237	stůl kancelářský
305238	stůl kancelářský
305239	kontejner
305240	kontejner
305242	stůl pod PC
305243	deska oblá
305245	skříň šatní
305246	stůl kancelářský
305247	stůl kancelářský
305248	stůl kancelářský
305249	stůl kancelářský
305250	stůl kancelářský
305251	stůl kancelářský
305252	stůl kancelářský
305254	stůl kancelářský
305255	stůl kancelářský
305259	stůl pod PC
305260	stůl pod PC
305261	stůl pod PC
305262	stůl pod PC
305263	kontejner
305264	kontejner
305265	kontejner
305266	kontejner
305267	kontejner
305268	kontejner
305269	kontejner
305270	kontejner
305271	kontejner 4-zásuvkový
305272	kontejner
305273	kontejner
305274	kontejner
305276	kontejner
305277	kontejner
305279	stolek pod psací stroj
305280	stolek pod psací stroj
305282	stolek pod psací stroj
305284	knihovna 2-dvéřová
305285	knihovna 2-dvéřová
305286	knihovna 2-dvéřová
305287	knihovna 2-dvéřová
305288	knihovna 2-dvéřová
305289	stůl kancelářský čtverec
305290	stůl kancelářský čtverec
305291	deska oblá
305292	deska oblá
305294	stůl rohový pravý
305295	knihovna sklo
305296	skříňka policová
305297	skříňka policová
305298	skříňka policová
305299	nástavec na stůl
305301	nástavec na stůl
305322	kontejner
305337	židle Beta černá
305339	židle Beta černá
305340	židle Beta černá
305342	knihovna 2-dvéřová
305343	stůl jednací
305344	stůl kancelářský
305345	stůl kancelářský
305346	stůl kancelářský
305347	stůl kancelářský
305348	stůl kancelářský
305349	kontejner
305350	kontejner
305351	kontejner
305353	kontejner s nikou
305354	kontejner s nikou
305355	stůl pod počítač
305357	stůl pod počítač
305358	stůl pod počítač

305359	stůl pod počítač
305360	stůl pod počítač
305362	stůl pod počítač
305364	knihovna sklo
305365	knihovna sklo
305366	knihovna sklo
305367	knihovna 2-dvéřová
305368	knihovna 2-dvéřová
305370	knihovna 4-dvéř. s nikou
305371	skříň policová
305372	skříň policová
305374	stolek pod psací stroj
305375	stolek pod psací stroj
305376	stolek pod psací stroj
305377	stůl rohový kulatý
305378	stůl rohový kulatý levý
305382	skříň policová
305384	stůl jídelní malý
305385	stůl jídelní malý
305392	stůl jídelní velký
305393	stůl jídelní velký
305400	židle Bunny
305407	židle Bunny
305410	židle Bunny
305413	židle Bunny
305426	židle Bunny
305431	židle Bunny
305435	židle Bunny
305438	židle Bunny
305439	židle Bunny
305445	židle Bunny
305450	stůl čtverec
305460	židle Bunny
305461	židle Bunny
305463	židle Bunny
305468	židle Bunny
305471	židle Bunny
305477	židle Bunny
305481	židle Bunny
305482	židle Bunny
305483	židle Bunny
305484	židle Bunny
305485	židle Bunny
305487	židle Bunny
305490	židle Bunny
305512	stůl zaoblený
305513	stůl zaoblený
305518	věšák
305527	stůl pracovní
305528	stůl pracovní
305529	stůl pracovní
305530	stůl jednací
305531	stůl jednací
305532	stůl jednací
305533	stůl jednací
305535	stůl jednací
305537	stůl jednací
305538	stůl jednací
305539	stůl jednací
305540	židle (sedačka)
305541	židle (sedačka)
305542	židle (sedačka)
305543	židle (sedačka)
305544	židle (sedačka)
305545	židle (sedačka)
305546	židle (sedačka)
305547	židle (sedačka)
305548	stůl jednací
305549	stůl jednací
305550	stůl jednací
305551	stůl jednací
305557	židle otočná šedá
305567	kartotéka A5 HAN/965
305598	stůl kancelářský
305599	stůl kancelářský
305600	stůl kancelářský
305601	stůl kancelářský
305602	stůl kancelářský
305603	stůl kancelářský
305604	stůl kancel.čtverec+výsuv
305605	stůl kancel.čtverec+výsuv
305606	stůl kancel.čtverec+výsuv
305607	stůl kancel.čtverec+výsuv

305608	stůl kancel.čtverec+výsuv
305609	stůl kancelářský čtverec
305610	stůl kancelářský čtverec
305611	stůl kancelářský čtverec
305612	stůl kancelářský čtverec
305613	stůl kancelářský čtverec
305614	kontejner se 4-zásuvkami
305615	kontejner se 4-zásuvkami
305616	kontejner se 4-zásuvkami
305617	kontejner se 4-zásuvkami
305618	kontejner se 4-zásuvkami
305619	kontejner se 4-zásuvkami
305621	kontejner s nikou
305622	kontejner s nikou
305623	skříň šatní 1-dveř.
305624	skříň šatní 1-dveř.
305625	knihovna se skl. dveřmi
305626	knihovna 2-dveř.
305630	skříň úzká 1-dveř.
305631	skříň 2-dveř.
305632	skříň 2-dveř.
305633	police závěsná
305634	police závěsná
305635	police závěsná
305636	police závěsná
305637	police závěsná
305638	stůl rohový kulatý
305639	stůl rohový kulatý
305640	stůl rohový kulatý
305641	deska přídavná oblá
305642	deska přídavná oblá
305643	deska přídavná oblá
305644	deska přídavná oblá
305645	deska přídavná oblá
305646	police závěsná
305652	židle otočná
305666	police box
305667	držák předloh pro PC
305685	stůl kancelářský
305686	regál rohový
305687	regál rohový
305688	skříňka zásuvková
305698	věšák - stojan
305707	kontejner 4-zásuvkový
305708	kontejner s nikou
305709	stůl kancelářský
305710	police závěsná
305711	police závěsná
305712	police závěsná
305713	skříň policová
305714	skříň policová
305715	regál rohový
305717	stůl rohový kulatý
305718	stůl rohový kulatý
305719	stůl rohový kulatý
305720	stůl rohový kulatý
305721	stůl rohový kulatý
305722	stůl rohový kulatý
305723	stůl kancelářský
305724	stůl kancelářský
305725	kontejner 4-zásuvkový
305726	kontejner 4-zásuvkový
305729	knihovna 2-dvéřová
305731	stůl rohový kulatý
305734	stůl rohový kulatý
305735	stůl rohový kulatý
305750	stůl kancelářský
305751	stůl kancelářský
305752	knihovna dvoudvéřová
305753	knihovna dvoudvéřová
305754	stůl roh
305755	kontejner 4-zásuvkový
305758	skříň šatní jednodvéřová
305761	skříň šatní jednodvéřová
305763	skříň šatní jednodvéřová
305764	držák předloh pro PC
305769	židle otočná
305770	židle čalouněná
305771	židle čalouněná
305772	židle čalouněná
305773	židle čalouněná
305774	skříň šatní jednodvéřová
305775	skříň šatní jednodvéřová

305784	stůl kancelářský+výsuv
305785	stůl kancelářský+výsuv
305786	stůl kancelářský+výsuv
305787	stůl kancelářský+výsuv
305788	stolek pod psací stroj
305789	stolek pod psací stroj
305790	stůl kancelářský čtverec
305791	stůl kancelářský čtverec
305792	stůl kancelářský čtverec
305795	stůl roh
305796	stůl roh
305797	stůl roh
305798	stůl roh
305799	stůl roh
305800	regál rohový vysoký
305801	regál rohový vysoký
305802	skříň dvoudvéřová
305803	skříň dvoudvéřová
305804	skříň dvoudvéřová
305805	skříň dvoudvéřová
305806	skříň jednodvéřová
305807	skříň jednodvéřová
305808	skříň jednodvéřová
305809	skříň jednodvéřová
305810	kontejner 4-zásuvkový
305811	kontejner 4-zásuvkový
305812	kontejner 4-zásuvkový
305813	kontejner 4-zásuvkový
305814	kontejner 4-zásuvkový
305815	kontejner 4-zásuvkový
305816	kontejner 4-zásuvkový
305817	kontejner 4-zásuvkový
305820	police závěsná
305822	police závěsná
305824	police závěsná
305825	police závěsná
305826	police závěsná
305827	police závěsná
305848	židle otočná
305850	tabule magnetická
305862	židle otočná černá
305867	regál rohový
305868	police závěsná
305869	police závěsná
305871	židle Beta červená
305872	židle Beta červená
305873	židle Beta červená
305874	židle Beta červená
305878	rohový díl ke stolu
305880	rohový díl ke stolu
305881	rohový díl ke stolu
305882	rohový díl ke stolu
305883	rohový díl ke stolu
305884	rohový díl ke stolu
305885	stůl kancelářský
305887	stůl kancelářský
305888	stůl kancelářský
305889	kontejner 4-zásuvkový
305890	kontejner 4-zásuvkový
305891	kontejner 4-zásuvkový
305897	vozík plošinový
305898	židle Beta vínová
305902	židle Beta vínová
305903	židle Beta vínová
305915	stůl rohový
305951	skříňka dvoudvéřová
305953	skříňka prosklená
305954	stůl pracovní
305955	stůl pracovní
305957	stůl jednací
305959	kontejner
305960	kontejner
305962	stůl pracovní
305963	stůl pracovní
305972	židle čalouněná vínová
305974	židle čalouněná vínová
305982	stůl pracovní
305983	stůl pracovní
305985	nástavec nad stůl
305986	nástavec nad stůl
305987	kontejner
305988	kontejner
305989	kontejner

305992	skříň policová
305993	skříň policová
305998	stůl - roh doplňkový
306000	stůl čtvrtkruh
306005	židle otočná vinová
306006	židle otočná vinová
306038	skříň
306039	skříňka 2-dvéřová
306040	skříňka 2-dvéřová
306041	skříňka 2-dvéřová
306042	skříňka 2-dvéřová
306043	nástavec na stůl
306044	nástavec na stůl
306045	stůl kancelářský
306047	skříňka1-dvéřová policová
306048	skříňka 2-dvoudvéřová
306049	regál rohový vysový
306050	skříň šatní
306051	knihovna 2-dvéřová
306053	stůl roh levý
306054	stůl roh pravý
306055	stůl roh pravý
306061	znak ČR plastický
306070	regál rohový
306076	věšák
306078	věšák
306081	židle čalouněná
306083	židle čalouněná
306090	stůl kancelářský
306091	stůl kancelářský
306092	stůl kancelářský
306093	stůl kancelářský
306094	stůl kancelářský
306095	stůl kancelářský
306096	kontejner 4-zásuvkový
306097	kontejner 4-zásuvkový
306098	kontejner 4-zásuvkový
306100	kontejner 4-zásuvkový
306101	kontejner 4-zásuvkový
306103	nástavec
306104	nástavec
306106	nástavec
306107	nástavec
306127	skříň šatní
306128	knihovna sklo
306129	knihovna sklo
306130	knihovna dvoudvéřová
306131	knihovna dvoudvéřová
306132	stůl roh levý
306133	stůl roh levý
306134	stůl roh
306135	stůl roh
306136	stůl roh
306139	stůl pod počítač
306140	stůl pod počítač
306141	stůl pod počítač
306142	skříň dvoudvéřová
306144	židle čalouněná
306146	židle čalouněná
306147	židle čalouněná
306149	židle čalouněná
306150	židle čalouněná
306151	zrcadlo
306152	stůl kancelářský
306153	stůl kancelářský
306154	nástavec na stůl
306155	nástavec na stůl
306156	kontejner 4-zásuvkový
306157	kontejner 4-zásuvkový
306159	knihovna dvoudvéřová
306161	nástavec dvoudvéřový
306163	nástavec dvoudvéřový
306165	nástavec dvoudvéřový
306166	stůl pod počítač
306167	stolek pod psací stroj
306184	stůl kancelářský
306185	stůl kancelářský
306186	kontejner
306187	kontejner
306189	stůl roh
306190	stůl roh
306191	knihovna 2-dvéřová
306193	knihovna 2-dvéřová

306194	stolek pod psací stroj
306195	stolek pod psací stroj
306197	kontejner s nikou
306198	nástavec dvoudvéřový
306199	police závěsná
306200	skříň policová
306206	stůl kancelářský
306207	stůl kancelářský
306208	stůl kancelářský
306209	stůl kancelářský
306210	stůl kancelářský
306211	stůl kancelářský
306212	stůl kancelářský
306213	kontejner
306215	kontejner
306216	kontejner
306217	kontejner
306218	kontejner
306219	knihovna 2-dvéřová
306220	knihovna 2-dvéřová
306221	knihovna 2-dvéřová
306222	knihovna 2-dvéřová
306223	knihovna 2-dvéřová
306224	knihovna 2-dvéřová
306226	stůl pod počítač
306227	stůl pod počítač
306228	stůl pod počítač
306229	stůl pod počítač
306230	nástavec 2-dvéřový
306231	stůl roh
306232	stůl roh
306233	stůl roh
306234	stůl roh
306235	stůl roh
306236	stůl roh
306237	stolek konferenční kulatý
306238	skříň šatní
306239	skříň šatní
306251	stůl roh
306252	stůl roh
306261	stůl kancelářský
306262	kontejner 4-zásuvkový
306264	stůl pod počítač
306265	nástavec na stůl
306266	skříňka 2-dvéřová
306267	police závěsná
306268	police závěsná
306273	regál
306275	knihovna zásuvky
306276	knihovna jednodvéřová
306277	knihovna jednodvéřová
306278	stůl kancelářský
306279	stůl kancelářský
306280	kontejner
306283	regál
306285	stůl malý se zásuvkami
306286	roh
306288	roh
306291	skříň šatní
306292	knihovna 2-dvéřová
306293	knihovna 2-dvéřová
306296	kontejner
306297	roh
306298	stůl pod počítač
306299	knihovna 2-dvéřová
306302	roh
306303	roh
306304	knihovna 2-dvéřová
306307	kontejner
306308	pokladna příruční
306311	skříňka 2-dvéřová
306330	kontejner
306331	kontejner
306333	kontejner
306334	kontejner
306335	kontejner
306336	kontejner
306339	nástavec na stůl
306344	stolek televizní
306346	skříňka zásuvková
306347	roh
306348	stůl kancelářský
306349	knihovna 4-dvéřová

306350	knihovna dvoudvéřová
306352	stůl kancelářský
306353	stůl kancelářský
306354	roh
306355	roh
306356	roh
306358	skříňka nízká
306359	stůl pod počítač
306360	nástavec na stůl
306361	stůl pod počítač
306368	židle čalouněná VISI
306369	židle čalouněná VISI
306373	roh
306374	roh
306376	stůl pod PC
306377	stůl psací
306379	stůl psací
306380	stůl pod počítač zásuvky
306382	knihovna 2-dvéřová
306394	skříň šatní
306395	kontejner
306396	kontejner
306399	roh /půlkruh/
306400	knihovna /zásuvky/
306401	knihovna /zásuvky/
306402	stůl psací
306403	stůl psací
306405	stůl psací
306406	stůl psací
306407	stůl psací
306408	stůl psací
306409	stůl psací
306410	stůl pod PC
306411	kontejner
306412	kontejner
306413	kontejner
306415	kontejner
306417	kontejner
306419	roh
306420	roh
306421	roh
306422	roh
306426	stůl pod PC
306427	stůl pod PC
306430	knihovna 4-dvéřová
306431	stůl po PC
306432	regál nízký
306433	knihovna 2-dvéřová
306434	knihovna 2-dvéřová
306439	regál nízký
306454	stůl kancelářský
306455	stůl kancelářský
306458	stůl kancelářský
306459	stůl kancelářský
306460	stůl kancelářský
306461	stůl kancelářský
306462	stůl kancelářský
306463	stůl kancelářský
306464	kontejner
306465	kontejner
306466	kontejner
306467	kontejner
306469	kontejner
306470	kontejner
306471	kontejner
306472	kontejner
306473	kontejner
306474	roh
306476	roh (půlkruh)
306477	roh
306478	roh /půlkruh/
306481	knihovna 2-dvéřová
306483	knihovna 2-dvéřová
306484	knihovna 2-dvéřová
306485	stůl pod počítač
306489	skříň šatní jednodvéřová
306490	skříň šatní jednodvéřová
306493	židle VISI černá
306503	židle VISI černá
306504	židle VISI černá
306508	židle VISI černá
306509	židle VISI černá
306516	skříň policová

306517	knihovna 4-dvéřová
306518	knihovna 4-dvéřová
306519	stolek pod PC
306521	knihovna 4-dvéřová
306523	stůl pod PC
306524	stolek pod PC
306525	knihovna 4-dvéřová
306527	knihovna 2-dvéřová
306529	kontejner
306530	kontejner
306531	kontejner
306532	kontejner
306533	kontejner
306534	kontejner
306535	kontejner
306536	kontejner
306537	kontejner
306539	nástavec knihovny
306540	nástavec knihovny
306545	roh
306547	roh
306549	regál rohový
306550	regál rohový
306551	police
306552	police
306553	police
306555	police
306557	stolek pod stroj
306558	stolek pod stroj se zás.
306559	knihovna 2-dvéřová
306562	křeslo BELO
306563	křeslo BELO
306564	stolek konferenční BELO
306571	stůl pod PC
306586	trojlavice
306593	regál vysoký
306594	regál policový
306595	kontejner velký
306596	stůl jednací
306597	stůl jednací
306598	roh
306600	roh
306601	roh
306602	roh
306613	stolek pod tiskárnu
306615	stůl pod psací stroj
306622	knihovna
306624	stůl psací-sestava
306626	stolek pod tiskárnu
306627	regál vysoký
306633	stolek 120
306635	stolek 120
306636	stolek 120
306638	stolek 120
306642	stolek 120
306644	stolek 120
306646	stolek 120
306648	stolek 120
306651	stolek 120
306652	stolek 120
306653	stolek 120
306655	stolek 120
306656	stolek 120
306659	stolek 120
306660	stolek 120
306662	stolek 120
306663	stolek 120
306665	stolek 120
306666	stolek 120
306667	stolek 140
306668	stolek 140
306670	stolek 140
306671	stolek 140
306688	skříň policová
306689	nástavec na skříň
306791	trojlavice
306792	trojlavice
306793	trojlavice
306796	stůl kancelářský
306797	stůl kancelářský
306798	stůl kancelářský
306799	stůl kancelářský
306800	stůl pod počítač

306802	stolek pod psací stroj
306804	knihovna 2-dvéřová
306805	knihovna 2-dvéřová
306806	knihovna 4-dvéřová
306807	skříňka nízká
306808	skříňka nízká
306809	skříňka nízká
306810	skříňka nízká
306811	nástavec na stůl
306812	kontejner
306813	kontejner
306814	kontejner
306815	kontejner
306817	skříň policová
306818	skříň policová
306819	skříňka nízká se zásuvkou
306822	stolek pod stroj se zás.
306825	stolek pod stroj
306831	stůl 160x80
306832	stůl 160x80
306834	stůl 160x80
306840	roh
306841	roh
306842	roh
306843	roh
306844	roh
306845	roh
306850	stolek pod PC
306854	stolek pod PC
306855	stolek pod PC
306856	stolek pod PC
306857	stolek pod PC
306861	stolek pod PC
306874	kontejner
306875	kontejner
306877	kontejner
306878	kontejner
306880	kontejner
306882	kontejner
306883	kontejner
306884	kontejner
306886	kontejner
306887	kontejner
306888	kontejner
306894	kontejner
306904	kontejner
306913	skříň plná
306916	skříň plná
306917	skříň plná
306918	skříň plná
306919	skříň plná
306924	skříň plná úzká+sklo
306925	skříň sklo úzká
306927	skříňka plná
306929	skříň plná úzká+sklo
306931	stůl slza
306940	stůl pracovní
306941	stůl pracovní
306942	stůl pracovní
306943	stůl pracovní
306947	stůl pracovní
306949	skříň plná úzká
306952	stůl přídatný
306958	stůl 120x80
306962	skříňka nízká
306965	skříňka SANON
306966	skříňka SANON
306968	skříňka SANON
306969	skříňka SANON
306970	skříňka SANON
306971	skříňka SANON
306972	skříňka SANON
306973	skříňka SANON
306974	skříňka SANON
306975	skříňka SANON
306979	skříňka SANON
306981	Tabule Flipchart
306983	věšák
306993	židle otočná
307004	židle otočná
307010	židle otočná
307021	židle kožená manager
307029	židle manager

307034	křeslo kožené
307035	křeslo kožené
307037	křeslo kožené
307049	křeslo kožené
307054	křeslo kožené
307095	křeslo
307098	křeslo
307099	křeslo
307100	křeslo
307103	křeslo
307107	křeslo
307114	křeslo
307115	křeslo
307116	křeslo
307117	křeslo
307118	křeslo
307119	křeslo
307120	křeslo
307121	křeslo
307122	křeslo
307123	křeslo
307124	křeslo
307134	křeslo kožené chrom
307145	věšák
307146	nástavec knihovny
307149	nástavec na knihovnu
307174	stůl psací
307193	stůl dílenský
307224	stůl psací ALFA
307225	stůl psací ALFA
307226	stůl psací ALFA
307227	stůl psací ALFA
307229	stůl psací ALFA
307230	stůl psací ALFA
307232	stolek pod psací stroj
307233	stolek pod psací stroj
307234	stůl pod PC
307235	stůl pod PC
307236	stůl pod PC
307238	kontejner
307239	kontejner
307240	kontejner
307242	kontejner
307243	kontejner
307245	kontejner
307247	kontejner
307248	kontejner
307249	kontejner
307250	kontejner
307251	kontejner
307252	kontejner
307253	kontejner
307255	roh
307306	taburetky (modrá)
307354	kontejner
307355	stůl jednací
307374	police
307466	svěrák YORK
307473	skříň dělená
307474	skříň dělená
307476	kontejner
307479	stůl kancelářský
307482	kontejner
307489	skříňka nízká
307490	roh
307491	roh
307493	roh
307494	roh
307495	roh
307496	stůl kancelářský
307497	stůl kancelářský
307498	stůl pod počítač
307499	stůl pod počítač
307500	stůl kancelářský
307501	stůl kancelářský
307502	roh /půlkruh/
307504	knihovna dvoudveřová
307505	knihovna 2-dveřová
307508	nástavec na knihovnu
307509	nástavec na knihovnu
307511	skříňka nízká
307512	police
307513	police

307515	roh
307516	kontejner
307517	kontejner
307518	kontejner
307519	kontejner
307520	stůl pod počítač
307542	trojlavice
307544	trojlavice
307545	trojlavice
307546	trojlavice
307547	polička
307548	polička
307550	konvice varná Tesla
307567	kontejner
307569	kontejner
307571	kontejner
307572	kontejner
307576	kontejner
307577	kontejner
307579	kontejner
307585	skříň šatní
307594	stolek pod psací stroj
307595	stolek pod psací stroj
307596	stolek pod psací stroj
307607	roh
307609	skříň šatní jednodvéřová
307611	stůl psací
307612	nástavec skříně
307613	nástavec na knihovnu
307617	nástavec skříně
307618	nástavec skříně
307619	nástavec skříně
307630	kontejner 4-zásuvkový
307631	kontejner 4-zásuvkový
307632	kontejner 4-zásuvkový
307633	kontejner 4-zásuvkový
307634	kontejner 4-zásuvkový
307635	kontejner 4-zásuvkový
307636	stůl psací
307638	stůl psací
307639	stůl psací
307640	stůl psací
307641	stůl psací
307642	stůl psací
307643	stůl psací
307644	stůl psací
307645	stůl psací
307646	stůl psací
307647	stůl psací
307648	stolek pod psací stroj
307649	stolek pod psací stroj
307650	stolek pod psací stroj
307655	roh půlkruh
307658	knihovna 4-dvéřová
307669	kontejner 4-zásuvkový
307670	kontejner 4-zásuvkový
307671	kontejner 4-zásuvkový
307672	kontejner 4-zásuvkový
307673	kontejner 4-zásuvkový
307674	kontejner 4-zásuvkový
307675	polička
307686	půlkruh
307689	roh
307691	půlkruh
307692	půlkruh
307693	stůl pod PC
307694	stůl pod PC
307695	stůl pod PC
307697	nástavec stolu
307698	nástavec stolu
307700	stůl pod PC
307701	stůl pod PC
307702	stůl pod PC
307704	stůl pod PC
307705	roh knihovny
307706	roh knihovny
307708	skříň šatní
307709	knihovna 4-dvéřová
307710	knihovna 4-dvéřová
307711	knihovna 4-dvéřová
307715	kontejner 4-zásuvkový
307716	kontejner 4-zásuvkový
307717	kontejner 4-zásuvkový

307718	kontejner 4-zásuvkový
307719	kontejner 4-zásuvkový
307720	kontejner 4-zásuvkový
307721	kontejner 4-zásuvkový
307722	kontejner 4-zásuvkový
307723	kontejner 4-zásuvkový
307724	kontejner 4-zásuvkový
307725	kontejner 4-zásuvkový
307737	polička
307738	polička
307739	polička
307741	knihovna 2-dvéřová
307743	knihovna 4-dvéřová
307744	knihovna 4-dvéřová
307747	stůl kancelářský
307748	stůl kancelářský
307749	skříň šatní jednodvéřová
307750	skříň šatní jednodvéřová
307751	skříň šatní jednodvéřová
307752	knihovna 4-dvéřová
307754	skříň policová
307755	skříň policová
307756	skříň šatní
307757	stůl psací
307760	stůl psací
307763	stůl psací
307764	stůl psací
307765	stůl psací
307768	stůl psací
307769	stůl psací
307770	stůl čtverec
307771	stůl čtverec
307772	stůl čtverec
307773	stůl čtverec
307774	knihovna 2-dvéřová
307775	knihovna 2-dvéřová
307777	knihovna 2-dvéřová
307779	židle čal.červená
307780	židle čal.červená
307781	židle čal.červená
307782	židle čal.červená
307787	židle čal.
307788	židle čal.
307796	roh
307798	roh
307799	roh
307800	roh
307804	stůl pod PC
307805	stůl pod PC
307806	stůl pod PC
307811	skříň šatní l-dvéřová
307812	knihovna 2-dvéřová
307813	knihovna 2-dvéřová
307814	knihovna 2-dvéřová
307815	knihovna 2-dvéřová
307816	knihovna 4-dvéřová
307817	regál vysoký
307818	regál vysoký
307819	regál vysoký
307820	regál vysoký
307821	regál vysoký
307825	skříňka nízká
307826	skříňka nízká
307828	skříňka nízká
307829	nástavec na skříň
307830	stůl čtverec
307833	stolek pod stroj
307834	stolek pod stroj
307837	skříňka nízká
307840	kontejner 4-zásuvkový
307841	kontejner 4-zásuvkový
307842	skříň dělená
307851	židle chrom
307852	židle chrom
307853	židle chrom
307858	knihovna 60cm
307859	regál rohový vysoký
307860	regál rohový vysoký
307861	regál rohový vysoký
307862	regál rohový vysoký
307863	regál rohový vysoký
307865	polička
307866	polička

307867	polička
307868	polička
307869	polička
307870	polička
307871	polička
307872	polička
307873	polička
307874	půlkruh
307888	knihovna 4-dvéřová
307890	stůl jednací
307891	stůl jednací
307894	police závěsná
307896	skříň jednodvéřová
307897	knihovna 2-dvéřová
307898	nástavec na knihovnu
307899	knihovna 2-dvéřová úzká
307900	nástavec na knihovnu
307901	skříňka 2-dvéřová nízká
307902	stůl kancelářský
307903	skříň jednodvéřová šatní
307904	police závěsná
307905	police závěsná
307906	kontejner
307907	komoda 4-zásuvková
307908	nástavec na skříň
307909	regál rohový
307910	roh stolu
307911	roh stolu
307912	roh stolu
307913	roh stolu
307914	skříň půlená
307915	skříň policová
307916	stůl pod psací stroj
307918	skříňka nízká
307921	nástavec na skříň
307922	nástavec na skříň
307924	židle chrom vínová
307930	skříň šatní jednodvéřová
307932	knihovna 2-dvéřová
307933	knihovna 2-dvéřová
307934	knihovna 2-dvéřová
307935	stůl kancelářský
307936	stůl kancelářský
307939	stůl kancelářský
307940	stůl kancelářský
307941	stůl kancelářský
307942	stůl kancelářský
307943	stůl kancelářský
307944	stůl kancelářský
307948	stůl kancelářský
307950	skříňka 2-dvéřová
307951	stůl kancelářský
307953	stůl jednací
307954	stůl kancelářský
307955	stůl kancelářský
307957	skříň šatní
307958	skříň šatní
307967	židle chrom
307973	stůl půlkruh
307974	stůl jednací
307975	stůl jednací
307977	stůl jednací
307978	stůl pod psací stroj
307979	stůl pod psací stroj
307981	stůl kancelářský
307982	stůl kancelářský
307983	stůl kancelářský
307984	stůl kancelářský
307985	stůl kancelářský
307986	stůl kancelářský
307987	stůl kancelářský
307988	stůl kancelářský
307989	stůl kancelářský
307990	stůl kancelářský
307991	stůl kancelářský
307992	stůl kancelářský
307993	stůl kancelářský
307994	stůl kancelářský
307995	stůl kancelářský
307996	stůl kancelářský
307998	stůl kancelářský
307999	stůl kancelářský
308000	stůl kancelářský

308001	kontejner
308002	kontejner 4-zásuvkový
308003	kontejner 4-zásuvkový
308004	kontejner 4-zásuvkový
308005	kontejner 4-zásuvkový
308006	kontejner 4-zásuvkový
308007	kontejner 4-zásuvkový
308009	kontejner 4-zásuvkový
308010	kontejner 4-zásuvkový
308011	kontejner 4-zásuvkový
308012	kontejner 4-zásuvkový
308013	kontejner 4-zásuvkový
308014	kontejner 4-zásuvkový
308015	kontejner 4-zásuvkový
308016	kontejner 4-zásuvkový
308017	kontejner 4-zásuvkový
308021	kontejner 4-zásuvkový
308022	kontejner 4-zásuvkový
308023	kontejner 4-zásuvkový
308024	kontejner 4-zásuvkový
308025	kontejner 4-zásuvkový
308026	kontejner 4-zásuvkový
308027	stůl pod PC
308028	stůl pod PC
308029	stůl pod PC
308030	stůl pod PC
308032	stůl pod PC
308034	knihovna 2-dvéřová
308035	knihovna 2-dvéřová
308036	knihovna 2-dvéřová
308037	knihovna 2-dvéřová
308038	knihovna 2-dvéřová
308039	knihovna 4-dvéřová
308040	knihovna 4-dvéřová
308042	knihovna 4-dvéřová
308044	knihovna 4-dvéřová
308045	stůl čtverec
308047	stůl čtverec
308049	stůl čtverec
308050	stůl čtverec
308051	stůl čtverec
308052	stůl čtverec
308053	stůl čtverec
308054	stůl čtverec
308055	stůl čtverec
308056	stůl čtverec
308057	stůl čtverec
308058	stůl čtverec
308059	stůl čtverec
308062	skříň policová
308063	skříň policová
308064	skříň policová
308065	skříň policová
308066	skříňka 2-dvéřová nízká
308067	skříňka nízká
308068	skříňka 2-dvéřová nízká
308069	skříňka 2-dvéřová nízká
308070	stůl roh
308071	stůl roh
308072	stůl roh
308073	stůl roh
308074	stůl půlkruh
308075	stůl půlkruh
308077	stůl půlkruh
308078	stůl půlkruh
308079	stůl půlkruh
308080	stůl půlkruh
308082	stůl půlkruh
308083	stůl půlkruh
308085	roh
308086	roh
308088	stůl pod psací stroj
308089	stůl pod psací stroj
308090	stůl pod psací stroj
308091	stůl pod psací stroj
308092	police závěsná
308093	police závěsná
308094	police závěsná
308095	police závěsná
308096	police závěsná
308097	police závěsná
308098	police závěsná
308099	police závěsná

308100	police závěsná
308101	police závěsná
308102	police závěsná
308103	police závěsná
308104	police závěsná
308105	police závěsná
308106	police závěsná
308107	police závěsná
308108	police závěsná
308109	police závěsná
308110	police závěsná
308112	police závěsná
308114	regál rohový
308115	regál rohový
308116	regál rohový
308117	regál rohový
308118	stůl jednací
308119	stůl kancelářský
308120	stůl jednací
308121	stůl jednací
308122	nástavec na knihovnu
308123	nástavec na knihovnu
308124	nástavec na knihovnu
308125	nástavec na knihovnu
308132	křeslo Belo černé
308133	křeslo Belo černé
308136	kontejner
308137	kontejner
308138	kontejner
308139	kontejner
308141	skříň jednodvéřová
308142	skříň jednodvéřová
308152	židle otočná
308153	židle otočná
308168	židle otočná
308174	židle otočná šedá
308186	židle otočná
308195	židle chrom
308216	židle
308217	židle
308218	židle
308219	židle
308223	židle
308224	židle
308225	židle
308227	židle
308243	stůl kancelářský
308244	stůl kancelářský
308245	stůl kancelářský
308246	stůl kancelářský
308247	stůl kancelářský
308248	stůl kancelářský
308249	stůl kancelářský
308250	stůl kancelářský
308251	stůl kancelářský
308252	stůl kancelářský
308253	kontejner
308254	kontejner
308256	kontejner
308257	kontejner
308258	kontejner
308259	kontejner
308260	kontejner
308261	kontejner
308262	kontejner
308263	kontejner
308264	kontejner
308265	kontejner
308269	kontejner
308270	kontejner
308271	kontejner
308272	kontejner
308273	stůl pod PC
308274	stůl pod PC
308275	stůl pod PC
308276	stůl pod PC
308277	stůl pod PC
308278	stůl pod PC
308279	stůl čtverec
308280	stůl čtverec
308281	stůl čtverec
308282	stůl čtverec
308285	stůl čtverec

308286	stůl čtverec
308289	stůl pod psací stroj
308290	stůl pod psací stroj
308291	stůl pod psací stroj
308292	stůl pod psací stroj
308294	stůl jednací
308296	stůl jednací
308298	stůl jednací
308301	knihovna 2-dvéřová
308302	knihovna 2-dvéřová
308303	knihovna 2-dvéřová
308304	knihovna 2-dvéřová
308305	knihovna 4-dvéřová
308306	knihovna 4-dvéřová
308310	knihovna 4-dvéřová
308311	skříňka nízká
308312	skříňka nízká
308313	skříňka nízká
308314	skříňka nízká
308316	skříňka nízká
308317	nástavec na stůl
308319	nástavec na stůl
308322	nástavec na stůl
308323	skříňka nízká 2-dvéřová
308326	skříňka nízká 2-dvéřová
308327	skříňka nízká 2-dvéřová
308330	skříň šatní jednodvéřová
308331	skříň šatní jednodvéřová
308332	skříň šatní jednodvéřová
308333	skříň šatní jednodvéřová
308334	skříň šatní jednodvéřová
308335	skříň šatní jednodvéřová
308336	skříň šatní jednodvéřová
308337	skříň šatní
308339	skříň šatní 2-dvéřová
308341	skříň policová
308342	skříň policová
308343	skříň policová
308346	police závěsná
308347	police závěsná
308348	police závěsná
308349	police závěsná
308350	police závěsná
308351	police závěsná
308352	police závěsná
308353	police závěsná
308354	police závěsná
308355	police závěsná
308356	nástavec na knihovnu
308357	nástavec na knihovnu
308358	nástavec na knihovnu
308359	nástavec na knihovnu
308360	nástavec na knihovnu
308361	nástavec na knihovnu
308363	stůl kancelářský
308364	stůl kancelářský
308366	stůl kancelářský
308368	kontejner
308369	kontejner
308370	kontejner
308371	kontejner
308372	kontejner
308374	kontejner
308377	kontejner
308378	kontejner
308379	kontejner
308380	kontejner
308381	kontejner
308382	kontejner
308383	kontejner
308385	kontejner
308388	stůl jednací
308389	stůl jednací
308390	stůl jednací
308391	stůl jednací
308392	stůl jednací
308394	stůl čtverec
308395	stůl čtverec
308396	stůl čtverec
308397	stůl čtverec
308398	stůl čtverec
308399	stůl čtverec
308401	stůl čtverec

308402	stůl čtverec
308403	stůl pod psací stroj
308404	stůl pod psací stroj
308407	stůl pod psací stroj
308409	nástavec na knihovnu
308410	nástavec na knihovnu
308411	nástavec na knihovnu
308412	nástavec na knihovnu
308415	knihovna 2-dvéřová
308416	knihovna 2-dvéřová
308417	knihovna 2-dvéřová
308420	knihovna
308422	knihovna
308423	knihovna
308424	knihovna 2-dvéřová
308425	knihovna 2-dvéřová
308427	skříň šatní jednodvéřová
308429	skříň šatní jednodvéřová
308432	skříň policová jednodvéřová
308433	knihovna 2-dvéřová
308434	knihovna 2-dvéřová
308437	židle čalouněná
308445	židle čalouněná
308446	židle čalouněná
308447	židle čalouněná
308448	židle čalouněná
308449	židle čalouněná
308450	židle čalouněná
308453	židle čalouněná
308454	židle čalouněná
308458	židle čalouněná
308466	židle čalouněná
308468	židle čalouněná
308479	židle čalouněná
308481	židle čalouněná
308482	židle čalouněná
308491	židle čalouněná
308492	židle čalouněná
308493	židle čalouněná
308495	židle čalouněná
308499	židle čalouněná
308500	židle čalouněná
308501	židle čalouněná
308503	židle čalouněná
308505	židle čalouněná
308506	židle čalouněná
308509	židle čalouněná
308519	věšák
308525	rámeček na informace
308526	rámeček na informace
308531	věšák
308538	židle chrom
308544	věšák
308548	regál
308549	regál
308550	regál
308553	regál
308554	regál
308555	nástavec na stůl
308569	kontejner
308571	kontejner
308572	kontejner
308573	kontejner
308574	kontejner
308575	kontejner
308576	kontejner
308577	kontejner
308578	kontejner
308581	nástavec na stůl
308584	nástavec na knihovnu
308586	nástavec na knihovnu
308587	nástavec na knihovnu
308588	nástavec na knihovnu
308589	nástavec na knihovnu
308590	nástavec na knihovnu
308591	nástavec na knihovnu
308592	nástavec na knihovnu
308593	nástavec na knihovnu
308594	regál rohový
308596	regál rohový
308597	regál rohový
308598	regál rohový
308599	skříňka nízká 2-dvéřová

308600	skříňka nízká 2-dvéřová
308601	skříňka nízká 2-dvéřová
308603	skříňka nízká 2-dvéřová
308604	skříňka nízká 2-dvéřová
308605	skříňka nízká 2-dvéřová
308606	skříňka nízká 2-dvéřová
308608	skříňka nízká 2-dvéřová
308616	židle otočná
308625	židle otočná
308634	věšák
308635	věšák
308638	věšák
308657	police závěsná
308658	police závěsná
308659	police závěsná
308660	police závěsná
308661	police závěsná
308662	stůl kancelářský
308663	stůl kancelářský
308664	stůl kancelářský
308665	stůl kancelářský
308667	stůl kancelářský
308668	stůl půlkruh
308669	stůl půlkruh
308670	stůl půlkruh
308671	stůl roh
308672	stůl roh
308674	stůl čtvrtkruh
308675	stůl čtvrtkruh
308676	stůl čtvrtkruh
308678	knihovna 2-dvéřová
308679	knihovna 2-dvéřová
308680	knihovna 2-dvéřová
308681	knihovna 2-dvéřová
308682	knihovna 2-dvéřová
308683	knihovna 2-dvéřová
308684	knihovna 4-dvéřová
308685	knihovna 4-dvéřová
308686	knihovna
308687	knihovna
308688	knihovna
308689	knihovna 4-dvéřová
308690	knihovna 2-dvéřová
308694	skříň šatní 1-dvéřová
308695	skříň šatní 1-dvéřová
308696	kontejner
308697	kontejner
308698	kontejner
308699	kontejner
308700	kontejner
308701	kontejner
308702	regál vysoký
308703	regál vysoký - knihovna
308704	regál vysoký - knihovna
308705	regál vysoký - knihovna
308708	regál vysoký
308709	skříň šatní 2-dvéřová
308710	skříň šatní 2-dvéřová
308711	skříň šatní 2-dvéřová
308712	věšák nástěný
308713	věšák nástěný
308718	stůl oblý
308719	stůl kancelářský
308721	kontejner
308722	kontejner
308723	kontejner
308724	kontejner
308725	regál vysoký
308726	kontejner
308727	kontejner
308728	kontejner
308729	kontejner
308731	židle jednací vínová
308732	židle jednací vínová
308752	kontejner
308753	kontejner
308754	kontejner
308755	kontejner
308756	kontejner
308757	kontejner
308758	kontejner
308759	kontejner
308760	kontejner

308761	kontejner
308763	kontejner
308764	kontejner
308765	kontejner
308766	kontejner
308767	stůl kancelářský
308768	stůl kancelářský
308771	stůl jednací s policí
308772	skříň šatní jednoduchá
308773	nástavec na skříň
308774	nástavec na skříň
308775	knihovna 4-dveřová
308776	nástavec na knihovnu
308777	police závěsná
308778	police závěsná
308779	nástavec na skříň
308780	nástavec na skříň
308781	knihovna 4-dveřová
308783	knihovna 4-dveřová
308785	knihovna 4-dveřová
308787	knihovna 4-dveřová
308788	knihovna 2-dveřová
308789	knihovna 2-dveřová
308790	knihovna 2-dveřová
308794	knihovna 2-dveřová
308795	nástavec na stůl
308796	nástavec na stůl
308797	nástavec na stůl
308801	nástavec na knihovnu
308802	nástavec na knihovnu
308809	nástavec na knihovnu
308810	nástavec na knihovnu
308811	nástavec na knihovnu
308812	nástavec na knihovnu
308813	kontejner
308814	kontejner
308815	kontejner
308816	kontejner
308817	kontejner
308818	kontejner
308819	kontejner
308821	kontejner
308822	kontejner
308823	kontejner
308824	kontejner
308825	kontejner
308826	kontejner
308827	stůl kancelářský
308828	stůl kancelářský
308829	stůl kancelářský
308831	stůl kancelářský
308832	stůl kancelářský
308833	stůl kancelářský
308834	stůl kancelářský
308835	stůl kancelářský
308836	stůl kancelářský
308837	stůl kancelářský
308838	stůl kancelářský
308840	stůl pod PC
308841	stůl pod PC
308842	stůl pod PC
308843	stůl pod PC
308844	stůl pod PC
308845	stůl pod PC
308846	stůl pod PC
308847	stůl pod PC
308849	stůl pod PC
308851	stůl půlkruh
308852	stůl půlkruh
308853	stůl půlkruh
308854	stůl půlkruh
308855	stůl půlkruh
308856	stůl jednací
308857	stůl jednací
308859	stůl roh
308860	stůl roh
308861	stůl roh
308862	stůl roh
308863	stůl roh
308864	stůl roh
308866	knihovna 2-dveřová
308867	skříň šatní jednoduchá
308868	skříň šatní jednoduchá

308870	skříň šatní jednoduchá
308874	skříň šatní jednoduchá
308875	skříň šatní jednoduchá
308876	skříňka nízká
308877	skříňka nízká
308878	skříňka nízká
308879	skříňka nízká
308880	skříňka nízká
308881	skříňka nízká
308882	police závěsná
308883	police závěsná
308884	police závěsná
308885	police závěsná
308886	police závěsná
308887	police závěsná
308888	police závěsná
308890	police závěsná
308891	police závěsná
308893	police závěsná
308900	stůl kancelářský
308901	stůl kancelářský
308902	stůl kancelářský
308903	stůl kancelářský
308906	regál skladový
308907	nástavec na stůl
308910	židle jedací
308927	ventilátor stolní
308937	stůl roh
308945	regál rohový
308947	nástavec na knihovnu
308949	stůl jedací
308951	skříňka nízká 2 dveřová
308953	stůl kancelářský
308954	stůl kancelářský
308955	stůl kancelářský
308956	kontejner 4 zásuvky
308962	židle
308985	ventilátor stojan
308997	židle otočná šedá
308998	židle otočná šedá
309009	židle otočná černá
309012	stůl psací
309013	stůl psací
309014	stůl psací
309016	stůl kancelářský
309017	stůl kancelářský
309018	stůl kancelářský
309019	stůl kancelářský
309020	stůl kancelářský
309021	stůl kancelářský
309022	stůl kancelářský
309023	stůl kancelářský
309024	stůl kancelářský
309068	stůl roh
309069	stůl roh
309071	stůl roh
309072	stůl roh
309073	stůl roh
309074	stůl roh
309076	stůl roh
309077	stůl kancelářský
309078	stůl kancelářský
309080	stůl kancelářský
309082	stůl kancelářský
309084	stůl kancelářský
309085	stůl kancelářský
309086	stůl kancelářský
309087	stůl pod PC
309088	stůl pod PC
309089	stůl pod PC
309090	stůl pod PC
309091	stůl pod PC
309093	stůl pod PC
309095	stůl pod PC
309096	stůl pod PC
309097	stůl pod tiskárnu
309098	stůl pod tiskárnu
309100	stůl pod tiskárnu
309101	stůl pod tiskárnu
309102	stůl pod tiskárnu
309103	stůl pod tiskárnu
309104	stůl pod tiskárnu
309105	stůl pod tiskárnu

309106	stůl pod tiskárnu
309129	židle CAGLI černá otočná
309147	židle VISI černá jednací
309149	židle VISI černá jednací
309154	židle VISI černá jednací
309158	kontejner
309159	kontejner
309160	kontejner
309161	kontejner
309162	kontejner
309164	kontejner
309165	kontejner
309166	kontejner
309167	kontejner
309168	skříňka nízká atyp
309171	knihovna 2 dvéřová
309172	knihovna 2 dvéřová
309173	knihovna 2 dvéřová
309174	knihovna 2 dvéřová
309176	knihovna 2 dvéřová sklo
309177	knihovna 2 dvéřová sklo
309178	stůl obloukový - roh
309181	stůl pod PC
309182	stůl jednací půlkruh atyp.
309183	stůl jednací půlkruh atyp.
309184	stůl jednací půlkruh atyp.
309189	skříň 1dvěř.policová
309190	skříň 1dvěř.policová
309191	skříň 1dvěř.policová
309259	skříň policová
309264	židle jednací TAURUS
309265	židle jednací TAURUS
309267	židle jednací TAURUS
309268	židle jednací TAURUS
309269	židle jednací TAURUS
309274	židle jednací TAURUS
309279	židle jednací TAURUS
309288	stůl kancelářský
309289	stůl kancelářský
309290	stůl kancelářský
309291	stůl kancelářský
309292	stůl kancelářský
309293	stůl jednací s půlkruhem atyp.
309294	stůl jednací s půlkruhem atyp.
309295	stůl jednací s půlkruhem atyp.
309296	stůl jednací s půlkruhem atyp.
309300	stůl čtvrtkruh
309302	stůl čtvrtkruh
309303	stůl čtvrtkruh
309305	knihovna 2-dvéřová
309306	knihovna 2-dvéřová
309307	knihovna 2-dvéřová
309309	knihovna 2-dvéřová
309310	knihovna 2-dvéřová
309311	knihovna 2-dvéřová
309358	skříň nízká
309365	židle VISI
309366	židle VISI
309367	židle VISI
309370	židle VISI
309371	židle VISI
309398	židle jednací VISI
309411	regál vysoký 145
309412	regál vysoký 145
309413	regál vysoký 145
309416	nástavec na stůl 951
309418	nástavec na stůl 951
309419	nástavec na stůl 951
309420	stůl PC 505
309421	stůl PC 505
309422	stůl PC 505
309423	stůl PC 505
309424	stůl PC 505
309426	polička 902
309428	polička 902
309429	polička 902
309430	kontejner 553
309432	kontejner 553
309433	kontejner 555
309434	skříň šatní 139
309435	skříň šatní 139
309436	stůl kancelářský 501
309438	stůl kancelářský 501

309448	skříň kombi (police, tyč na ramínka)
309450	knihovna nízká 2dveřová
309451	knihovna 2dveřová
309452	kontejner 1x zámek
309453	polička na zeď
309454	polička na zeď
309455	polička na zeď
309456	knihovna 2dveřová + sklo
309457	knihovna 2dveřová
309458	police
309459	knihovna 4dveřová
309460	knihovna 4dveřová
309463	knihovna nízká 2dveřová
309464	regál rohový
309469	regál nízký
309470	regálek 80 nízký
309472	regálek 80 nízký
309474	regálek 80 nízký
309475	regálek 80 nízký
309477	regálek 60 nízký
309479	kontener celozamykací
309480	knihovna 4dvéřová
309481	knihovna 4dvéřová
309482	kontejner celozamykací 553
309483	kontejner celozamykací 553
309484	kontejner celozamykací 553
309485	kontejner celozamykací 553
309487	stůl jednací půlkruh
309491	knihovna atyp.2dvéřová nízká 76
309492	knihovna atyp.2dvéřová nízká 76
309519	nástavec na knihovnu
309520	nástavec na knihovnu
309521	nástavec na knihovnu
309522	stůl pod tiskárnu 507
309523	stůl pod PC 505
309527	skříň šatní 2dvéřová 100
309529	knihovna 2 zásuvková 128
309530	knihovna 2 zásuvková 128
309533	regálek 60 312
309535	komoda 2 zásuvková 328
309537	kontejner celozamykací 555
309539	kontejner celozamykací 555
309543	nástavec 2dveř. 800x600x404 mm
309544	knihovna 2dveřová 124
309545	nástavec na knihovnu 2dveř.
309547	nástavec na stůl 951
309596	regál rohový
309597	knihovna 1dvéřová 60
309598	čtvrtekruh - roh
309599	čtvrtekruh - roh
309605	židle konfer.VISI šedá
309606	židle konfer.VISI šedá
309608	židle konfer.VISI šedá
309610	židle konfer.VISI šedá
309613	židle konfer.VISI šedá
309614	židle konfer.VISI šedá
309616	židle konfer.VISI šedá
309618	židle konfer.VISI šedá
309628	kontejner zámek
309631	nástavec na knihovnu
309632	regál roh
309633	stůl kancelářský 501
309634	stůl kancelářský 501
309635	stůl kancelářský 501
309636	stůl kancelářský 501
309638	stůl kancelářský 501
309640	kontejner 553 zámek
309642	kontejner 553 zámek
309643	kontejner 553 zámek
309644	kontejner 553 zámek
309645	kontejner 553 zámek
309647	stůl pod PC 505
309648	stůl pod PC 505
309650	stůl pod tiskárnu 507
309652	knihovna 2dvéřová 124
309653	knihovna 2dvéřová 124
309654	knihovna 2dvéřová 124
309655	knihovna 2dvéřová 124
309658	regál 129
309659	nástavec na knihovnu 201
309660	skříň šatní 100
309661	regál vysoký 146
309662	polička 902

309677	židle VISI I čalouněná - šedá
309681	židle VISI I čalouněná - šedá
309697	stůl EURO 80x80 černý
309700	stůl EURO 80x80 černý
309724	nástavec na knihovnu 201
309726	knihovna 4 dveřová 126
309788	stůl pod PC 505
309790	stůl pod PC 505
309794	nástavec na stůl 951
309795	nástavec na stůl 951
309797	nástavec na stůl 951
309798	stůl jednací s půlkruhem atyp.
309801	židle konf. VISI
309802	židle konf. VISI
309803	židle konf. VISI
309809	židle konf. VISI
309818	nástavec na stůl 951
309819	regál úzký 142
309820	knihovna 4dveřová 126
309822	knihovna na šanony 109
309823	stůl čtverec 510
309824	knihovna 2dveřová 124
309825	nástavec na knihovnu 201
309829	stůl pod PC 505
309830	stůl pod PC 505
309839	nástavec na stůl 951
309840	nástavec na stůl 951
309841	stůl půlkruh 515
309845	židle kolečková TOR 50
309851	nástavec na stůl 951
309854	knihovna na šanony 109
309869	stůl na ukázkové porce
309886	židle kovová koženková
309906	stůl kancelářský
309907	stůl kancelářský
309908	skříňka nízká
309909	skříňka
309911	stůl psací
309913	stůl jednací s půlkruhem
309914	židle TOR 50
309923	konferenční židle VISI
309925	konferenční židle VISI
309944	stůl jednací s půlkruhem
309945	stůl čtvrtkruh
309947	nástavec na stůl atyp.147
309948	nástavec na stůl atyp. 147
309953	stůl pod PC
309954	knihovna 2 dv.
309955	nástavec na stůl
309972	ventilátor stropní VT - 48
309973	stůl pod PC
309974	skříň šatní
309981	mapa nástěnná EU
309983	nástavec na stůl 147
309985	stůl čtverec
309986	stůl čtverec
309992	schránka poštovní
309993	schránka poštovní
309996	nástavec na stůl
309997	nástavec na stůl
309998	knihovna 2dveřová
310000	stolek pod PC
310001	rohový díl ke stolu - čtvrt
310031	stůl pod PC
310037	regál 320/950/2800-4.p. PM
310040	židle koženka
310041	polička závěsná
310047	stůl jednací s půlkruhem
310048	stůl jednací s půlkruhem
310049	stůl kancelářský
310050	regál vysoký
310072	knihovna 2 dv.
310073	knihovna 2 dv.
310074	knihovna 2 dv.+sklo
310075	nástavec na knihovnu
310076	nástavec na knihovnu
310077	nástavec na knihovnu
310080	polička
310081	polička
310091	židle konferenční "VISI I", šedá
310092	židle konferenční "VISI I", šedá
310096	židle konferenční "VISI I", šedá
310097	židle konferenční "VISI I", šedá

310104	schránka poštovní
310105	schránka poštovní
310115	stůl kancelářský
310116	stůl kancelářský
310117	kontejner 4 zásuvkový
310118	kontejner 4 zásuvkový
310120	regál 80
310126	stůl čtvrtkruh
310127	stůl čtvrtkruh
310130	stůl pod tiskárnu
310132	nástavec na stůl 146
310134	stůl psací 501
310135	nástavec na stůl 951 (146cm)
310182	knihovna na šanony 41 se zámkem
310183	knihovna na šanony 41 se zámkem
310184	knihovna na šanony 41 se zámkem
310187	nástavec na knihovnu 41 se zámkem
310188	stůl čtvercový
310189	stůl čtvercový
310190	knihovna nízká 1dveřová
310192	stůl pod PC
310193	stůl pod PC
310194	knihovna nízká 2dv.
310196	knihovna nízká 2dv.
310210	věšák stojanový
310212	stůl kancelářský
310213	stůl kancelářský
310214	stůl kancelářský
310215	stůl kancelářský
310216	stůl kancelářský
310218	stůl PC
310221	stůl PC
310223	kontejner
310224	kontejner
310225	kontejner
310226	kontejner
310227	knihovna
310229	knihovna
310230	knihovna
310231	knihovna
310233	židle TARA
310238	židle konf. IMPERIA
310244	židle konf. IMPERIA
310250	židle konf. IMPERIA
310311	stůl jednací s půlkruhem
310320	nástavec na stůl 951
310321	stůl čtverec 510
310322	stůl čtverec 510
310323	stůl čtverec 510
310324	stůl jednací s půlkruhem
310325	stůl čtvrtkruh 504
310326	knihovna nízká 2dveř. 301
310327	knihovna nízká 2dveř. 301
310328	regálek 302
310329	stůl kancelářský 501
310330	stůl kancelářský 501
310331	stůl kancelářský 501
310332	kontejner se zámkem
310404	židle konferenční IMPERIA
310405	židle konferenční IMPERIA
310407	židle konferenční IMPERIA
310413	židle konferenční IMPERIA
310418	regálek roh
310422	regálek
310425	kontejner 1x zámek
310426	stůl čtverec
310429	regálek
310431	polička
310432	stůl pod psací stroj
310433	stůl pod psací stroj
310434	stůl pod psací stroj
310438	židle TARA s podr. - šedá
310447	stůl pod PC
310449	regál vysoký
310450	regál vysoký
310462	skříňka atypická
310488	knihovna 2dveřová
310491	nástavec na knihovnu
310492	nástavec na knihovnu
310493	stůl čtvercový dřevěný
310494	stůl čtvercový dřevěný
310547	stůl kanc.psací AH 509
310548	polička závěsná AH 902

310549	polička závěsná AH 902
310550	polička závěsná AH 902
310556	věšák stojanový
310576	skříň AH 124
310577	stůl AH 501
310578	stůl AH 505
310580	regál náb. A 103 - skříňka rohová
310581	regál náb. A 103 - skříňka rohová
310582	židle konferenční
310583	židle konferenční
310584	židle konferenční
310585	židle konferenční
310586	židle konferenční
310587	židle konferenční
310590	polička závěsná
310591	polička závěsná
310592	polička závěsná
310593	polička závěsná
310594	stůl 80 x 70 cm
310604	výsuv na klávesnici
310607	stůl na PC
310608	stůl na PC
310610	stůl na PC
310611	stůl rovný 140 x 70 cm
310612	stůl rovný 140 x 70 cm
310613	stůl rovný 140 x 70 cm
310614	stůl rovný 140 x 70 cm
310615	stůl rovný 140 x 70 cm
310616	stůl rovný 140 x 70 cm
310617	stůl rovný 140 x 70 cm
310618	stůl rovný 140 x 70 cm
310619	židle konferenční
310620	židle konferenční
310621	židle konferenční
310622	židle konferenční
310623	židle konferenční
310625	židle konferenční
310626	židle konferenční
310627	židle konferenční
310629	židle konferenční
310631	židle konferenční
310632	židle konferenční
310633	židle konferenční
310634	židle konferenční
310636	židle konferenční
310638	židle konferenční
310643	židle konferenční
310646	židle konferenční
310647	židle konferenční
310648	židle konferenční
310650	židle konferenční
310651	židle konferenční
310652	židle konferenční
310653	židle konferenční
310654	židle konferenční
310657	židle konferenční
310658	židle konferenční
310659	židle konferenční
310661	židle konferenční
310662	židle konferenční
310663	židle konferenční
310664	židle konferenční
310665	židle konferenční
310666	židle konferenční
310667	židle konferenční
310668	židle konferenční
310669	židle konferenční
310672	skříň 3M 2/3dveře, š. 40
310680	deska pro pult
310682	skříň 2M, dveře, š.40, zámek
310683	skříň 2M, dveře, š.40, zámek
310684	skříň 2M, dveře, š.40, zámek
310685	skříň 2M, dveře, š.40, zámek
310686	skříň 2M, dveře, š.80, bez soklu
310687	skříň 2M, dveře, š.80, bez soklu
310688	skříň 2M, dveře, š.80, bez soklu
310689	skříň 2M, dveře, š.80, bez soklu
310690	skříň 2M, dveře, š.80, bez soklu
310691	vložka registrační
310692	vložka registrační
310693	vložka registrační
310694	vložka registrační
310695	skříň 2M,š.80, bez soklu,se zámkem

310696	skříň 2M,š.80, bez soklu,se zámkem
310697	skříň 2M,š.80, bez soklu,se zámkem
310698	skříň 2M,š.80, bez soklu,se zámkem
310699	skříň 2M,š.80, bez soklu,se zámkem
310700	skříň 2M,š.80, bez soklu,se zámkem
310701	skříň 2M,š.80, bez soklu,se zámkem
310702	skříň 2M,š.80, bez soklu,se zámkem
310703	skříň 2M,š.80, bez soklu,se zámkem
310704	skříň 2M,š.80, bez soklu,se zámkem
310705	skříň 2M,š.80, bez soklu,se zámkem
310707	skříň 2M,š.80, bez soklu,se zámkem
310708	skříň 2M,š.80, bez soklu,se zámkem
310709	skříň 2M,š.80, bez soklu,se zámkem
310710	skříň 2M,š.80, bez soklu,se zámkem
310711	skříň 2M,š.80,otevř.,nástavba
310712	skříň 2M,š.80,otevř.,nástavba
310713	skříň 2M,š.80,otevř.,nástavba
310714	skříň 2M,š.80,otevř.,nástavba
310725	skříň 2M,š.80,otevř.,nástavba
310726	skříň 2M,š.80,otevř.,nástavba
310727	skříň 2M,š.80,otevř.,nástavba
310728	skříň 2M,š.80,otevř.,nástavba
310729	skříň 2M,š.80,otevř.,nástavba
310730	skříň 2M,š.80,otevř.,nástavba
310731	skříň 2M,š.80,otevř.,nástavba
310733	skříň 2M,š.80,otevř.,nástavba
310735	skříň 2M,š.80,otevř.,nástavba
310736	skříň 2M,š.80,otevř.,nástavba
310737	skříň 2M,š.80,otevř.,nástavba
310738	skříň 2M,š.80,otevř.,nástavba
310742	skříň 2M,š.80,otevř.,nástavba
310744	skříň na šanony AH109
310745	skříň na šanony AH109
310750	sestava stolová
310751	sestava stolová
310753	sestava stolová
310756	sestava stolová
310759	židle konferenční nábytková
310767	židle konferenční nábytková
310768	skříňka 2dv.
310769	stolek konferenční
310771	stolek pod PC
310813	regál kovový
310814	regál kovový
310815	regál kovový
310816	regál kovový
310817	regál kovový
310818	regál kovový
310825	stůl AH501
310826	stůl AH501
310827	stůl pod PC 505
310831	kontejner 552
310833	skříň vysoká 124
310834	nástavec na skříň 201
310836	nástavec na skříň 201
310866	židle sálová
310876	židle sálová
310885	židle sálová
310887	židle sálová
310892	židle sálová
310924	židle sálová
310925	židle sálová
310926	židle sálová
310927	židle sálová
310929	židle sálová
310954	židle sálová
310961	židle sálová
310962	židle sálová
310970	židle sálová
310974	židle sálová
310991	židle sálová
310995	židle sálová
311018	stolek pod PC AH 505
311019	stolek pod PC AH 505
311020	stůl psací AH 501
311021	stůl psací AH 501
311023	stůl psací AH 501
311024	čtvrtruh ke stolu AH 504
311025	čtvrtruh ke stolu AH 504
311026	kontejner AH 552
311028	kontejner AH 552
311030	skříň 5M otevřená AH 130
311031	nástavec na skříň AH 210

311032	nástavec na skříň AH 210
311033	skříň 2M otevř.-regál polic. nízký
311034	nástavec stolový AH 951
311037	skříň 5M-regál polic. AH 120
311038	stůl pod tiskárnu AH 507
311070	stůl kancelářský AH509
311076	kontejner 4zásuv. AH552
311079	skříň šat. 1dv.AH133
311080	skříň šat. 1dv.AH133
311081	skříň šat. 1dv.AH133
311082	skříň šat. 1dv.AH133
311083	skříň šat. 1dv.AH133
311084	regál policový AH130
311086	stůl pod PC AH505
311087	stůl pod PC AH505
311091	stůl pod tiskárnu AH507
311092	nástavec 2dv. AH201
311098	trezor příruční LE - 30
311106	stůl čtvrtkruh levý
311108	stůl čtvrtkruh pravý
311109	stůl čtvrtkruh pravý
311110	stůl čtvrtkruh pravý
311111	stůl pod tiskárnu úzký
311112	stůl kancelářský psací
311113	stůl kancelářský psací
311114	stůl kancelářský psací
311115	stůl kancelářský psací
311117	kontejner ke stolku pod ps. stroj
311118	kontejner ke stolku pod ps. stroj
311120	regál polic. nízký
311121	polička závěsná s kováním
311122	stůl pod PC
311123	stůl pod PC
311126	židle kanc. TARA
311162	ventilátor stolní
311172	židle kancel.otoč.s područkou
311181	kontejner 4zás. A552
311182	kontejner 4zás. A552
311191	skříň šat.1dv.AH133
311195	deska prac.oblá AH920
311196	deska prac.oblá AH920
311197	nástavec 2dv. hl. AH200
311200	nástavec 2dv. hl. AH200
311201	stůl kanc.psací AH509
311203	stůl kulatý S282
311204	stůl kulatý S282
311205	stůl jednací oblouk
311215	stůl jedn. 80x140cm
311216	skříň 1dv.úzká AH132
311217	stůl čtvrtkruh AH504L
311223	kontejner ke stolku pod ps. str.
311224	kontejner ke stolku pod ps. str.
311225	regál polic. nízký AH302
311226	regál vysoký rohový AH103
311227	regál vysoký rohový AH103
311228	vložka registrační AH905
311232	regál vysoký policový AH120
311239	lampička stolní
311267	židle kanc. ISO PLAST
311293	věšák stojanový
311294	věšák stojanový
311297	věšák stojanový
311298	věšák stojanový
311301	židle konf. IMPERIA černá
311302	židle konf. IMPERIA černá
311305	židle konf. IMPERIA černá
311306	židle konf. IMPERIA černá
311310	židle konf. IMPERIA černá
311314	stůl pod PC AH 505
311315	stůl pod tiskárnu AH 506
311316	stůl pod tiskárnu AH 506
311317	stůl čtvrtkruh pravý AH504P
311322	tabule magnetická bílá
311323	tabule magnetická bílá
311459	židle sálová
311460	židle sálová
311461	židle sálová
311462	židle sálová
311463	židle sálová
311464	židle sálová
311465	židle sálová
311489	ventilátor stropní
311499	stůl kancelářský psací AH 501

311500	stůl kancelářský psací AH 501
311501	stůl kancelářský psací AH 501
311502	nástavec pro psací stůl A 501
311504	stůl kancelářský psací AH 501
311507	stůl kancelářský psací AH 501
311508	police závěsná s kováním AH 902
311509	police závěsná s kováním AH 902
311510	police závěsná s kováním AH 902
311511	skříňka dvoudvéřová AH 301
311512	nástavec dvoudvéřový AH 201
311513	nástavec dvoudvéřový AH 201
311514	kontejner AH 558
311516	nástavec jednodvéřový AH 210
311517	stůl kancelářský čtvercový AH 510
311518	stůl čtvtkruh levý AH 504
311520	skříňka dvoudvéřová AH 301
311522	regál rohový vysoký AH 103
311525	židle konferenční Taurus / TN
311526	židle konferenční Taurus / TN
311527	židle konferenční Taurus / TN
311530	židle konferenční Taurus / TN
311532	židle konferenční Taurus / TN
311533	židle konferenční Taurus / TN
311534	židle konferenční Taurus / TN
311537	Podložka chodidel - podpěrka
311538	Podložka chodidel - podpěrka
311539	regál 320/800/2450-7podl. - PM
311540	regál 320/800/2450-7podl. - PM
311541	regál 320/800/2450-7podl. - PM
311542	regál 320/800/2450-7podl. - PM
311543	regál 320/800/2450-7podl. - PM
311544	regál 320/800/2450-7podl. - PM
311545	regál 320/800/2450-7podl. - PM
311546	regál 320/800/2450-7podl. - PM
311548	Kartotéka stolní Helit card file
311549	Kartotéka stolní Helit card file
311550	Kartotéka stolní Helit card file
311551	Kartotéka stolní Helit card file
311570	Tabule Flipchart
311574	Vitrína Detolf-prosklenná
311583	dveře ATYP+zámek do vest.skříně
311584	dveře ATYP+zámek do vest.skříně
311585	dveře ATYP+zámek do vest.skříně
311594	dveře ATYP do vest.skříně bez zámku
311595	dveře ATYP do vest.skříně bez zámku
311596	dveře ATYP do vest.skříně bez zámku
311597	dveře ATYP do vest.skříně bez zámku
311598	dveře ATYP do vest.skříně bez zámku
311616	Podpěrka chodidel Esselte Comfort
311621	Podpěrka chodidel Esselte nastavite
311628	Židle plastová SHELL
311629	Židle plastová SHELL
311636	Stůl 700x800 mm
311652	Police závěsná s kováním
311653	Police závěsná s kováním
311654	Police závěsná s kováním
311657	Deska krycí-horní 1600 mm
311658	Deska krycí-horní 1600 mm
311702	skříň se soklem jabloň DJB2850
311703	stůl kancelářský čtvercový AH510
311721	skříňka buk 3 M nika 3850
311722	skříňka buk 3 M nika 3450
311755	Židle
311765	židle konferenční ECONOMY
311771	židle konferenční ECONOMY
311772	židle konferenční ECONOMY
311782	židle konferenční ECONOMY
311784	židle konferenční ECONOMY
311791	židle konferenční ECONOMY
311794	židle konferenční ECONOMY
311796	židle konferenční ECONOMY
311798	židle konferenční ECONOMY
311801	židle konferenční ECONOMY
311811	židle konferenční ECONOMY
311862	paraván stolový s plexi 800 mm
311863	skříň jabloň 2M dveře 2457
311864	skříň na trezor
311865	stůl 800 x 1400 mm
311873	regál 320/950/2500/7p
311874	regál 320/950/2500/7p
311875	regál 320/950/2500/7p
311876	regál 320/950/2500/7p
311877	regál 320/950/2500/7p

311878	regál 320/950/2500/7p
311879	regál 320/950/2500/7p
311880	regál 320/950/2500/7p
311881	regál 320/950/2500/7p
311882	regál 320/950/2500/7p
311883	regál 320/950/2500/7p
311884	regál 320/950/2500/7p
311888	skříňka horní 2 dv. bílá
311892	stolek konferenční
311963	křeslo otočné kancelářské GX 4004
311964	křeslo otočné kancelářské GX 4004
312003	zrcadlo
312011	křeslo kancelářské
312014	skříňka ke kuchyni Magda
312028	dvířka horní ATYP/hrušeň
312030	nástavec skříňový s dveřmi/hrušeň
312031	stůl pod PC/hrušeň
312032	stůl pod PC/hrušeň
312034	skříň policová otevřená, nízká/hrušeň
312036	židle kancelářská NEBRASCA
312050	stůl kancelářský-přídavný, hruška
312051	stůl kancelářský-přídavný, hruška
312068	stůl kancelářský - hruška
312069	stůl kancelářský - hruška
312073	stolová nástavba - hruška
312079	židle konferenční Triton -černá
312081	skříň policová 3M otevřená-jabloň
312082	skříň policová 3M otevřená-jabloň
312083	skříň policová 3M s dveřmi-jabloň
312084	skříň policová 3M s dveřmi-jabloň
312085	stolová nástavba-jabloň
312086	stolová nástavba-jabloň
312106	věšák stojanový
312112	židle konferenční
312114	židle konferenční
312134	Police / třešeň
312140	Věšák stojanový
312143	Ochlazovač vzduchu
312144	Židle kancelářská Multi Tapis 9012
312176	Židle kancelářská otočná BREEDY
312177	Židle kancelářská otočná BREEDY
312178	Židle kancelářská otočná BREEDY
333001	židle konfer. - potah C29
333003	židle konfer. - potah C29
333004	židle konfer. - potah C29
333005	židle konfer. - potah C29
333007	stůl 700x700
333011	skříňka 3M otevřená
333012	skříňka 2M otevřená
333014	skříňka 2M otevřená
333018	skříňka 2M otevřená
333022	židle konferenční N/C06
333023	židle konferenční TN/C11
333029	závěsná police
333030	závěsná police
333031	závěsná police
333032	závěsná police
333033	závěsná police
333034	závěsná police
333035	závěsná police
333036	závěsná police
333037	závěsná police
344022	stůl kancelářský
344023	stůl kancelářský
344024	stůl kancelářský
344025	stůl kancelářský
344026	stůl kancelářský
344030	kontejner 1x zámek
344031	kontejner 1x zámek
344037	stůl pod PC
344039	stůl pod PC
344040	stůl pod PC
344041	stůl pod PC
344042	stůl pod PC
344043	stůl pod PC
344044	stůl pod PC
344045	stůl pod PC
344046	stůl pod PC
344047	stůl pod PC
344050	knihovna 2dveř. , sklo + 1 police
344104	židle obyč. IMPERIA
344108	židle obyč. IMPERIA
344121	stůl kancelářský

344122	stůl kancelářský
344123	stůl kancelářský
344124	stůl kancelářský
344125	stůl kancelářský
344152	stůl pod PC
90075	tapiserie Babí léto
90085	městský motiv
MC10M0000002	Stůl jednací - přídavný/ hruška
MC10M0000013	Stůl kancelářský rovný / hruška
MC10M0000014	Stůl kancelářský rovný / hruška
MC10M0000015	Stůl kancelářský rovný / hruška
MC10M0000017	Kontejner 4-zásuvkový/hruška
MC10M0000018	Kontejner 4-zásuvkový/hruška
MC10M0000019	Skříň 5M policová 4-dv. s nikou/hruška
MC10M0000020	Skříň 5M policová dveře/otevřená - hruška
MC10M0000021	Skříň 5M policová dveře/otevřená - hruška
MC10M0000023	Skříň 5M šatní hluboká/hruška
MC10M0000024	Skříň 3M policová s nikou/hruška
MC10M0000026	Stůl jednací přídavný/hruška
MC10M0000099	Židle kancelářská Sopran - černá
MC10M0000175	Židle kancelářská černá (100kg)
MC10M0000181	Židle kancelářská černá (100kg)
MC10M0000189	Židle kancelářská černá (120kg)
MC10M0000192	Židle kancelářská černá (120kg)
MC10M0000928	Podložka nohou Solemate
MC10M0000933	Stůl kancelářský
MC10M0000934	Stůl kancelářský
MC10M0001884	Skříň dvoukřídlá / kování koule
MC10M0001885	Skříň dvoukřídlá / madla
MC10M0001887	Skříň dvoukřídlá / madla
MC10M0001888	Skříň dvoukřídlá / madla
MC10M0001891	Skříň dvoukřídlá / madla
MC10M0001892	Skříň dvoukřídlá / madla
MC10M0001936	Regál policový 70x195x45
MC10M0001937	Regál policový 70x195x45
MC10M0001939	Korpus k vestavěné skříni
MC10M0001940	Korpus k vestavěné skříni
MC10M0001944	Skříňka dvoukřídlá 70x40x120
MC10M0001947	Kontejner ke stolu (43x66x50)
MC10M0001950	Kontejner ke stolu (43x66x50)
MC10M0001951	Kontejner ke stolu (43x66x50)
MC10M0001954	Kontejner ke stolu (43x56x56)
MC10M0001972	Kontejner ke stolu (43x56x56)
MC10M0004674	kancelářská židle , černá, kovový kříž
MC10M0004676	kancelářská židle , černá, kovový kříž
MC10M0004679	kancelářská židle , černá, kovový kříž
MC10M0004681	skladový regál - 7 polic
MC10M0007441	Regál kovový - základní sekce 8 polic
MC10M0007442	Regál kovový - základní sekce 8 polic
MC10M0007443	Regál kovový - přídavná sekce 8 polic
MC10M0007444	Regál kovový - přídavná sekce 8 polic
MC10M0007445	Regál kovový - přídavná sekce 8 polic
MC10M0008968	Stůl kancelářský
MC10M0008969	Stůl kancelářský
MC10M0008974	Židle kancelářská otočná
MC10M0008975	Židle kancelářská otočná
MC10M0008982	Věšák kovový
MC10M0008983	Věšák kovový
MC10M0008996	Židle kancelářská STORM 550
MC10M0009058	Hodiny nástěnné JVD
MC10M0009075	Stůl psací - hruška
MC10M0009076	Stůl psací - hruška
MC10M0009077	Stůl psací - hruška
MC10M0009356	Stůl psací hruška
MC10M0009357	Stůl psací hruška
MC10M0009358	Stůl psací hruška
MC10M0009359	Stůl psací hruška
MC10M0009362	Kontejner 4 zásuvkový - hruška
MC10M0009363	Kontejner 4 zásuvkový - hruška
MC10M0009365	Kontejner 4 zásuvkový - hruška
MC10M0009366	Skříň dvoudveř. policová - hruška
MC10M0009368	Skříň dvoudveř. policová - hruška
MC10M0009370	Skříň policová otevřená - hruška
MC10M0009371	Skříň policová otevřená - hruška
MC10M0009373	Stůl jednací oválný - hruška
MC10M0009374	Stůl jednací oválný - hruška
MC10M0009482	Stůl kancelářský - hruška
MC10M0009483	Stůl kancelářský - hruška
MC10M0009484	Stůl kancelářský - hruška
MC10M0009485	Stůl kancelářský - hruška
MC10M0010029	Věšák stojanový kovový
MC10M0010033	Skříň polic. sklo s nikou - třešeň
MC10M0010048	Tabule Flipchart NOBO SHARK

MC10M0010231	Kontejner 4 zásuvky - hruška
MC10M0010233	Kontejner 4 zásuvky - hruška
MC10M0010234	Kontejner 4 zásuvky - hruška
MC10M0010235	Kontejner 4 zásuvky - hruška
MC10M0010236	Skříň dvoudveřová policová - hruška
MC10M0010238	Skříň dvoudveřová policová - hruška
MC10M0010239	Skříň dvoudveřová policová - hruška
MC10M0010240	Skříň dvoudveřová police + dvířka - hruška
MC10M0010241	Stůl kancelářský s dřevěný - hruška
MC10M0010242	Stůl kancelářský s dřevěný - hruška
MC10M0010243	Stůl kancelářský s dřevěný - hruška
MC10M0010245	Stůl kancelářský s dřevěný - hruška
MC10M0010246	Stůl kancelářský s dřevěný - hruška
MC10M0010256	Stůl kancelářský pro PC rovný - hruška
MC10M0010335	Stůl pracovní ERGO
MC10M0010417	Židle kancelářská
MC10M0010431	Židle kancelářská s kolečkama
MC10M0010433	Židle kancelářská s kolečkama
MC10M0010434	Židle kancelářská s kolečkama
MC10M0010675	Židle kancelářská
MC10M0010681	Kuchyňka SOFIE
MC10M0010682	Kuchyňka SOFIE
MC10M0010701	Skříň OH3 policová s dv. merano/sklo
MC10M0010709	Židle jednací dřevěná
MC10M0013260	Židle kancelářská FRIEMD 391
MC10M0013261	Židle konferenční
MC10M0013262	Židle konferenční
MC10M0013263	Židle konferenční
MC10M0013264	Židle konferenční
MC10M0013278	Židle kancelářská FRIEMD 391S
MC10M0013281	Židle kancelářská FRIEMD 391S
MC10M0013283	Židle kancelářská FRIEMD 391S
MC10M0013333	Stůl kancelářský
MC10M0013334	Stůl kancelářský
MC10M0013335	Stůl kancelářský
MC10M0013336	Stůl kancelářský
MC10M0013337	Stůl kancelářský
MC10M0013341	Stůl kancelářský
MC10M0013343	Stůl kancelářský
MC10M0013344	Stůl kancelářský PC s výsuvem na klávesnici
MC10M0013347	Stůl kancelářský PC s výsuvem na klávesnici
MC10M0013349	Stůl kancelářský PC s výsuvem na klávesnici
MC10M0013353	Stůl kancelářský PC s výsuvem na klávesnici
MC10M0013360	Kontejner mobilní 4 zásuvky
MC10M0013361	Kontejner mobilní 4 zásuvky
MC10M0013363	Kontejner mobilní 4 zásuvky
MC10M0013364	Kontejner mobilní 4 zásuvky
MC10M0013365	Kontejner mobilní 4 zásuvky
MC10M0013368	Kontejner mobilní 4 zásuvky
MC10M0013369	Kontejner mobilní 4 zásuvky
MC10M0013371	Kontejner mobilní 4 zásuvky
MC10M0013387	Skříň kombinovaná dveře/police
MC10M0013388	Skříň kombinovaná dveře/police
MC10M0013395	Police závěsná
MC10M0013398	Věšák stojanový BRITT
MC10M0013401	Stůl přídatný půlkruh
MC10M0013403	Stůl přídatný půlkruh
MC10M0013404	Stůl přídatný půlkruh
MC10M0016218	Židle kancelářská EP-CALYPSO GRAND SP1
MC10M0016222	Židle kancelářská EP-CALYPSO GRAND SP1
MC10M0016225	Židle kancelářská EP-CALYPSO GRAND SP1
MC10M0016595	Stojan na katalogy podlahový MK Cobra A4 4x8
MC10M0016759	Židle kancelářská MERKUR ECO - černá
MC10M0016760	Židle kancelářská MERKUR ECO - černá
MC10M0018164	Skříň na trezor - lamino Calvados
MC10M0018165	Stolek-Police lamino Ořech
MC10M0018167	Stůl kancelářský jednací oblý-třešeň
MC10M0018168	Stůl kancelářský 121-třešeň (s průchodkou)
MC10M0018169	Stůl kancelářský 121-třešeň (s průchodkou)
MC10M0018170	Kontejner 4-zás. - Třešeň
MC10M0018171	Kontejner 4-zás. - Třešeň
MC10M0018172	Kontejner 4-zás. - Třešeň
MC10M0018173	Kontejner 4-zás. - Třešeň
MC10M0018176	Skříň policová 3M - třešeň
MC10M0018180	Stůl kancelářský ALFA 100 - třešeň (s průchodkou)
MC10M0018181	Stůl kancelářský ALFA 100 - třešeň (s průchodkou)
MC10M0018182	Stůl kancelářský ALFA 100 - třešeň (s průchodkou)
MC10M0018184	Skříň policová 5M dveře/sklo- třešeň
MC10M0018185	Skříň policová 5M dveře/sklo- třešeň
MC10M0018190	Skříň policová 5M dveře - třešeň
MC10M0018191	Skříň policová 5M dveře - třešeň
MC10M0018193	Stůl kancelářský jednací oblý - třešeň
MC10M0018194	Skříňka policová 2M otevřená - třešeň

MC10M0018196	Stůl kancelářský jednací oblý - třešeň
MC10M0018197	Stůl kancelářský ALFA 100 - třešeň (s průchodkou)
MC10M0018198	Stůl kancelářský ALFA 100 - třešeň (s průchodkou)
MC10M0018200	Stůl kancelářský ALFA 100/rovný - třešeň
MC10M0018205	Skříň policová 5M - třešeň
MC10M0018206	Skříň policová 5M - třešeň
MC10M0018210	Stůl kancelářský ALFA 100 - třešeň
MC10M0018211	Stůl kancelářský ALFA 100 - třešeň
MC10M0018223	Křeslo Toledo
MC10M0018224	Křeslo Toledo
MC10M0018282	Židle kancelářská Phoenix II
MC10M0018294	Židle jednací TAURUS
MC10M0018295	Židle jednací TAURUS
MC10M0018296	Židle jednací TAURUS
MC10M0018297	Židle jednací TAURUS
MC10M0018298	Židle jednací TAURUS
MC10M0018299	Židle jednací TAURUS
MC10M0018300	Židle jednací TAURUS
MC10M0018301	Židle jednací TAURUS
MC10M0018302	Židle jednací TAURUS
MC10M0018303	Židle jednací TAURUS
MC10M0018306	Stůl kancelářský jednací oblý - třešeň
MC10M0018360	Skříňka pod kopírku
MC10M0018367	Skříňka - třešeň
MC10M0018368	Skříňka - třešeň
MC10M0018370	Skříň policová - třešeň
MC10M0018389	Skříň šatní dřevěná
MC10M0018390	Skříň dřevěná OMEGA
MC10M0018391	Skříň dřevěná OMEGA
MC10M0018553	Dveřní zámek s elektronickým ovládáním
MC10M0019786	Skříň policová dvéřová
MC10M0019787	Skříň policová dvéřová
MC10M0019788	Skříň policová dvéřová
MC10M0019789	Skříň policová dvéřová
MC10M0019791	Skříň policová dvéřová
MC10M0019792	Skříň policová dvéřová
MC10M0019793	Skříň policová dvéřová
MC10M0019794	Skříň policová dvéřová
MC10M0019863	Panel reklamní skládací Roll Up Standard New 80x200
MC10M0019881	Nástavec na stůl EP-NA 1400 třešeň
MC10M0020036	stůl jednací
MC10M0020199	Regál kovový poznk. 250x500x40 7 polic
MC10M0020203	Židle kancelářská otočná
MC10M0020259	Stůl pracovní GS 1600
MC10M0020273	Skříň D5 80 03
MC10M0020940	Přepážka kanceláře lamino-třešeň/sklo Connex
MC10M0020957	Regál kovový pozink 250x500x40 7 polic
MC10M0021714	Křeslo kancelářské F393S Ladyes
MC10M0021738	Tabule magnetická popisovací bílá 120x90
MC10M0021758	Stůl pracovní oblouk EP-GP 1600 1 třeš.
MC10M0021760	Stůl pracovní rovný EP-GS 1600 třeš.
MC10M0021761	Stůl pracovní rovný EP-GS 1600 třeš.
MC10M0021762	Stůl zakončovací oblouk EP-GP 160 třeš.
MC10M0021765	Kontejner 4 zásuvky EP-K 24 C N třeš.
MC10M0021770	Stůl pracovní rovný EP-GS 800 s výsuvem třeš.
MC10M0021771	Stůl pracovní rovný EP-GS 800 s výsuvem třeš.
MC10M0021772	Stůl pracovní rovný EP-GS 800 s výsuvem třeš.
MC10M0021847	Stůl pracovní erg GE 1800L
MC10M0021849	Skříň šatní atyp š.60cm S5 80 03
MC10M0021850	Skříň rohová SRV5 atyp.
MC10M0021879	Skříň třešeň S5 80 03
MC10M0021951	Stůl pracovní rovný EP-GS 1600
MC10M0021952	Stůl pracovní rovný EP-GS 1600
MC10M0021953	Stůl jednací rovný 80 cm EP-GJ 800
MC10M0022039	Křeslo kancelářské F393S
MC10M0022051	Stojan plakátový PFS70x100D
MC10M0022053	Stojan plakátový PFS70x100D
MC10M0022054	Stojan plakátový PFS70x100D
MC10M0022057	Stojan plakátový PFS70x100D
MC10M0022065	Skříň 5M 2/5 dveře 3/5 otevř. 179x80x40
MC10M0022069	Skříň 5M 2/5 dveře 3/5 otevř. 179x80x40
MC10M0022070	Skříň 5M 2/5 dveře 3/5 otevř. 179x80x40
MC10M0022082	Skříň 5M 2/5 dveře 3/5 otevř. 179x80x40
MC10M0022090	Kontejner 4 zás. centrální. 62x42x60 třešeň
MC10M0022097	Kontejner 4 zás. centrální. 62x42x60 třešeň
MC10M0022098	Kontejner 4 zás. centrální. 62x42x60 třešeň
MC10M0022102	Kontejner 4 zás. centrální. 62x42x60 třešeň
MC10M0022103	Kontejner 4 zás. centrální 62x42x60 třešeň
MC10M0022104	Stůl kancelářský rovný 160x80x73 třešeň
MC10M0022108	Stůl kancelářský rovný 160x80x73 třešeň
MC10M0022109	Stůl kancelářský rovný 160x80x73 třešeň
MC10M0022110	Stůl kancelářský rovný 160x80x73 třešeň
MC10M0022111	Stůl kancelářský rovný 160x80x73 třešeň

MC10M0022114	Stůl kancelářský rovný 160x80x73 třešeň
MC10M0022115	Stůl kancelářský rovný 160x80x73 třešeň
MC10M0022118	Stůl kancelářský rovný 160x80x73 třešeň
MC10M0022293	Věšák stojanový Britt
MC10M0022434	Stůl Basic 120x60x42 třešeň
MC10M0022479	Židle jednací Tripolis
MC10M0022483	Židle jednací Tripolis
MC10M0022484	Židle jednací Tripolis
MC10M0022487	Židle jednací Tripolis
MC10M0022500	Kontejner 4x zásuvka, třešeň
MC10M0022507	Skříň 5M 2/5 dveře, třešeň
MC10M0022509	Stůl kancelářský rovný 304
MC10M0022511	Stůl kancelářský rovný 304
MC10M0022512	Stůl kancelářský rovný 304
MC10M0022585	Skříň 3M uzavřená s nikou 111x80x40
MC10M0023110	Regál 220x(100+90)x60
MC10M0023114	Regál 220x(5x100+140)x60
MC10M0023157	Židle jednací Tarbit PN LAY
MC10M0023158	Židle jednací Tarbit PN LAY
MC10M0023161	Židle jednací Tarbit PN LAY
MC10M0023162	Židle jednací Tarbit PN LAY
MC10M0023239	Stůl kancelářský 150x85x73 třešeň
MC10M0023240	Police závěsná 100x30x30 třešeň
MC10M0023241	Police závěsná 100x30x30 třešeň
MC10M0023243	Police závěsná 100x30x30 třešeň
MC10M0023244	Police závěsná 100x30x30 třešeň
MC10M0023246	Police závěsná 100x30x30 třešeň
MC10M0023247	Police závěsná 100x30x30 třešeň
MC10M0023875	Vozík plošinový 91x61cm
MC10M0023912	Vozík paletový 150cm 2t, kola pryž/nylon
MC10M0024746	Regál 220x(3x100)x60/4p
MC10M0024858	Skříň pro servery TS
MC10M0026310	Křeslo kancelářské F393S
MC10M0026384	Zásobník na tiskoviny A4
MC10M0026389	Skříň policová roletová 80x115x40 třešeň
MC10M0026413	Ventilátor stolní Sencor SFE 3020
MC10M0026545	Křeslo kancelářské F393S
MC10M0026671	Skříň policová S 5 80 třešeň
MC10M0026675	Tabule magnetická Filux 45x60 bílá
MC10M0026880	Stůl spojovací levý CP901L Kalvados
MC10M0026881	Stůl spojovací levý CP901L Kalvados
MC10M0026882	Stůl spojovací levý CP901L Kalvados
MC10M0026890	Mapa Prahy 10 - lamino (A1) 841 x 594 mm
MC10M0026895	Mapa Prahy 10 - lamino (A1) 841 x 594 mm
MC10M0026896	Mapa Prahy 10 - lamino (A1) 841 x 594 mm
MC10M0026902	Tabule magnetická 90x120
MC10M0026905	Tabule magnetická 90x120
MC10M0026915	Stůl pracovní rovný 140 cm US 1400 třešeň
MC10M0027042	Věšák stojanový Chris
MC10M0027044	Věšák stojanový Chris
MC10M0027078	Křeslo kancelářské F393S
MC10M0027152	Tabule korková Scritto 90x120
MC10M0027186	Skříň s dveřmi lamino třešeň
MC10M0027190	Tabule magnetická Filux 120x90 bílá
MC10M0027195	Židle jednací Tarbit PN Layer černá
MC10M0027196	Židle jednací Tarbit PN Layer černá
MC10M0027198	Židle jednací Tarbit PN Layer černá
MC10M0027202	Židle jednací Tarbit PN Layer černá
MC10M0027209	Židle jednací Tarbit PN Layer černá
MC10M0027210	Židle jednací Tarbit PN Layer černá
MC10M0027214	Mapa Prahy 10 (CLV) 118,5x175 cm
MC10M0027217	Mapa Prahy 10 (CLV) 118,5x175 cm
MC10M0027219	Mapa Prahy 10 (CLV) 118,5x175 cm
MC10M0027222	Mapa Prahy 10 (CLV) 118,5x175 cm
MC10M0027225	Mapa Prahy 10 (CLV) 118,5x175 cm
MC10M0027246	Skříň police - dveře D 5 80 03 185x80
MC10M0027247	Skříň police D 5 80 185x80
MC10M0027392	Regál kovový 230x(125+125)x40/4p
MC10M0027430	Regál kovový 220x(3x100)x60 4p.
MC10M0027647	Skříňka dvoudveřová bílá
MC10M0027648	Skříňka dvoudveřová bílá
MC10M0027649	Skříňka dvoudveřová bílá
MC10M0027650	Skříňka dvoudveřová bílá
MC10M0027651	Skříňka dvoudveřová bílá
MC10M0027697	Svítilna LED akumulátorová
MC10M0028323	Křeslo kancelářské Dispos černé
MC10M0028623	Kontejner 4 zásuvky třešeň
MC10M0028626	Kontejner 4 zásuvky třešeň
MC10M0028629	Kontejner 4 zásuvky třešeň
MC10M0028631	Kontejner 4 zásuvky třešeň
MC10M0028634	Kontejner 4 zásuvky třešeň
MC10M0028651	Příčka akustická modrá 120 cm + 1xSK
MC10M0028824	Příčka akustická modrá 80 cm + 1xSK

MC10M0028825	Příčka akustická modrá 80 cm + 1xSK
MC10M0029291	Stojanový dávkovač desinfekce Borovka Rental Industrial
MC10M0029292	Stojanový dávkovač desinfekce Borovka Rental Industrial
MC10M0029310	Kontejner 4 zásuvky 60 cm K24CN třešeň
MC10M0029313	Kontejner 4 zásuvky 60 cm K24CN třešeň
MC10M0029318	Podložka pod nohy Suites Adjustable footrest
MC10M0029319	Podložka pod nohy Suites Adjustable footrest
MC10M0029653	Křeslo kancelářské F393S
MC10M0030178	skříň policová HObis Drive třešeň
MC10M0030179	přised CLASSIC 800x350x735 mm buk
MC10M0030180	stůl psací CLASSIC 1200x800 buk
MC10M0030181	stůl psací CLASSIC 1600x800 buk
MC10M0030182	skříň kancelářská se 4 policemi CLASSIC buk
MC10M0030183	kontejner se 4 zásuvkami CLASSIC buk
MC10M0030213	skříň policová Drive, 80x185x42 cm
MC10M0030326	Stůl pracovní Hobis Gate 180x76x80
MC10M0030328	Stůl pracovní Hobis Gate 180x76x80
MC10M0030332	Kontejner Hobis třešeň
MC10M0030339	Skříň policová Hobis Drive se zámkem
MC10M0030345	Stůl psací Hobis Gate GE800 s výsuvem pro klávesnici
MC10M0030346	Stůl psací Hobis Gate GE800 s výsuvem pro klávesnici
MC10M0030349	Židle kancelářská Sander
MC10M0031389	Kontejner Mirreli A+ třešeň
MC10M0031802	Kontejner Hobis K24 C třešeň
MC10M0031829	Tabule magnetická Nobo Premium
MC10M0031830	Tabule magnetická Nobo Premium
MC10M0031905	židle kancelářská Epic, černá
MC10M0032165	regál policový
MC10M0032234	Stůl jednací
MC10M0032235	Stůl jednací
MC10M0032237	mapa Prahy
MC10M0032239	deska stolová přídatná s nohou
MC10M0032240	polička na zeď
MC10M0032241	stolek pod psací stroj
MC10M0032242	stůl jídelní velký
MC10M0032253	police nástěnná jednodílná CNS
MC10M0032254	police nástěnná jednodílná CNS
MC10M0032255	židle otočná
MC10M0032259	trezorová ohnivzdorná dvoudvéřová skříň
MC10M0032260	stůl kancelářský
MC10M0032261	kontejner Hobis třešeň
MC10M0032264	stůl zasedací
MC10M0032265	stolek jednací



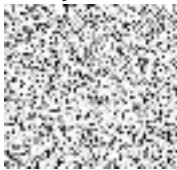
00063941 - ÚMČ Praha 10
 Vinohradská 3218/169, 10000, Praha 10
 00063941 - HČ MČ Praha 10

Kulturní dům EDEN

Inventární číslo	Technický název
233065	Vodní lázeň 4GN 1380/700/900
233072	Chladicí skříň HELKAMA HKP AP
233075	Kombinovaný sporák SPE 40
233076	Kombinovaný sporák SPE 40
233079	Jednodílný dřez velký 1000/700
233080	Jednodílný dřez velký 1000/700
233087	Chladicí box Hauser
233088	Kávovar
333049	Jednodílný dřez 700/700/850
333050	Dvoudílný dřez 1000/700/850
333056	Stůl rohový s policí
333057	Masodeska bílé plastová
333060	Stůl s bukovou deskou 1900/700
333062	ZÁSUVKA POD KÁVOVAR
MC10M0000872	Hasicí přístroj sněhový 5S KT
MC10M0000873	Hasicí přístroj práškový 6P KT
MC10M0000874	Hasicí přístroj práškový 6P KT
MC10M0000875	Hasicí přístroj práškový 6P KT
MC10M0000876	Hasicí přístroj práškový 6P KT
MC10M0000877	Hasicí přístroj práškový 6P KT
MC10M0000878	Hasicí přístroj práškový 6P KT
MC10M0000879	Hasicí přístroj práškový 6P KT
MC10M0000880	Hasicí přístroj práškový 6P KT
MC10M0000881	Hasicí přístroj práškový 6P KT
MC10M0000882	Hasicí přístroj práškový 6P KT
MC10M0000883	Hasicí přístroj práškový 6P KT
MC10M0000884	Hasicí přístroj práškový 6P KT
MC10M0000885	Hasicí přístroj práškový 6P KT
MC10M0000886	Hasicí přístroj práškový 6P KT
MC10M0000887	Hasicí přístroj sněhový CO2 2L/ETS
MC10M0000888	Hasicí přístroj sněhový CO2 5KT
MC10M0000889	Hasicí přístroj sněhový CO2 1,5
MC10M0000890	Hasicí přístroj práškový P6 P/ETS
MC10M0000891	Hasicí přístroj práškový P6 P/ETS
MC10M0000892	Hasicí přístroj práškový P6 P/ETS
MC10M0000893	Hasicí přístroj práškový P6 P/ETS
MC10M0000894	Hasicí přístroj práškový P6 P/ETS
MC10M0000895	Hasicí přístroj práškový PG 6 LE
MC10M0000896	Hasicí přístroj sněhový S-1,5
MC10M0000897	Hasicí přístroj sněhový S-6
MC10M0028549	Ústředna elektronického zabezpečovacího systému

RUČITELSKÉ PROHLÁŠENÍ
(„Prohlášení“)

STRANY

- 1) **Ing. Petr Tesař**, nar. , bytem , , , 
(„**Ručitel**“);
a
2) **Městská část Praha 10**, IČO: 00063941, se sídlem Vinohradská 3218/169, Strašnice, 100 00 Praha 10
(„**Oprávněný**“)
(Ručitel a Oprávněný společně jako „**Strany**“ a každý z nich jednotlivě jako „**Strana**“)

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 1.1 Dne  uzavřeli Oprávněný jako prodávající a společnost **EPRE Vršovická s.r.o.**, IČO: 29500893, se sídlem Hanusova 496/6, Michle, 140 00 Praha 4, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou C 447595 („**Dlužník**“), jako kupující, kupní smlouvu, jejímž předmětem je mj. převod vlastnického práva k pozemkům parc. č. 1872/2, parc. č. 1872/3 jehož součástí je stavba č. p. 1467, parc. č. 1873/81 jehož součástí je stavba č. p. 1429 a parc. č. 1873/83 v k.ú. Vršovice, obec Praha, zapsané na listu vlastnictví č. 1035 („**Kupní smlouva**“).
- 1.2 Dlužník se v odst. 3.6 Kupní smlouvy zavázal uhradit Oprávněnému za podmínek a způsobem v ní uvedeným peněžitý doplatek kupní ceny („**Doplatek**“).
- 1.3 Ručitel má zájem stát se ručitelem za dluhy Dlužníka související s úhradou Doplatku a Oprávněný má zájem ručení Ručitele přijmout, to vše za podmínek uvedených níže.

2. RUČENÍ

- 2.1 Ručitel podpisem tohoto Prohlášení ve smyslu ustanovení § 2018 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, bezpodmínečně a neodvolatelně prohlašuje, že v případě, že Dlužník z jakéhokoliv důvodu nesplní řádně a/nebo včas svůj závazek uhradit Oprávněnému Doplatek, splní závazek Dlužníka spočívající v úhradě Doplatku za Dlužníka Ručitel.
- 2.2 Ručitel je povinen Oprávněnému za Dlužníka zaplatit Doplatek (nebo jeho nesplněnou část) do patnácti (15) dní ode dne doručení písemné výzvy Oprávněného, ve které mu Oprávněný sdělí, že Dlužník řádně nesplnil svou povinnost uhradit Doplatek a v jaké výši („**Výzva**“).
- 2.3 Oprávněný je oprávněn požadovat splnění po Ručiteli teprve poté, co (i) Dlužníka písemně vyzval k úhradě Doplatku a (ii) Dlužník Doplatek neuhradil ani v přiměřené lhůtě, která činí nejméně třicet (30) dnů ode dne doručení takové výzvy Dlužníkovi.
- 2.4 Ručení dle tohoto Prohlášení trvá po dobu jedenácti (11) let ode dne, kdy Dlužník nabyl vlastnické právo k Nemovitostem (jak jsou tyto vymezeny v Kupní smlouvě), které byly na Dlužníka převedeny Kupní smlouvou. Nedoručí-li Oprávněný Ručiteli Výzvu nejpozději do uplynutí této lhůty, ručení jejím uplynutím zaniká.
- 2.5 Ručením dle tohoto Prohlášení je zajištěna výhradně povinnost Dlužníka uhradit Oprávněnému jistinu Doplatku.

- 2.6** Ručitel je oprávněn uplatnit vůči Oprávněnému veškeré námitky, které má vůči Oprávněnému Dlužník.
- 2.7** Doručovací adresou Ručitele pro účely Výzvy se považuje adresa sídla Ručitele uvedená v tomto Prohlášení nebo datová schránka Ručitele: ~~XXXXX~~.
- 2.8** Ručitel prohlašuje, že:
- a) je seznámen s obsahem Kupní smlouvy a obsahem závazku Dlužníka k úhradě Doplatku. Podmínky vzniku nároku na zaplacení Doplatku považuje za dostatečně určité;
 - b) ručitelské závazky uvedené v tomto Prohlášení představují jeho platné, účinné a vymahatelné právní jednání;
 - c) mu nejsou známy žádné okolnosti, pro které by mohl být jeho ručitelský závazek uvedený v tomto Prohlášení neplatný, neúčinný, zdánlivý či nevymahatelný;
 - d) ručitelské závazky uvedené v tomto Prohlášení nejsou v rozporu s žádnou smlouvou ani ujednáním, kterého se ručitel účastní, ani s žádným obecně závazným právním předpisem či rozhodnutím jakéhokoli orgánu moci veřejné.
- 2.9** Oprávněný podpisem tohoto Prohlášení přijímá ručení Ručitele.

3. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 3.1** Toto Prohlášení nabývá platnosti podpisem Ručitele a účinnosti dnem podpisu Oprávněným.
- 3.2** Ručitelský závazek podle tohoto Prohlášení zavazuje i právní nástupce Ručitele.
- 3.3** Žádná ze Stran není oprávněna bez předchozího písemného souhlasu druhé Strany postoupit, převést či zastavit toto Prohlášení ani jakákoli práva, povinnosti, dluhy či pohledávky vyplývající z tohoto Prohlášení.
- 3.4** Toto Prohlášení a veškeré dodatky k němu se řídí právními předpisy České republiky a budou vykládány v souladu s nimi.
- 3.5** Žádná ze Stran není oprávněna jednostranně započíst jakékoli své pohledávky vyplývající a/nebo související s tímto Prohlášením proti pohledávkám druhé Strany vyplývajícím a/nebo souvisejícím s touto Prohlášením.
- 3.6** Žádné neuplatnění jakéhokoli práva nebo opravného prostředku podle tohoto Prohlášení kteroukoli Stranou nepředstavuje zřeknutí se tohoto práva, ani žádné částečné uplatnění jakéhokoli práva nebo opravného prostředku ze Strany nevylučuje jakékoli jiné nebo další uplatnění tohoto práva nebo uplatnění jakéhokoli jiného práva nebo opravného prostředku.
- 3.7** Je-li nebo stane-li se některé ujednání tohoto Prohlášení neplatným, nevymahatelným nebo neúčinným, nedotýká se tato neplatnost, nevymahatelnost či neúčinnost ostatních ustanovení tohoto Prohlášení. Strany se zavazují do pěti (5) dní po doručení výzvy jedné ze Stran neplatné, nevymahatelné nebo neúčinné ujednání nahradit ujednáním platným, vymahatelným a účinným se stejným nebo obdobným obchodním a právním smyslem, případně uzavřít nové prohlášení.
- 3.8** Prohlášení lze měnit jen písemnou dohodou obou Stran.
- 3.9** Toto Prohlášení je vyhotoveno ve dvou (2) stejnopisech, přičemž každá Strana obdrží po jednom (1) vyhotovení.

Datum: [•]

Místo: [•]

Datum: [•]

Místo: [•]

Jméno: [•]

Funkce: [•]

SOUHLAS MANŽELKY

Já, níže podepsaná, [Jméno, příjmení], datum narození: [•], bytem [•], manželka Ručitele, prohlašuji, že jsem se předem seznámila s obsahem a podmínkami ručitelského závazku uvedeného v tomto Prohlášení a (a) uděluji bezpodmínečně a neodvolatelně svůj souhlas s tím, aby Ručitel plnil své závazky v něm uvedené a aby učinil veškerá další právní či jiná jednání nutná k realizaci závazků v něm předvídaných; a (b) vzdávám se všech práv anebo nároků uplatnit námitku neplatnosti výše uvedených jednání ve smyslu § 586 a násl. občanského zákoníku.

Datum: [•]

Místo: [•]

Jméno: [•]

KUPNÍ SMLOUVA

uzavřená podle ustanovení § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů („Občanský zákoník“)

(„Smlouva“)

- 1) EPRE Vršovická s.r.o.**, IČO: 29500893, se sídlem Hanusova 496/6, Michle, 140 00 Praha 4, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou C 447595 („Prodávající“)

[Komentář: Případně bude upraveno podle osoby vlastníka Předmětu převodu ke dni uplatnění výhrady zpětné koupě.]

a

- 2) Městská část Praha 10**, IČO: 00063941, se sídlem Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10 („Kupující“)

(Prodávající a Kupující dále společně jako „Smluvní strany“ a jednotlivě jako „Smluvní strana“)

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 1.1.** Prodávající prohlašuje a dokládá výpisem z katastru nemovitostí, jehož kopie tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy („LV č. [•]“)[Komentář: Bude doplněno.], že je výlučným vlastníkem:

(a) pozemku **parc. č. 1872/3** o výměře 1311 m² jehož součástí je stavba č. p. 1467; a

(b) [nového pozemku **parc. č. [•]** o výměře [•] m², který vznikl oddělením od pozemku parc. č. 1872/2 na základě geometrického plánu č. [•] vypracovaného společností [•], který byl schválen Katastrálním úřadem pro [•], Katastrální pracoviště [•] dne [•], a který tvoří nedílnou součást této Smlouvy jako Příloha č. 2 („Geometrický plán“) [Komentář: Bude doplněno podle údajů uvedených na geometrickém plánu vyhotoveném za účelem rozdělení pozemků v souladu s kupní smlouvou, na základě které Prodávající předmětné nemovitosti od Kupujícího nabyt. Čistopis (nikoliv kopie ani ověřená kopie) bude pevně spojena se Smlouvou];

[ALTERNATIVNÍ ZNĚNÍ PÍSM B) PRO PŘÍPAD, ŽE V DŮSLEDKU PRODLENÍ NA STRANĚ PRODÁVAJÍCÍHO NEDOJDE K VYHOTOVENÍ GEOMETRICKÉHO PLÁNU PRO ROZDĚLENÍ POZEMKU V SOULADU S PODMÍNKAMI DOHODNUTÝMI V KUPNÍ SMLOUVĚ.]

[(b) **parc. č. 1872/2** o výměře 4891 m²]

nacházejících se v katastrálním území Vršovice, obec Praha, zapsaných u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha, na LV č. [•] [Komentář: Bude doplněno.] („Předmět převodu“).

- 1.2.** K Předmětu převodu bylo sjednáno právo výhrady zpětné koupě, a to na základě kupní smlouvy č. [•] [Komentář: Bude doplněno.] týkající se mimo jiné Předmětu převodu, uzavřené dne [•] [Komentář: Bude doplněno.] mezi Kupujícím jako prodávajícím a Prodávajícím jako kupujícím („Kupní smlouva“; „Právo výhrady zpětné koupě“).

1.3. Kupující Právo výhrady zpětné koupě řádně uplatnil dne [•] [Komentář: Bude doplněno.] a Smluvní strany následně zajistily zpracování Geometrického plánu.

1.4. Záměr nákupu Předmětu převodu byl zveřejněn na úřední desce Kupujícího dne [•] a byl schválen [•] dne [•] [Komentář: Bude doplněno.]

2. PŘEDMĚT SMLOUVY

2.1. Předmětem této Smlouvy je převod vlastnického práva k Předmětu převodu z Prodávajícího na Kupujícího spolu se všemi k němu příslušejícími právy a povinnostmi a veškerými jeho součástmi a příslušenstvím.

2.2. Prodávající tímto prodává a zavazuje se umožnit Kupujícímu nabytí vlastnického práva k Předmětu převodu za Kupní cenu (jak je tento pojem definován v čl. 3 níže), a v souladu s podmínkami stanovenými touto Smlouvou. Kupující tímto kupuje od Prodávajícího Předmět převodu do svého výlučného vlastnictví v souladu s podmínkami stanovenými touto Smlouvou a zavazuje se od Prodávajícího Předmět převodu převzít a zaplatit Prodávajícímu za Předmět převodu Kupní cenu.

2.3. Předmět převodu je ke dni uzavření Smlouvy zatížen zástavním právem a zákazem zcizení a zatížení a [•] ve prospěch [•] („Zástavní věřitel“; „Zástavní právo“). Prodávající se zavazuje zajistit veškeré souhlasy Zástavního věřitele potřebné k převodu vlastnického práva k Předmětu převodu na Kupujícího a k zániku Zástavního práva, zahrnující zejména příslib Zástavního věřitele vzdát se Zástavního práva po úhradě Kupní ceny na bankovní účet Zástavního věřitele a souhlas se zcizením Předmětu převodu („Potvrzení“; „Povinnost zajistit součinnost banky“). Prodávající předá Kupujícímu originál Potvrzení nejpozději v den podpisu této Smlouvy. V případě, že Prodávající poruší Povinnost zajistit součinnost banky, je povinen uhradit Kupujícímu smluvní pokutu ve výši 100.000 Kč (slovy: sto tisíc korun českých) za každý den prodlení. Smluvní pokuta za totožné porušení Povinnosti zajistit součinnost banky sjednána rovněž v Kupní smlouvě, může být uplatněna pouze jednou, a to bez ohledu na to, zda bude uplatněna podle této Smlouvy nebo podle Kupní smlouvy. Uplatněním či zaplacením smluvní pokuty podle jedné z těchto smluv zaniká v odpovídajícím rozsahu právo na uplatnění smluvní pokuty za totéž porušení podle druhé smlouvy. [Komentář: Bude doplněno, upraveno, event. odstraněno dle skutečného stavu a požadavků zástavního věřitele v době uzavření této Smlouvy.]

3. KUPNÍ CENA

3.1. Smluvní strany se dohodly, že celková a konečná kupní cena za Předmět převodu činí [•] Kč bez daně z přidané hodnoty („Kupní cena“). [Komentář: Bude doplněna částka odpovídající součinu částky 80.250 Kč a skutečné rozlohy (m2) Předmětu převodu, v případě, že by před zpětným převodem vzniklo Kupujícímu právo na Doplatek, tak bude doplněna částka odpovídající poměru Kupní ceny za Nemovitosti navýšené o Doplatek dle Kupní smlouvy a skutečné rozlohy (m2) Nemovitostí násobeného skutečnou rozlohou (m2) Předmětu převodu (Kupní cena = ((1.117.396.694 + Doplatek dle Kupní smlouvy) / 13 924) x skutečná rozloha (m2) Předmětu převodu.)]

3.2. Kupní cena bude Kupujícím uhrazena do **devadesáti (90) dnů** po uzavření této Smlouvy a předložení Potvrzení Kupujícímu, a to na bankovní účet Zástavního věřitele, číslo účtu [•], vedený u [•] („Účet zástavního věřitele“). [Komentář: Bude upraveno v případě, že Předmět převodu nebude ke dni uzavření Smlouvy zatížen zástavním právem. V takovém případě bude Kupní cena uhrazena na bankovní účet Prodávajícího.]

3.3. Prodávající se zavazuje zajistit a předat Kupujícímu potvrzení Zástavního věřitele o zániku Zástavního práva („**Kvittance**“) do pěti (5) dnů od připsání Kupní ceny na Účet zástavního věřitele. **[Komentář: Bude odstraněno v případě, že Předmět převodu nebude ke dni uzavření Smlouvy zatížen zástavním právem.]**

3.4. V případě, že Kupující je v prodlení s úhradou Kupní ceny, zavazuje se uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení s úhradou.

3.5. Kupní cena bude navýšena o daň z přidané hodnoty, bude-li převod vlastnického práva k Předmětu převodu podle právních předpisů účinných ke dni uskutečnění zdanitelného plnění předmětem daně z přidané hodnoty.

3.6. Úhradou Kupní ceny není dotčen nárok Prodávajícího na náhradu prokazatelných nákladů na zlepšení Předmětu převodu podle čl. 5.5 Kupní smlouvy.

4. PŘEDKUPNÍ PRÁVO

4.1. Pro případ, že by Kupující měl v budoucnu v úmyslu Předmět převodu převést, směnit, darovat nebo vložit jako vklad do právnické osoby či svěřenského fondu, nebo uzavřít smlouvu zavazující jej k takovému jednání v budoucnu, sjednávají Smluvní strany k Předmětu převodu předkupní právo, a to na dobu trvání deseti (10) let ode dne nabytí Předmětu převodu Kupujícím.

4.2. V případě, že Kupující bude mít záměr s Předmětem převodu disponovat podle předchozího odstavce, je povinen tuto skutečnost Kupujícímu písemně oznámit.

4.3. Smluvní strany sjednávají, že Prodávajícímu náleží v takovém případě předkupní právo. Prodávající je oprávněn Předmět převodu odkoupit zpět za Kupní cenu.

4.4. Předkupní právo se zřizuje jako věcné právo.

4.5. Prodávající předkupní právo uplatní tak, že Kupujícímu skutečnost, že si přeje předkupní právo uplatnit, písemně oznámí do dvaceti (20) dnů ode dne, kdy mu bude doručeno oznámení Kupujícího o úmyslu s Předmětem převodu disponovat.

5. PROHLÁŠENÍ A ZÁRUKY SMLUVNÍCH STRAN

5.1. Prodávající prohlašuje a zaručuje Kupujícímu následující skutečnosti:

(a) Prodávající je výhradním vlastníkem Předmětu převodu a je oprávněn s Předmětem převodu nakládat podle této Smlouvy;

(b) na Předmětu převodu nevážnou žádné zákonné nebo smluvní nároky, omezení či práva třetích osob, zejména dluhy, nájmy, věcná břemena, předkupní práva, zástavní práva, stavební uzávěra, zajišťovací převody práv, užívací práva, vlastnická či spoluvlastnická práva s výjimkou skutečností uvedených na LV č. **[•]** **[Komentář: Bude doplněno.]** a v této Smlouvě;

(c) v období od uzavření této Smlouvy do provedení vkladu vlastnického práva Kupujícího k Předmětu převodu nedojde v důsledku právního jednání Prodávajícího k uzavření nové nájemní smlouvy nebo k uzavření či změně jiné smlouvy týkající se Předmětu převodu bez předchozího písemného souhlasu Kupujícího. Za písemný

souhlas se pro účely tohoto ustanovení považuje i souhlas zasláný e-mailem;

- (d) nebyly podány žádné žaloby a Prodávající nemá povědomí o tom, že by probíhala jakákoli řízení týkající se vlastnictví nebo užívání Předmětu převodu nebo řízení o výkon soudního nebo správního rozhodnutí nebo exekuční řízení nebo jakékoliv jiné sporné, rozhodčí, správní nebo jiné obdobné řízení, jehož předmětem by byl Předmět převodu, a podle nejlepšího vědomí Prodávajícího žádné takové žaloby nebo řízení nehrozí;
- (e) k Předmětu převodu není zahájeno ani vedeno jakékoli řízení o vkladu, záznamu, poznámce, v katastru nemovitostí není evidována k Předmětu převodu jakákoli poznámka nebo poznámka spornosti;
- (f) Předmět převodu není dle nejlepšího vědomí Prodávajícího dotčen žádnou právní vadou;
- (g) proti Prodávajícímu není veden výkon soudního nebo správního rozhodnutí, exekuce ani neprobíhá žádné řízení, které by bránilo nebo mohlo zabránit včasnému a řádnému plnění dle této Smlouvy nebo by toto plnění mohlo pozdržet či jakkoliv omezovat; a podle nejlepšího vědomí Prodávajícího žádné takové řízení nehrozí;
- (h) Prodávající není v platební neschopnosti ani předlužen, ohledně jeho majetku neprobíhá insolvenční či obdobné řízení, nemá žádné neuhrazené splatné závazky, včetně závazků z titulu daní, poplatků nebo sankcí vůči finančním úřadům nebo jiným orgánům veřejné správy, které by mohly vést k zatížení Předmětu převodu, a podle nejlepšího vědomí Prodávajícího žádné takové řízení nehrozí;
- (i) Prodávající neučinil žádná právní jednání, na základě kterých by Předmět převodu měla nabýt třetí osoba nebo bylo jakkoli omezeno vlastnické právo Prodávajícího nebo mohlo být jakkoli omezeno vlastnické právo Kupujícího;
- (j) Prodávající je oprávněn bez omezení tuto Smlouvu uzavřít a tato Smlouva obsahuje platné a závazné povinnosti Prodávajícího, vymahatelné v souladu s podmínkami této Smlouvy;
- (k) neexistují žádné nevyřešené nároky týkající se vlastnictví Předmětu převodu (vč. restitučních nároků) ani Předmět převodu není předmětem jakéhokoli vyvlastňovacího řízení nebo soudního, či správního řízení týkajícího se určení vlastnického práva k Předmětu převodu. Neexistují ani nehrozí důvody pro zpochybnění vlastnického práva ze strany předchozích vlastníků nebo třetích stran.

5.2. Kupující prohlašuje a zaručuje Prodávajícímu následující skutečnosti:

- (a) tato Smlouva obsahuje platné a závazné povinnosti Kupujícího, vymahatelné v souladu s podmínkami této Smlouvy;
- (b) Kupující má zajištěn dostatek finančních prostředků nezbytných k uhrazení veškerých závazků dle této Smlouvy, zejména pak k zaplacení Kupní ceny, a veškeré tyto finanční prostředky nabyl zákonným způsobem, tj. zejména v souladu s právními předpisy proti legalizaci výnosů z trestné činnosti.
- (c) Kupující před uzavřením této Smlouvy provedl důkladnou prověrku právního a technického stavu Nemovitostí vč. jejich součástí a příslušenství a je s nimi plně

seznámen.

- (d) proti Kupujícímu není veden výkon soudního nebo správního rozhodnutí, exekuce ani neprobíhá jakékoli řízení, které by bránilo nebo mohlo zabránit včasnému a řádnému plnění dle této Smlouvy nebo které by toto plnění mohlo pozdržet či jakkoliv omezovat, a žádné takové řízení nehrozí;
- (e) Kupující není v platební neschopnosti ani předlužen, ohledně jeho majetku neprobíhá insolvenční či obdobné řízení, Kupující nemá žádné neuhrazené splatné závazky, včetně závazků z titulu daní, poplatků nebo sankcí vůči finančním úřadům nebo jiným orgánům veřejné správy, které by mohly vést k zatížení Předmětu převodu, a podle nejlepšího vědomí Kupujícího žádné takové řízení nehrozí.

5.3. Prodávající se zavazuje, že ode dne uzavření této Smlouvy do dne provedení vkladu vlastnického práva k Předmětu převodu ve prospěch Kupujícího dle této Smlouvy do katastru nemovitostí, a ani následně:

- (a) neučiní žádné kroky (jednání či opomenutí), na základě kterých by došlo k porušení jakéhokoli závazku či prohlášení uvedeného v odstavci 5.1 a/nebo by se jakékoliv prohlášení uvedené v odstavci 5.1 stalo nepravdivé;
- (b) Předmět převodu nepřevéde na třetí osobu, ani je jinak nezciží a ani je jakkoli nově fakticky či právně nezatíží ve prospěch žádné třetí osoby, ledaže by se jednalo o omezení ve prospěch Kupujícího učiněné po předchozím písemném souhlasu Kupujícího nebo na jeho žádost;
- (c) se bude o Předmět převodu starat s péčí řádného hospodáře.

5.4. Ukáže-li se jakékoliv prohlášení Prodávajícího v odstavci 5.1 a/nebo v odstavci 5.3, nebo jakékoliv prohlášení Kupujícího učiněné v odstavci 5.2 této Smlouvy jako nepravdivé, považuje se to za porušení této Smlouvy a/nebo vadu Předmětu převodu. V případě, že Smluvní strana, která Smlouvu porušila, toto porušení/vadu nenapraví v dodatečně přiměřené lhůtě stanovené v písemné výzvě doručené porušující Smluvní straně, která však nebude kratší než sto (100) dnů od obdržení uvedeného upozornění, je druhá Smluvní strana oprávněna uplatnit vůči porušující Smluvní straně svá zákonná práva z vadného plnění.

5.5. Prodávající se zavazuje, že veškerá jeho prohlášení a záruky uvedená v této Smlouvě budou pravdivá, úplná a nezavádějící jak ke dni podpisu Smlouvy, tak i ke dni rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva Kupujícího k Předmětu převodu do katastru nemovitostí. Nepravdivost, neúplnost nebo zavádějící povaha kteréhokoli prohlášení nebo záruky Prodávajícího k některému z uvedených okamžiků se považuje za vadu plnění, ze které Kupujícímu vznikají veškerá práva z vadného plnění a nárok na náhradu škody.

6. PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ PŘEDMĚTU PŘEVODU

6.1. Prodávající se zavazuje předat a Kupující se zavazuje převzít Předmět převodu nejpozději do pěti (5) pracovních dnů ode dne zápisu vlastnického práva ve prospěch Kupujícího do katastru nemovitostí.

6.2. V případě, že Prodávající nepředá Předmět převodu ve lhůtě dle odstavce 6.1 této Smlouvy, nebo Kupující bez vážného důvodu odmítne Předmět převodu převzít, je Smluvní strana,

která je v prodlení s plněním své povinnosti, povinna uhradit druhé Smluvní straně vedle náhrady vzniklé škody také smluvní pokutu ve výši **5.000 Kč** za každý započatý den prodlení.

- 6.3.** Při předání Předmětu převodu Kupujícímu bude vyhotoven a Smluvními stranami podepsán písemný předávací protokol („**Předávací protokol**“).
- 6.4.** Nebezpečí škody na Předmětu převodu a veškerá práva a povinnosti spojené s jeho držením a užíváním, zejména povinnost platit veškeré platby spojené s užíváním Předmětu převodu, přechází z Prodávajícího na Kupujícího okamžikem podpisu Předávacího protokolu. Smluvní strany se dohodly, že nejpozději do jednoho (1) týdne od podpisu Předávacího protokolu provedou příslušné oznámení u dodavatelů služeb.

7. ODSTOUPENÍ OD SMLOUVY

- 7.1.** Smluvní strany prohlašují, že jejich cílem je realizovat prodej Předmětu převodu za výše uvedených podmínek a podniknou k tomu veškerá potřebná opatření a poskytnou si veškerou nezbytnou součinnost. Prodávající nebo Kupující jsou oprávněni od této Smlouvy odstoupit pouze v případech stanovených touto Smlouvou nebo Občanským zákoníkem.
- 7.2.** Prodávající je oprávněn odstoupit od této Smlouvy v případě podstatného porušení na straně Kupujícího. Za takové porušení se považuje skutečnost, že Kupující neuhradí Kupní cenu ve lhůtě stanovené v odstavci 3.2, ačkoliv Prodávající řádně předložil Kupujícímu originál Potvrzení, a Kupující toto prodlení nenapraví ani v dodatečné lhůtě patnácti (15) dnů ode dne doručení písemné výzvy Prodávajícího.
- 7.3.** Kupující je oprávněn odstoupit od této Smlouvy v případě podstatného porušení na straně Prodávajícího. Za takové porušení se považuje výhradně:
- (a) skutečnost, že některé z prohlášení Prodávajícího uvedené v odstavci 5.1 a/nebo odstavci 5.3 Smlouvy se ukáže jako neúplné či nepravdivé a Prodávající bez zbytečného odkladu, nejpozději však ve lhůtě sto (100) kalendářních dnů ode dne, kdy k tomu byl Kupujícím písemně vyzván, nezjedná odpovídající nápravu;
 - (b) porušení povinnosti Prodávajícího uvedené v odstavci 5.4 v období ode dne podpisu této Smlouvy do dne provedení vkladu vlastnického práva k Předmětu převodu do katastru nemovitostí ve prospěch Kupujícího;
 - (c) porušení povinnosti Prodávajícího předat Kupujícímu Potvrzení a/nebo Povinnosti zajistit součinnost banky a toto porušení nenapraví ani v dodatečné lhůtě patnácti (15) dnů ode dne doručení písemné výzvy Kupujícího.;
 - (d) porušení povinnosti Prodávajícího předat Kupujícímu Kvitanci ve lhůtě uvedené v odstavci 3.3 a toto prodlení nenapraví ani v dodatečné lhůtě patnácti (15) dnů ode dne doručení písemné výzvy Kupujícího.
- 7.4.** Smluvní strany jsou oprávněny od této Smlouvy odstoupit též v případě, kdy vklad vlastnického práva Kupujícího k Předmětu převodu do katastru nemovitostí podle čl. 8 Smlouvy (anebo Nové smlouvy, jak je tato definována níže) nebude proveden ani do sto osmdesáti (180) dnů od podpisu této Smlouvy.
- 7.5.** V případě odstoupení od Smlouvy se Smluvní strany zavazují vypořádat vzájemná práva a povinnosti z této Smlouvy bez zbytečného odkladu tak, aby žádné ze Smluvních stran

nevzniklo bezdůvodné obohacení, a to nejpozději do třiceti (30) dnů ode dne účinnosti odstoupení.

8. PŘEVOD VLASTNICKÉHO PRÁVA

- 8.1. Kupující se zavazuje zveřejnit tuto Smlouvu v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb. o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv („**Registr smluv**“), a to tak, že tuto Smlouvu odešle ke zveřejnění do pěti (5) dnů ode dne podpisu této Smlouvy a předání originálu Potvrzení Kupujícímu.
- 8.2. Smluvní strany při podpisu této Smlouvy podepsaly také návrh na vklad (i) vlastnického práva k Předmětu převodu ve prospěch Kupujícího dle této Smlouvy; a (ii) předkupního práva Prodávajícího k Předmětu převodu („**Návrh**“). Smluvní strany se dohodly, že Návrh spolu s Kupní smlouvou podá Kupující příslušnému katastrálnímu úřadu až poté, kdy doručí Prodávajícímu písemné potvrzení o odeslání Kupní ceny na Účet zástavního věřitele. Do té doby budou všechna vyhotovení Kupní smlouvy a Návrh uloženy u Kupujícího. **[Komentář: Bude případně upraveno, pokud Předmět převodu nebude zatížen Zástavním právem.]**
- 8.3. Kupující nabude vlastnické právo k Předmětu převodu okamžikem vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí provedeného na základě rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení takového vkladu. Kupující nabude vlastnické právo k Předmětu převodu se zpětnou účinností, a to k datu podání návrhu na vklad příslušnému katastrálnímu úřadu.
- 8.4. Prodávající se zavazuje zajistit, že Zástavní věřitel poskytne Smluvním stranám veškerou součinnost a učiní všechna právní jednání nezbytná k výmazu Zástavního práva.
- 8.5. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany sjednávají, že správní poplatek za návrh na povolení vkladu vlastnického práva k Předmětu převodu ve prospěch Kupujícího hradí Kupující.
- 8.6. Pokud příslušný katastrální úřad zastaví řízení o povolení vkladu vlastnického práva Kupujícího k Předmětu převodu do katastru nemovitostí nebo vyzve k odstranění nedostatků, poskytnou si Smluvní strany vzájemně nezbytnou součinnost za účelem co možná nejrychlejšího odstranění všech překážek či odstranění všech nesrovnalostí v této Smlouvě a/nebo návrhu na vklad vlastnického práva v co nejkratší době, aby mohl katastrální úřad povolit vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí v co nejkratší době.
- 8.7. Bude-li návrh na vklad zamítnut na základě pravomocného rozhodnutí, z důvodu právních nedostatků této Smlouvy zjištěných v průběhu kontrolních činností v rámci schvalovacího procesu v souvislosti s vkladem vlastnického práva podle zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, zavazují se Smluvní strany uzavřít novou kupní smlouvu o převodu vlastnického práva k Předmětu převodu na Kupujícího, za níže uvedených podmínek („**Nová smlouva**“). Znění Nové smlouvy bude plně v souladu se zněním této Smlouvy, s výjimkou ustanovení, v nichž byly zjištěny právní nedostatky. Ustanovení obsahující právní nedostatky musejí být nahrazena novými ustanoveními v dobré víře tak, aby došlo k odstranění daných právních nedostatků, přičemž obsah a význam těchto ustanovení musí zůstat beze změn. Každá Smluvní strana je oprávněna vyzvat druhou Smluvní stranu k uzavření Nové smlouvy předložením upraveného návrhu Nové smlouvy do patnácti (15) kalendářních dnů ode dne, kdy rozhodnutí katastrálního úřadu o zamítnutí vkladu vlastnického práva nabude právní moci. Vyzvaná Smluvní strana musí uzavřít Novou smlouvu nejpozději do patnácti (15)

kalendářních dnů od doručení žádosti.

9. ÚPLNÉ UJEDNÁNÍ

- 9.1.** Tato Smlouva představuje úplné ujednání mezi Smluvními stranami ohledně předmětu v ní popsaného, a nahrazuje tak všechny předchozí dohody mezi Smluvními stranami týkající se tohoto předmětu, s výjimkou Kupní smlouvy, jejíž ustanovení zůstávají v rozsahu, v jakém neodporují účelu této Smlouvy, nedotčena.

10. ODDĚLITELNOST

- 10.1.** Bude-li jakékoliv ustanovení této Smlouvy shledáno příslušným orgánem zdánlivým, neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným, bude takové ustanovení považováno za vypuštěné ze Smlouvy, tak jako kdyby nikdy netvořilo její součást; ostatní ustanovení této Smlouvy budou nadále trvat, pokud z povahy takového ustanovení nebo z jeho obsahu anebo z okolností, za nichž bylo uzavřeno, nevyplyvá, že je nelze oddělit od ostatního obsahu této Smlouvy. Smluvní strany v takovém případě uzavřou takové dodatky k této Smlouvě, které umožní dosažení výsledku stejného, a pokud to není možné, pak co nejbližšího tomu, jakého mělo být dosaženo zdánlivým, neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným ustanovením.

11. VZDÁNÍ SE PRÁVA

- 11.1.** Žádné nevyužití nebo opominutí uplatnění nároku nebo práva vyplývajícího z této Smlouvy nebude vykládáno jako vzdání se nároku nebo práva, pokud tak nebude učiněno písemně oprávněnou osobou jednající za příslušnou Smluvní stranu nebo jejím jménem. Vzdání se některého nároku nebo práva vyplývajícího z této Smlouvy nebude vykládáno jako vzdání se jakéhokoliv jiného nároku nebo práva. Žádné prodloužení lhůty ke splnění povinnosti nebo jiného právního či faktického jednání předpokládaného touto Smlouvou nebude vykládáno jako prodloužení lhůty ke splnění jakéhokoliv jiné povinnosti nebo jiného právního či faktického jednání předpokládaného touto Smlouvou.

12. OZNÁMENÍ

- 12.1.** Není-li ve Smlouvě výslovně uvedeno jinak, vzájemná komunikace Smluvních stran, zejména jakákoli oznámení či sdělení vyžadovaná podle této Smlouvy a/nebo v souvislosti s ní, včetně oznámení o odstoupení, bude činěna v písemné formě v českém jazyce a doručena druhé Smluvní straně na její doručovací adresu výlučně (i) osobním doručením, (ii) zasláním uznávanou poštou doporučeným dopisem, (iii) zasláním kurýrní službou, která umožňuje ověření doručení, (iv) datovou schránkou, nebo (v) e-mailem a zároveň jedním ze způsobů uvedených pod čísly (i) až (iv).

- 12.2.** Doručovací adresou Prodávajícího se rozumí, pokud Prodávající písemně neoznámí adresu jinou, tato adresa:

název: EPRE Vršovická s.r.o.

adresa: Hanusova 496/6, Michle, 140 00 Praha 4

ID DS: 88aj7ut

- 12.3.** Doručovací adresou Kupujícího se rozumí, pokud Kupující písemně neoznámí adresu jinou, tato adresa:

název: Městská část Praha 10
adresa: Vinohradská 3218/169, Strašnice, 100 00 Praha 10
ID DS: irnb7wg

13. ROZHODNÉ PRÁVO

13.1. Tato Smlouva a veškeré dodatky k ní se řídí právními předpisy České republiky a budou vykládány v souladu s nimi.

14. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

14.1. Není-li výslovně uvedeno jinak, nese každá ze Stran své vlastní náklady vzniklé v souvislosti nebo v důsledku plnění povinností příslušné Strany plynoucích z této Smlouvy nebo s ní souvisejících.

14.2. Strany na sebe pro účely této Smlouvy přebírají nebezpečí změny okolností. Ustanovení § 1765 až § 1767 a § 1788 odst. 2 OZ se nepoužije.

14.3. Všechny částky, jež mají Strany zaplatit podle této Smlouvy, budou zaplacený bez jakýchkoli slev, srážek, započtení či jakýchkoliv protinároků, vyjma případů, kdy je to vyžadováno obecně závazným právním předpisem, nebo takový postup vyplývá z této Smlouvy.

14.4. Tato Smlouva je uzavřena písemně. Strany dále výslovně sjednávají, že tuto Smlouvu lze měnit či rušit pouze písemně, a to formou písemného (listinného), vzestupně číslovaného dodatku. Strany vylučují jakoukoli jinou formu změny či zrušení této Smlouvy. Pro tuto Smlouvu nebo uzavření dodatku se nepoužije ustanovení § 1740 odst. 3 OZ.

14.5. Tato Smlouva nabývá platnosti okamžikem jejího podpisu poslední Smluvní stranou a účinnosti okamžikem zveřejnění v Registru smluv a zavazuje i jejich právní nástupce. Zveřejnění Smlouvy v Registru smluv zajistí Kupující.

14.6. Tato Smlouva je vyhotovena ve třech (3) stejnopisech. Všechny stejnopisy si v Den podpisu ponechá Kupující a po splnění podmínek uvedených v této Smlouvě jeden (1) stejnopis přiloží k podání katastrálnímu úřadu, dva (2) stejnopisy si ponechá a jeden (1) stejnopis předá Prodávajícímu.

14.7. Nedílnou součástí Smlouvy tvoří následující přílohy:

- 1) Kopie listu vlastnictví č. **[Komentář: Bude doplněno.]**;
- 2) Geometrický plán (originál).

**ZBYTEK STRANY PONECHÁN ÚMYSLNĚ PRÁZDNÝ
PODPISOVÁ STRANA NÁSLEDUJE ZA PŘÍLOHAMÍ**

Městská část Praha 10

EPRE Vršovická s.r.o.

Datum: [•]
Místo: [•]

Datum: [•]
Místo: [•]

Podpis

Jméno: [•]

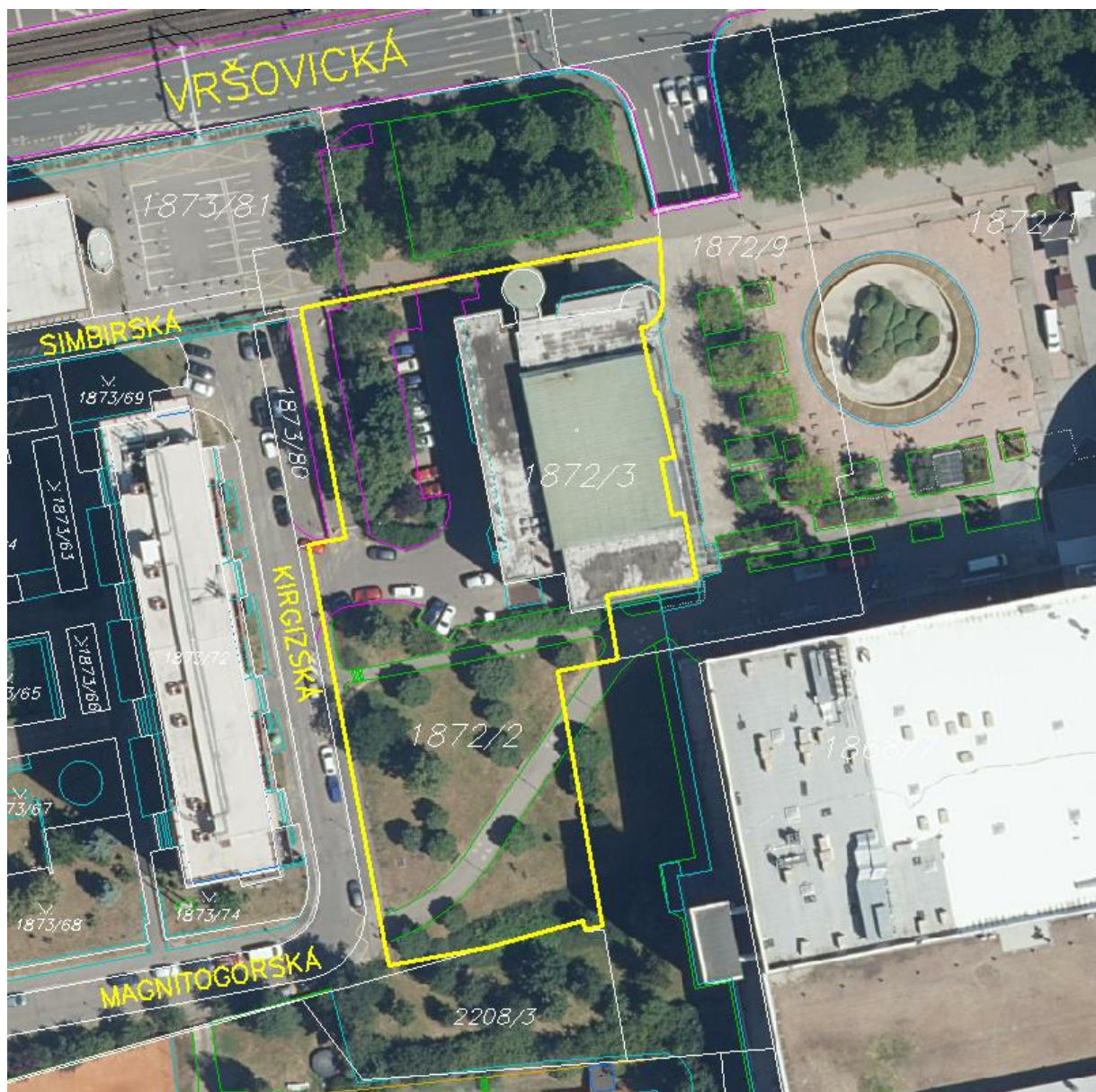
Funkce: [•]

Podpis

Jméno: [•]

Funkce: [•]

Příloha č. 5





SOUHLAS S POSTOUPENÍM SMLOUVY

1. SMLOUVA O DÍLO

1.1 Městská část Praha 10, IČO: 00063941, se sídlem Vinohradská 3218/169, Strašnice, 100 00 Praha 10 („**Postupitel**“) jako *objednatel* a společnost **CASUA s.r.o.**, IČO: 44846908, se sídlem Křižíkova 682/34a, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou C 6109 („**Architekt**“) jako *zhotovitel* uzavřeli **(i)** dne 25. 9. 2019 smlouvu o dílo č. 2019/OMP/1254, 201901801 ve znění pozdějších dodatků („**Smlouva o dílo 1**“), na základě které Architekt vyhotovil pro Postupitele mj. následující dokumentaci: (a) dokumentaci potřebnou pro získání stavebního povolení; a (b) dokumentaci pro provedení stavby „*Rekonstrukce objektu Vršovická č. p. 68*“ zpracovanou Architektem pod č. 201901806 dne 25. 5. 2022, jejíž součástí je souhrnná technická zpráva ze dne 25. 5. 2022 ; a **(ii)** dne 6. 5. 2020 smlouvu o dílo č. 2020/OMP/0443 („**Smlouva o dílo 2**“), na základě které Architekt vyhotovil pro Postupitele dokumentaci označenou jako „*Rekonstrukce objektu Vršovická 1429/68, Praha 10 – projektová dokumentace interiérového vybavení stavby*“ a vyhotovenou v prosinci roku 2020 (společně jako „**Dílo**“).

1.2 Na základě projektové dokumentace vyhotovené Architektem v souladu se Smlouvou o dílo 1 bylo rozhodnutím Úřadu městské části Praha 10, odbor stavební č.j. P10-393150/2010 ze dne 25. 10. 2021, vydáno společné povolení, které nabylo právní moci dne 27. 11. 2021 („**Společné povolení**“). Platnost Společného povolení byla následně prodloužena do 28. 5. 2026, přičemž dne 10. 2. 2026 podal Postupitel u stavebního odboru Úřadu městské části Praha 10 žádost o další prodloužení Stavebního povolení.

1.3 Postupitel a společnost **EPRE Vršovická s.r.o.**, IČO: 29500893, se sídlem Hanusova 496/6, Michle, 140 00 Praha 4, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou C 447595 („**Postupník**“) mají v úmyslu uzavřít kupní smlouvu, jejímž předmětem je (a) převod nemovitých věcí, ve vztahu nimž bylo vyhotoveno Dílo a vydáno Společné povolení; a (b) postoupení Smlouvy o dílo 1 a Smlouvy o dílo 2; z Postupitele na Postupníka.

2. SOUHLAS S POSTOUPENÍM

2.1 Architekt tímto uděluje bezpodmínečný a neodvolatelný souhlas s postoupením Smlouvy o dílo 1 a Smlouvy o dílo 2 na Postupníka. Architekt současně uděluje bezpodmínečný a neodvolatelný písemný souhlas s postoupením licence k Dílu (jak je vymezena v čl. 10 Smlouvy o dílo 1 a v čl. VIII. Smlouvy o dílo 2) z Postupitele na Postupníka.

2.2 Architekt současně prohlašuje, že:

- a) v případě, že Postupník nebude realizovat stavbu podle projektové dokumentace vypracované Architektem na základě Smlouvy o dílo 1 a Smlouvy o dílo 2, nebo Architekt nebude vyzván Postupníkem k výkonu autorského dozoru, nebude Architekt ve vztahu k Postupníkovi vykonávat autorský dozor podle čl. 2.1.5 a 2.3 Smlouvy o dílo 1 a podle čl. I. odst. 3 Smlouvy o dílo 2;
- b) z titulu nezahájení realizace stavby a neprovedení autorského dozoru mu nevzniknou žádné nároky vůči Postupiteli ani Postupníkovi, zejména nárok na úhradu ceny za autorský dozor, ušlý zisk, smluvní pokutu ani náhradu škody;
- c) všechny pohledávky Architekta vůči Postupiteli vzniklé z titulu Smlouvy o dílo 1 i Smlouvy o dílo 2 do dne podpisu tohoto souhlasu byly Postupitelem řádně a včas uhrazeny, případně písemně narovnány, a Architekt nemá vůči Postupiteli z titulu Smlouvy o dílo 1 ani Smlouvy o dílo 2 žádné neuhrazené pohledávky.

V [•] dne [•]
CASUA s.r.o.

Aleš Poděbrad
jednatel

PODPISOVÁ STRANA:

Městská část Praha 10

Datum: [.]

Místo: Praha

Jméno: [.]

Funkce: [.]

EPRE Vršovická s.r.o.

Datum: [.]

Místo: Praha

Jméno: Ing. Petr Tesař

Funkce: jednatel

Organizace: ÚMČ Praha 10

Adresa: ÚMČ Praha 10, Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha 10

Vlastní dokument		 mp10es9df4a719	
Základní			
UID	mp10es9df4a719	Založeno	03.06.2026
Číslo jednací	P10-336576/2026	Změněno	11.06.2026
Spisová značka		Ukončeno	
Stav	Zpracování	Zpracovatel	OMP.prodne.1 (Bc. Iva Petřinová)
Forma	E - Elektronická	Schvalovatel	OMP.1(Brzoň Jakub, Bc.)
Věc	Záměr-radnice		
Popis			
Reprez. subjekt	Městská část Praha 10, IČO: 00063941, Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha 10		
Klíčová slova			
Značka	OMP/prodej/ŠŽ	Bezpečnost. kategorie	veřejné

Třídění	
Typ	VD - Vlastní dokument
Věc. skup.	51.6 - 51.6 Ostatní korespondence
Skart. režim	S5 - Dokumenty určené ke skartaci

Kvantitativní údaje (li / př / li-sv.př. / druh příloh)	
Při vzniku	0 / 2 / 0 / -
Odes. / vyřiz.	0 / 0 / 0 / -
Ukládané	0 / 0 / 0 / -

Ostatní			
Termín vyřiz.		Právní moc	
Agendové č.			
Poznámka			
Fyzické uložení			
Attr1		Attr2	

Komponenty (el. přílohy)			
Komponenta č. 1			
Název	Zverejneni_zameru.pdf		
Popis			
Druh	application/pdf		
Původ	digitální	Typ vazby	Příloha
ID přílohy	mp10esx170D0FF	Finální verze	Ano
Komponenta č. 2			
Název	Potvrzeni_vyveseni_Mestska_cast_Praha_10.pdf		
Popis			
Druh	application/pdf		
Původ	digitální	Typ vazby	Příloha
ID přílohy	mp10esx170EN9K	Finální verze	Ano

Vypravení			
Zásilka č. 1			
Subjekt	Městská část Praha 10, IČO: 00063941, Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha 10		
ID zásilky	mp10es310581752	ID dat. zprávy	
Způsob	vyvěšení	Doručeno	03.06.2026
Zacházení	neurčeno	Stav	sejmuto
Druh	neurčeno		

P10-336576/2026, Záměr-radnice, záložka el. dokumenty, 26.08.2026

Pořadí	Kontejner	Vytěženo	Stav	Název	Popis	Původ	P	Z	R	Typ vazby	Podpisující	Stav podpisu	F	E
2		X	Dostupný	Potvrzení_vyvesení	Mestska_cast_Praha_091.pdf	digitální				Příloha			Finální	
1		X	Dostupný	Zverejneni_zameru	.pdf	digitální	Kvalifikovaný podpis			Příloha			Finální	

P10-336576/2026, Záměr-radnice, záložka Referátník, 26.08.2026

Poř.	Kopie	Krok	Pracovník	Název FM	Jméno	Termín	Výsledek	Instrukce	Poznámka	Předáno	Převzato
2	Originál	K vyřízení	OMP.prodnem.1	vedoucí oddělení prodeje nemovitého majetku a priv	(Bc. Iva Petřinová)		Přiděleno, převzato			2026-06-10 13:13:10	2026-06-11 10:07:05
1	Originál	K vyřízení	OMP.prodnem.6	referent/ka	(Šárka Žiláková)		Vyřízeno		Předáno dále	2026-06-03 10:01:41	

Zápis

**ze 17. zasedání Zastupitelstva MČ Praha 10
konaného ve dnech 10.-11. listopadu 2025 v zasedacím sále sídla
ÚMČ Praha 10, Vinohradská 3218/169, Praha 10,
od 10:00 do 01:05 hodin**

Přítomní členové ZMČ:

Ing. Jarmila Bendová
Ing. Petr Beneš
Mgr. Martin Čázenský
Marek Dvořák, BBA
Mgr. Tereza Hauffenová, MBA - odchod v 16:09
- návrat v 17:11

Ing. Bohdana Holá
Ing. Petr Hůlka
Renata Chmelová
RNDr. Tomáš Janík, Ph.D.
MgA. David Kašpar
JUDr. Radmila Kleslová - odchod v 00:59
Mgr. Michal Kočí
Jiří Komrska - odchod v 00:59
Ing. Jana Komrsková – příchod ve 12:08
Ing. Gabriela Kolářová
Petr Kopecký
Martin Kostka - příchod ve 13:08
- odchod v 00:59

David Krůta
Mgr. Zuzana Lajksnerová
Bc. Radek Lojda
Ing. Viktor Lojík

Mgr. Pavel Mareš
Ing. Milan Maršálek
Ing. Ivan Mikoláš – příchod ve 14:30
Ing. Michal Narovec
Mgr. Josef Nerušil – příchod v 10:15
Ing. et Ing. Vladimír Novák - odchod v 00:59
Ing. Tomáš Pek, S.E. – příchod ve 12:10
Mikuláš Pobuda
Mgr. Ondřej Počarovský
Mgr. David Satke - příchod v 11:31
- odchod v 00:59
doc. Ing. Lucie Sedmihradská, Ph.D.
PaedDr. Martin Sekal – příchod v 10:16
Mgr. Adam Šilar
Stanislav Šimek - odchod ve 21:55
Ing. Romana Šimová, LL.M., MBA - odchod v 00:59
Adam Štěpánek
Jaroslav Štěpánek, MBA
Mgr. Matěj Štěpánek
JUDr. Pavel Šutka
Ing. arch. Martin Valovič - odchod v 10:32
- návrat ve 12:00
Mgr. Josef Zběhlík, DiS. – příchod v 10:41
Mgr. Veronika Žolčáková

Omluvení členové ZMČ:

Mgr. Ing. Martin Kopecký
Ing. Karel Oplt

Nedostavili se členové ZMČ:

Další přítomní dle §5, odst. 5 JŘ:

JUDr. Jana Hatalová, MBA - tajemnice
Mgr. Tomáš Staněk - tajemník NaV
Mgr. Adriána Matisová - vedoucí OEK
Bc. Martin Pecánek - vedoucí OŽP
Ing. arch. Jiří Zákostelný - vedoucí KHA
Ing. arch. Lucie Kučerová - vedoucí oddělení architektonické a urbanistické koncepce
Robert Persein - pověřen zastupováním vedoucí/ho OKP
Mgr. Kateřina Kohoutová - projektová manažerka pro oblast kultury
Bc. Jan Kudrna - OIN
Michal Urbánek - OIN
Vojtěch Středa - OIN
Mgr. Ján Tropp - vedoucí OKS/tiskové odd.
Mgr. Monika Bendová - pověřenec pro ochranu osobních údajů
Bc. Ivana Paterová - vedoucí interního auditu

Ing. Lada Kubištová - vedoucí OKS/RaZ
Bc. Kateřina Vávrová, DiS. - OKS/RaZ
Miloslava Hejtmánková - OKS/RaZ
Petra Kociánová - OKS/RaZ

Přítomní ředitelé (zástupci) zřízených organizací:

Mgr. Petr Janů - předseda představenstva a generální ředitel PRAHA 10 - Majetková, a. s.

Hosté

PhDr. Olga Richterová, PhD. - členka PS PČR

X X X

Zasedání zahájil v 10:09 starosta Ing. arch. Martin Valovič. Oznámil, že přítomno je 36 členů zastupitelstva a konstatoval, že zastupitelstvo je usnášeníschopné. Následně pogrataloval doc. Ing. Lucii Sedmihradské, Ph.D., k získání mandátu členky Poslanecké sněmovny Parlamentu České republiky.

Ing. arch. Martin Valovič určil ověřovateli zápisu ze 17. zasedání členy ZMČ Ing. Petra Hůlku a Ing. Jarmilu Bendovou.

OVĚŘENÍ ZÁPISU Z 16. ZMČ

Zápis z 16. zasedání zastupitelstva, konaného ve dnech 22. - 23. 9. 2025 byl ověřen bez námitek a je považován za schválený.

V 10:15 příchod Mgr. Nerušila.

SCHVÁLENÍ PROGRAMU

Zastupitelstvu byl Radou MČ Praha 10 předložen tento návrh programu:

Vystoupení občanů - *pravidelný bod se začátkem v pevném čase 17:00 hodin*

Dotazy a informace členů Zastupitelstva - *pravidelný bod se začátkem po skončení bodu Vystoupení občanů*

Zahájení

Schválení programu

1. Návrh zásadních připomínek MČ Praha 10 k návrhu Metropolitního plánu v opakovaném veřejném projednání
2. Návrh na uzavření Memoranda o spolupráci při přípravě výstavby vysokorychlostní trati RS 1 na území MČ Praha 10
3. Návrh na zřízení nové organizace „Praha 10 - Gutovka, příspěvková organizace“ a schválení zřizovací listiny
4. Informace o projednání Výroční zprávy společnosti PRAHA 10 - Majetková, a. s., za rok 2024, účetní závěrky a rozdělení hospodářského výsledku
5. Volba člena Kontrolního výboru Zastupitelstva MČ Praha 10

Podání

Závěr

Mgr. Kočí podal protinávrh ve znění *Návrh na vyřazení bodů 2, 3 a 4 z návrhu programu jednání zastupitelstva MČ pro porušení zákona číslo 131/2000 Sb., který doporučuje veřejnosti možnost seznámit se předem s obsahem projednávaných materiálů, jinak je právo občanů účinně omezováno.*

Ing. Beneš podal návrh na zařazení nového bodu *Informace o prodeji bývalé radnice úřadu MČ Praha 10, výběru nového sídla radnice a o průběhu jednání s SVJ.*

JUDr. Kleslová podala návrh na zařazení nového bodu *Návrh na zastavení odprodeje tepelného hospodářství MČ Praha 10 z důvodu netransparentnosti a nepředložení ekonomické analýzy, včetně možného dopadu zvýšení cen tepla pro obyvatele Prahy 10.*

V 10:16 příchod PaedDr. Sekala.

Mgr. Lajksnerová podala návrh na zařazení nového bodu *Postup městské části vůči znalecké kanceláři PKF Apogeo Esteem, a. s., ohledně posudku číslo 050028/2025, jelikož se na zasedání ZMČ zjistilo, že v uvedeném posudku zřejmě došlo k použití neexistující srovnávací nemovitosti v Nuslích.*

Ing. Bendová podala návrh na zařazení nového bodu *Informace k prodeji budovy staré radnice Vlasta a kulturního domu Eden.*

Ing. et Ing. Novák podal návrh na zařazení nového bodu *Přijetí odpovědnosti za úmyslné porušení zákona ve věci stavební úpravy objektu Vinice pro úřad MČ Praha 10 a pokuty 750 tisíc Kč dle soudního rozhodnutí ÚOHS a uplatnění nároku na náhradu škody včetně nákladů na právní zastoupení po osobě odpovědné za jednání, které představuje přestupek zjištěný ÚOHS a potvrzený soudem a jeho projednání jako 1. v pořadí.*

Ing. Šimová, LL.M., MBA, podala návrh na zařazení nového bodu *Informace o řešení situace se zajištěním trvalého sídla nové radnice.*

Ing. Holá podala návrh na zařazení nového bodu *Prevence dělení zakázek na úřadu MČ Praha 10.*

Mgr. Kočí podal návrh na zařazení nového bodu *Vadné podklady Vršovická radnice a KD Eden - Informace o způsobu nakládání s nemovitým majetkem k prodeji objektu Vršovická 68 a KD Eden, s důrazem na způsob předání podkladů a informací (orální formou) pro výchozí ekonomické vyhodnocení projektu rekonstrukce radnice Prahy 10 a alternativních příležitostí, analytická zpráva, kterou v roce 2024 zpracovala společnost PricewaterhouseCoopers ČR.*

Ing. Beneš podal protinávrh ve znění *Vyřazení bodů 2, 3 a 4 z programu, a to z důvodu porušení jednacího řádu a základních zásad transparentnosti nezveřejněním podkladových materiálů veřejnosti.*

Mgr. Lajksnerová podala návrh na zařazení nového bodu *Informace o aktualizaci posudku na ocenění budovy staré radnice a KD Eden firmou PKF Apogeo Esteem, a. s.*

Mgr. Kočí podal protinávrh, a to na přesunutí času projednání bodu číslo 1 „*Návrh zásadních připomínek MČ Praha 10 k návrhu Metropolitního plánu v opakovaném veřejném projednávání*“ na pevný čas 16:00 hodin.

Ing. Beneš podal návrh na zařazení nového bodu *Informace o podání Ing. Martina Slavíka a jeho tvrzení, že i on je nyní tajemníkem ÚMČ Praha 10, informace o dalším postupu.*

Ing. Holá podala návrh na zařazení nového bodu *Osobní odpovědnost člena rady MČ Praha 10 za pokutu 750 tisíc u ÚOHS a náhrady soudního řízení.*

Mgr. Kočí podal návrh na zařazení nového bodu *Nižší kapacita a vyšší náklady u ZŠ V Olšínách, oficiální název: Zodpovědnost a dokumentace k dokončení rekonstrukce ZŠ V Olšínách, převzetí díla, vícenáklady a snížení kapacity budovy školy o 110 žáků.*

V 10:31 předal Ing. arch. Valovič řízení zasedání Mgr. Čásenskému.

Ing. Beneš podal návrh na zařazení nového bodu *Revokace usnesení RMČ Praha 10 0831/RMČ/2025 k prodloužení nájmu se společností KMP Group, s. r. o., možný střet zájmů místostarosty Ing. Tomáše Peka.*

Mgr. Kočí podal návrh na zařazení nového bodu *Rozhledna v Malešickém parku - Informace o záměru a postupu výběru strategického partnera pro projekt zahradní restaurace s vyhlídkovou věží v Malešickém parku, aktuální stav tržních konzultací.*

Ing. Beneš podal návrh na zařazení nového bodu *Vymáhání rekordní pokuty 750 tisíc za úmyslné dělení veřejných zakázek.*

Mgr. Kočí podal návrh na zařazení nových bodů:

Další dělení veřejných zakázek, korzující patroly, oficiální informace o podezření dělení veřejných zakázek na tzv. korzující patroly od společnosti PK Holding

Kluziště - Zrušení nezákonného usnesení rady MČ Praha 10 o výběru dodavatele veřejné zakázky malého rozsahu „Zajištění provozu mobilního ledového kluziště“ a zrušení celého poptávkového řízení schváleného radou MČ Praha 10 18. září, číslo tisku 0887/2025/OKP

Vymáhání škody za pokutu od ÚOHS – Informace o přijetí závěrů k řešení situace vzniklé v důsledku pravomocného rozhodnutí ÚOHS o uložení pokuty ve výši 750 000 Kč za účelové obcházení zákona o zadávání veřejných zakázek (ZZVZ)

Školy v přírodě – Návrh na obnovení finančních příspěvků MČ Praha 10 na pobyty žáků základních škol zřizovaných městskou částí Praha 10 na školách v přírodě a lyžařských kurzech, což je v souladu se strategickým dokumentem Koncepce rodinné politiky MČ Praha 10.

V 10:40 vyhlásil Mgr. Čásenský přestávku 30 minut.

V 11:10 prodloužil Mgr. Čásenský přestávku o dalších 30 minut.

V 11:31 příchod Mgr. Satkeho.

V 11:40 prodloužil Mgr. Čásenský přestávku o dalších 10 minut.

V 11:50 prodloužil Mgr. Čásenský přestávku o dalších 10 minut.

Ve 12:00 návrat Ing. arch. Valoviče.

Mgr. Čásenský předal řízení zasedání Ing. arch. Valovičovi a následovalo hlasování o podaných návrzích v pořadí, v němž byly písemně předány Návrhovému výboru.

Průběh hlasování:

HLASOVÁNO O	PRO	PROTI	ZDRŽEL SE	NEHLASO-VALO	PŘIJAT A/N
protinávru Ing. Beneše ve znění <i>Vyřazení bodů 2, 3 a 4 z programu, a to z důvodu porušení jednacího řádu a základních zásad transparentnosti nezveřejněním podkladových materiálů veřejnosti</i>	7	3	1	28	N

Ve 12:06 vyhlásil Ing. ach. Valovič přestávku 5 minut.

Ve 12:08 příchod Ing. Komrskové.

Ve 12:10 příchod Ing. Peka, S.E.

Průběh hlasování:

HLASOVÁNO O	PRO	PROTI	ZDRŽEL SE	NEHLASO- VALO	PŘIJAT A/N
protinávru Mgr. Kočího ve znění <i>Návrh na vyřazení bodů 2, 3 a 4 z návrhu programu jednání zastupitelstva MČ pro porušení zákona číslo 131/2000 Sb., který doporučuje veřejnosti možnost seznámit se předem s obsahem projednávaných materiálů, jinak je právo občanů účinně omezováno</i>	4	3	4	30	N

Na základě připomínek ze sálu prohlásil předseda Návrhového výboru A. Štěpánek hlasování o protinávru Ing. Beneše za zmatečné a požádal o opakování hlasování.

Průběh hlasování:

OPAKOVANÉ HLASOVÁNÍ O	PRO	PROTI	ZDRŽEL SE	NEHLASO- VALO	PŘIJAT A/N
protinávru Ing. Beneše ve znění <i>Vyřazení bodů 2, 3 a 4 z programu, a to z důvodu porušení jednacího řádu a základních zásad transparentnosti nezveřejněním podkladových materiálů veřejnosti</i>	4	3	3	31	N

Na základě připomínek ze sálu prohlásil předseda Návrhového výboru A. Štěpánek opakované hlasování o protinávru Ing. Beneše za zmatečné a požádal o opakování hlasování aklamací, a to s odvoláním na ustanovení § 8 odst. 6 Jednacího řádu zasedání ZMČ Praha 10.

Průběh hlasování:

OPAKOVANÉ HLASOVÁNÍ O	PRO	PROTI	ZDRŽEL SE	PŘIJAT A/N
protinávru Ing. Beneše ve znění <i>Vyřazení bodů 2, 3 a 4 z programu, a to z důvodu porušení jednacího řádu a základních zásad transparentnosti nezveřejněním podkladových materiálů veřejnosti</i>	7	5	9	N
protinávru Mgr. Kočího ve znění <i>Návrh na vyřazení bodů 2, 3 a 4 z návrhu programu jednání zastupitelstva MČ pro porušení zákona číslo 131/2000 Sb., který doporučuje veřejnosti možnost seznámit se předem s obsahem projednávaných materiálů, jinak je právo občanů účinně omežováno</i>	0	2	5	N

Pozn. zapisovatelky: další hlasování proběhala pomocí hlasovacího zařízení.

Průběh hlasování:

HLASOVÁNO O	PRO	PROTI	ZDRŽEL SE	NEHLASO- VALO	PŘIJAT A/N
protinávru Mgr. Kočího na přesunutí času projednání bodu číslo 1 <i>Návrh zásadních připomínek MČ Praha 10 k návrhu Metropolitního plánu v opakovaném veřejném projednávání na pevný čas 16:00 hodin</i>	11	0	1	29	N
návrhu Ing. Beneše na zařazení nového bodu <i>Informace o prodeji bývalé radnice úřadu MČ Praha 10, výběru nového sídla radnice a o průběhu jednání s SVJ</i>	13	0	0	28	N
návrhu Mgr. Lajksnerové na zařazení nového bodu <i>Postup městské části vůči znalecké kanceláři PKF Apogeo Esteem, a. s., ohledně posudku číslo 050028/2025, jelikož se na zasedání ZMČ zjistilo, že v uvedeném posudku zřejmě došlo k použití neexistující srovnávací nemovitosti v Nuslích</i>	12	0	2	27	N

návrhu JUDr. Kleslové na zařazení nového bodu <i>Návrh na zastavení odprodeje tepelného hospodářství MČ Praha 10 z důvodu netransparentnosti a nepředložení ekonomické analýzy, včetně možného dopadu (zvýšení cen tepla) pro obyvatele Prahy 10</i>	15	0	0	26	N
návrhu Ing. Bendové na zařazení nového bodu <i>Informace k prodeji budovy staré radnice Vlasta a kulturního domu Eden</i>	15	0	0	26	N
návrhu Ing. et Ing. Nováka na zařazení nového bodu <i>Přijetí odpovědnosti za úmyslné porušení zákona ve věci stavební úpravy objektu Vinice pro úřad MČ Praha 10 a pokuty 750 tisíc Kč dle soudního rozhodnutí ÚOHS a uplatnění nároku na náhradu škody včetně nákladů na právní zastoupení po osobě odpovědné za jednání, které představuje přestupek zjištěný ÚOHS a potvrzený soudem a jeho projednání jako 1. v pořadí</i>	14	0	1	26	N
návrhu Ing. Šimové, LL.M., MBA, na zařazení nového bodu <i>Informace o řešení situace se zajištěním trvalého sídla nové radnice</i>	15	0	0	26	N
návrhu Ing. Holé na zařazení nového bodu <i>Prevence dělení zakázek na úřadu MČ Praha 10</i>	13	0	0	28	N
návrhu Mgr. Lajksnerové na zařazení nového bodu <i>Informace o aktualizaci posudku na ocenění budovy staré radnice a KD Eden firmou PKF Apogeo Esteem, a. s.</i>	14	0	1	26	N
návrhu Ing. Beneše na projednání bodu <i>Informace o podání Ing. Martina Slavíka a jeho tvrzení, že i on je nyní tajemníkem ÚMČ Praha 10, informace o dalším postupu</i>	13	0	1	27	N
návrhu Ing. Holé na zařazení nového bodu <i>Osobní odpovědnost člena rady MČ Praha 10 za pokutu 750 tisíc u ÚOHS a náhrady soudního řízení</i>	14	0	1	26	N
návrhu Ing. Beneše, na zařazení nového bodu <i>Revokace usnesení RMČ Praha 10 0831/RMČ/2025 k prodloužení nájmu se společností KMP Group, s. r. o., možný střet zájmů místostarosty Ing. Tomáše Peka</i>	13	0	1	26	N
návrhu Ing. Beneše na zařazení nového bodu <i>Vymáhání rekordní pokuty 750 tisíc za úmyslné dělení veřejných zakázek</i>	14	0	1	26	N

návrhu Mgr. Kočího na zařazení nového bodu <i>Školy v přírodě</i>	8	0	0	33	N
návrhu Mgr. Kočího na zařazení nového bodu <i>Vymáhání škody za pokutu od ÚOHS</i>	15	0	0	25	N
návrhu Mgr. Kočího na zařazení nového bodu <i>Kluziště</i>	1	1	1	37	N
návrhu Mgr. Kočího na zařazení nového bodu <i>Další dělení veřejných zakázek - korzující patroly</i>	4	1	0	35	N
návrhu Mgr. Kočího na zařazení nového bodu <i>Rozhledna v Malešickém parku</i>	2	0	1	37	N
návrhu Mgr. Kočího na zařazení nového bodu <i>Nižší kapacita a vyšší náklady u ZŠ V Olšinách</i>	3	0	0	37	N
návrhu Mgr. Kočího na zařazení nového bodu <i>Vadné podklady – Vršovická radnice a KD Eden</i>	3	0	0	37	N
návrhu programu v předloženém znění	25	14	1	0	A

Zastupitelstvo se řídilo programem v předloženém znění:

Vystoupení občanů - *pravidelný bod se začátkem v pevném čase 17:00 hodin*

Dotazy a informace členů zastupitelstva - *pravidelný bod se začátkem po skončení bodu Vystoupení občanů*

1. Návrh zásadních připomínek MČ Praha 10 k návrhu Metropolitního plánu v opakovaném veřejném projednání
2. Návrh na uzavření Memoranda o spolupráci při přípravě výstavby vysokorychlostní trati RS 1 na území MČ Praha 10
3. Návrh na zřízení nové organizace „Praha 10 - Gutovka, příspěvková organizace“ a schválení zřizovací listiny
4. Informace o projednání Výroční zprávy společnosti PRAHA 10 - Majetková, a. s., za rok 2024, účetní závěrky a rozdělení hospodářského výsledku
5. Volba člena Kontrolního výboru Zastupitelstva MČ Praha 10

Podání

Závěr

X X X

PRŮBĚH JEDNÁNÍ:**1. Návrh zásadních připomínek MČ Praha 10 k návrhu Metropolitního plánu v opakovaném veřejném projednání**

Číslo návrhu: 0135/2025/KHA

Materiál byl projednán radou a písemně předložen Ing. arch. Valovičem, který jej ústně uvedl. Předklad doplnil Ing. arch. Zákostelný, který provedl prezentaci a dále Ing. Pek, S.E., a Ing. Maršálek.

V 13:08 příchod M. Kostky.

Ing. Beneš podal procedurální návrh na stanovení neomezeného času pro jeho příspěvek.

Průběh hlasování:

HLASOVÁNO O	PRO	PROTI	ZDRŽEL SE	NEHLASO- VALO	PŘIJAT A/N
procedurálním návrhu Ing. Beneše na stanovení neomezeného času pro jeho příspěvek	28	0	0	13	A

Ing. Beneš podal protinávry k přílohám předloženého materiálu takto:

přesun zásadních připomínek (ZP) číslo 22, 29, 31, 44, 46, 47, 48, 53 55, 58, 59, 60, 61 a 112 z kategorie 1. „souhlas s vypořádáním“ (příloha č. 1 předloženého materiálu) do kategorie 3. „nesouhlasné připomínky“ (příloha č. 3 předloženého materiálu)

a

přesun zásadních připomínek (ZP) číslo 21, 24, 28, 32, 54, 87, 89, 90, 91, 92, 94, 95, 96 a 103 z kategorie 2. „souhlasné/pozitivní“ (příloha č. 2 předloženého materiálu) do kategorie 3. „nesouhlasné připomínky“ (příloha č. 3 předloženého materiálu)

s hlasováním o přesunu každé připomínky zvlášť.

Ve 14:30 příchod Ing. Mikoláše.

Diskuse: Ing. Beneš, Mgr. Kočí, Ing. Pek, S.E., Ing. Maršálek, Ing. arch. Valovič, R. Chmelová, Mgr. Šimek, Mgr. Lajksnerová, RNDr. Janík, Ph.D

Ing. Beneš podal protinávrh na rozšíření přílohy č. 4 „nová podání“ o novou ZP: *výšková hladina – bývalá radnice Vlasta, a to z nové hladiny 12 na původní hladinu 6.*

V 15:13 vyhlásil Ing. arch. Valovič přestávku 15 minut.

V projednávání bylo pokračováno v 15:38, kdy Ing. arch. Valovič podal procedurální návrh na znovuotevření diskuse.

Průběh hlasování:

HLASOVÁNO O	PRO	PROTI	ZDRŽEL SE	NEHLASO-VALO	PŘIJAT A/N
procedurálním návrhu Ing. arch. Valoviče na znovuotevření diskuse	39	0	0	3	A

V závěrečném slově předkladatele se Ing. arch. Valovič ztotožnil s protinávrhem Ing. Beneše na přesun ZP č. 22 a 60 z kategorie 1. „souhlas s vypořádáním“ (příloha č. 1 předloženého materiálu) do kategorie 3. „nesouhlasné připomínky“ (příloha č. 3 předloženého materiálu).

Následně bylo hlasováno o protinávrzích Ing. Beneše takto:

Průběh hlasování:

HLASOVÁNO O	PRO	PROTI	ZDRŽEL SE	NEHLASO-VALO	PŘIJAT A/N
přesunu ZP č. 29 z kategorie 1. „souhlas s vypořádáním“ do kategorie 3. „nesouhlasné připomínky“	16	0	0	27	N
přesunu ZP č. 31 z kategorie 1. „souhlas s vypořádáním“ do kategorie 3. „nesouhlasné připomínky“	8	0	0	35	N
přesunu ZP č. 44 z kategorie 1. „souhlas s vypořádáním“ do kategorie 3. „nesouhlasné připomínky“	8	0	0	35	N
přesunu ZP č. 46 z kategorie 1. „souhlas s vypořádáním“ do kategorie 3. „nesouhlasné připomínky“	17	0	0	26	N
přesunu ZP č. 47 z kategorie 1. „souhlas s vypořádáním“ do kategorie 3. „nesouhlasné připomínky“	8	0	0	35	N
přesunu ZP č. 48 z kategorie 1. „souhlas s vypořádáním“ do kategorie 3. „nesouhlasné připomínky“	17	0	0	26	N
přesunu ZP č. 53 z kategorie 1. „souhlas s vypořádáním“ do kategorie 3. „nesouhlasné připomínky“	8	0	0	35	N
přesunu ZP č. 55 z kategorie 1. „souhlas s vypořádáním“ do kategorie 3. „nesouhlasné připomínky“	8	0	0	35	N

přesunu ZP č. 58 z kategorie 1. „souhlas s vypořádáním“ do kategorie 3. „nesouhlasné připomínky“	8	0	0	35	N
přesunu ZP č. 59 z kategorie 1. „souhlas s vypořádáním“ do kategorie 3. „nesouhlasné připomínky“	9	0	0	34	N
přesunu ZP č. 61 z kategorie 1. „souhlas s vypořádáním“ do kategorie 3. „nesouhlasné připomínky“	8	0	0	35	N
přesunu ZP č. 112 z kategorie 1. „souhlas s vypořádáním“ do kategorie 3. „nesouhlasné připomínky“	7	0	0	36	N
přesunu ZP č. 21 z kategorie 2. „souhlasné/pozitivní“ do kategorie 3. „nesouhlasné připomínky“	8	0	0	35	N
přesunu ZP č. 24 z kategorie 2. „souhlasné/pozitivní“ do kategorie 3. „nesouhlasné připomínky“	8	0	0	35	N
přesunu ZP č. 28 z kategorie 2. „souhlasné/pozitivní“ do kategorie 3. „nesouhlasné připomínky“	15	0	0	28	N
přesunu ZP č. 32 z kategorie 2. „souhlasné/pozitivní“ do kategorie 3. „nesouhlasné připomínky“	8	0	0	35	N
přesunu ZP č. 54 z kategorie 2. „souhlasné/pozitivní“ do kategorie 3. „nesouhlasné připomínky“	8	0	0	35	N
přesunu ZP č. 87 z kategorie 2. „souhlasné/pozitivní“ do kategorie 3. „nesouhlasné připomínky“	8	0	0	35	N
přesunu ZP č. 89 z kategorie 2. „souhlasné/pozitivní“ do kategorie 3. „nesouhlasné připomínky“	8	0	0	35	N
přesunu ZP č. 90 z kategorie 2. „souhlasné/pozitivní“ do kategorie 3. „nesouhlasné připomínky“	7	0	0	36	N
přesunu ZP č. 91 z kategorie 2. „souhlasné/pozitivní“ do kategorie 3. „nesouhlasné připomínky“	8	0	0	35	N
přesunu ZP č. 92 z kategorie 2. „souhlasné/pozitivní“ do kategorie 3. „nesouhlasné připomínky“	8	0	0	35	N

přesunu ZP č. 94 z kategorie 2. „soulasně/pozitivní“ do kategorie 3. „nesoulasně připomínky“	15	0	0	28	N
přesunu ZP č. 95 z kategorie 2. „soulasně/pozitivní“ do kategorie 3. „nesoulasně připomínky“	8	0	0	35	N
přesunu ZP č. 96 z kategorie 2. „soulasně/pozitivní“ do kategorie 3. „nesoulasně připomínky“	8	0	0	35	N
přesunu ZP č. 103 z kategorie 2. „soulasně/pozitivní“ do kategorie 3. „nesoulasně připomínky“	16	0	0	27	N
protnávrhu Ing. Beneše na rozšíření přílohy č. 4 „nová podání“ o novou ZP: výšková hladina – bývalá radnice Vlasta, a to z nové hladiny 12 na původní hladinu 6	15	7	0	21	N
návrhu usnesení v upraveném znění	40	0	0	3	A

Zastupitelstvo MČ Praha 10 přijalo usnesení č. 0068/ZMČ/2025

Ing. Pek, S.E., podal procedurální návrh na zařazení nového bodu jednání *Informace o dalším postupu týkajícího se trvalého řešení sídla ÚMČ Praha 10* a jeho projednání před bodem *Volba člena Kontrolního výboru Zastupitelstva MČ Praha 10*.

Průběh hlasování:

HLASOVÁNO O	PRO	PROTI	ZDRŽEL SE	NEHLASO-VALO	PŘIJAT A/N
procedurálním návrhu Ing. Peka, S.E., na zařazení nového bodu jednání <i>Informace o dalším postupu týkajícího se trvalého řešení sídla ÚMČ Praha 10</i> a jeho projednání před bodem <i>Volba člena Kontrolního výboru Zastupitelstva MČ Praha 10</i>	28	0	0	15	A

2. Návrh na uzavření memoranda o spolupráci při přípravě výstavby vysokorychlostní trati RS 1 na území MČ Praha 10

Číslo návrhu: 0139/2025/KHA

Materiál byl projednán radou a písemně předložen Ing. arch. Valovičem, který jej ústně uvedl.

Diskuse: Mgr. Satke, Ing. arch. Valovič, Ing. Beneš, Ing. Maršálek, Ing. Pek, S.E., Ing. Komrsková, A. Štěpánek, R. Chmelová

V 16:55 vyhlásil Ing. arch. Valovič přestávku 5 minut, po níž bylo zahájeno projednání bodu Vystoupení občanů a Dotazy a informace členů zastupitelstva (viz str. 16 tohoto zápisu).

V projednávání bodu 2 bylo pokračováno v 18:15.

Pokračování diskuse: Ing. Beneš, Ing. Holá, Ing. arch. Valovič, JUDr. Kleslová, Mgr. Kočí, Ing. Pek, S.E., Mgr. Lajksnerová

Průběh hlasování:

HLASOVÁNO O	PRO	PROTI	ZDRŽEL SE	NEHLASOVALO	PŘIJAT A/N
návrhu usnesení v předloženém znění	34	0	8	1	A

Zastupitelstvo MČ Praha 10 přijalo usnesení č. 0069/ZMČ/2025

3. Návrh na zřízení nové organizace „Praha 10 - Gutovka, příspěvková organizace“ a schválení zřizovací listiny

Číslo návrhu: 0130/2025/OKP

Materiál byl projednán radou a písemně předložen JUDr. Šutkou a Ing. Maršálkem, kteří jej ústně uvedli.

Na stůl byla rozdána výměna přílohy č. 1 předloženého materiálu a stanovisko Finančního výboru a Výboru pro sport a volnočasové aktivity.

Diskuse: Ing. Šímová, LL.M., MBA, JUDr. Šutka, Ing. Beneš, Ing. Komrsková, Bc. Paterová, Ing. Maršálek, Mgr. Lajksnerová, Ing. Lojík, Mgr. Satke, Ing. et Ing. Novák, M. Kostka, JUDr. Kleslová, Ing. Holá, Ing. Mikoláš, Mgr. Kočí

Ing. Komrsková podala návrh k příloze č. 1 předloženého materiálu takto:
v čl. IV odst. 2 doplnit text *Funkční období ředitele p. o. je určeno na dobu 4 let.*

v čl. VI. odst. 3 doplnit text:

- *dodržování zákona č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv, zveřejňování smluv přesahujících hodnotou 50 000 Kč bez DPH*

JUDr. Šutka požádal o přerušení projednávání tohoto bodu s doprojednáním po bodu Volba člena Kontrolního výboru Zastupitelstva MČ Praha 10 (viz str. 15 tohoto zápisu).

V projednávání bodu bylo pokračováno v 00:57.

Pokračování diskuse: JUDr. Šutka

V 00:59 odchod Mgr. Satkeho, Ing. Mikoláše, J. Komrsky, JUDr. Kleslové, Ing. Šímové, LL.M., MBA, Mgr. Zběhlíka, Ing. et Ing. Nováka a M. Kostky.

Na stůl byla rozdána upravená příloha č. 1 přílohy č. 1 předloženého materiálu s označením „Výměna“.

JUDr. Šutka podal návrh na úpravu textu bodu I. schvaluje, odst. 2 předloženého návrhu usnesení takto:

zřizovací listinu nové organizace „PRAHA 10 – Gutovka, příspěvková organizace, dle upravené přílohy č. 1 předloženého materiálu s označením „Výměna“

Průběh hlasování:

HLASOVÁNO O	PRO	PROTI	ZDRŽEL SE	NEHLASO- VALO	PŘIJAT A/N
návrhu Ing. Komrskové na doplnění přílohy č. 1 předloženého materiálu čl. IV. odst. 2	5	0	0	30	N
návrhu Ing. Komrskové na doplnění přílohy č. 1 předloženého materiálu čl. VI. odst. 3	5	0	0	30	N
návrhu usnesení v upraveném znění	28	0	4	0	A

Zastupitelstvo MČ Praha 10 přijalo usnesení č. 0072/ZMČ/2025

4. Informace o projednání Výroční zprávy společnosti PRAHA 10 - Majetková, a. s., za rok 2024, účetní závěrky a rozdělení hospodářského výsledku

Číslo návrhu: 0074/2025/OMP

Ing. Pek, S.E., podal procedurální návrh na možnost vystoupení předsedy představenstva a generálního ředitele společnosti PRAHA 10 - Majetková, a. s., Mgr. Janů v průběhu projednávání tohoto bodu.

Průběh hlasování:

HLASOVÁNO O	PRO	PROTI	ZDRŽEL SE	NEHLASO- VALO	PŘIJAT A/N
procedurálním návrhu Ing. Peka, S.E., na možnost vystoupení Mgr. Janů v průběhu projednávání tohoto bodu	32	0	0	11	A

Materiál byl projednán radou a písemně předložen Ing. Pekem, S.E., který jej ústně uvedl. Předklad doplnil Mgr. Janů, který provedl prezentaci.

Diskuse: Ing. Šimová, LL.M., MBA, Ing. Mikoláš, Ing. Pek, S.E., Mgr. Janů, Ing. Beneš, Mgr. Lajksnerová, JUDr. Kleslová, Mgr. Kočí

Průběh hlasování:

HLASOVÁNO O	PRO	PROTI	ZDRŽEL SE	NEHLASO- VALO	PŘIJAT A/N
návrhu usnesení v předloženém znění	27	3	2	11	A

Zastupitelstvo MČ Praha 10 přijalo usnesení č. 0070/ZMČ/2025

Ve 21:14 vyhlásil Ing. arch. Valovič přestávku 3 minuty.

5. Informace o dalším postupu týkajícího se trvalého řešení sídla ÚMČ Praha 10

Číslo návrhu: 0141/2025/OMP

Materiál byl projednán radou a písemně předložen Ing. Pekem, S.E., který jej ústně uvedl.

Diskuse: členka PS PČR PhDr. Richterová, PhD., a dále Ing. Pek, S.E., Ing. arch. Valovič, Mgr. Čásenský, Ing. Beneš, JUDr. Kleslová, Mgr. Mareš, Ing. Komrsková, Mgr. Lajksnerová, Ing. Nerušil, Ing. Holá, A. Štěpánek, J. Komrska, MgA. Kašpar, Ing. Maršálek

Ve 23:30 vyhlásil Ing. arch. Valovič přestávku 3 minuty, po níž Ing. Pek, S.E., nechal na stůl rozdat novou přílohu č. 4 předloženého materiálu.

Pokračování diskuse: Ing. Novák, Ing. Komrsková, Ing. Šimová, LL.M., MBA, Ing. arch. Valovič, Ing. Pek, S.E., Ing. Bendová, JUDr. Kleslová, Mgr. Kočí, Mgr. Zběhlík, JUDr. Hatalová

V závěrečném slově doplnil Ing. Pek, S.E., předložený návrh usnesení o nový text takto:

v bodě I.1. *doplňených* příloh předloženého materiálu

nový bod II. *souhlasí*

s vyhodnocením nabídky společnosti KEY CITY DEVELOPMENT, s. r. o., IČO 142 58 501, sídlem Hanusova 496/6, Michle, 140 00 Praha 4, podané v rámci Výzvy k předložení nabídky „PRODEJ OBJEKTU PŮVODNÍHO SÍDLA RADNICE VRŠOVICKÁ 68, PRAHA 10 A SOUVISEJÍCÍCH POZEMKŮ“ a „PRODEJ BUDOVY KULTURNÍHO DOMU EDEN A SOUVISEJÍCÍCH POZEMKŮ“ jako vítězné nabídky, a to za kupní cenu ve výši 1 117 396 694 Kč s případným doplatkem kupní ceny ve výši 20 661 Kč/m² HPP nad rámec současně povoleného limitu

Průběh hlasování:

HLASOVÁNO O	PRO	PROTI	ZDRŽEL SE	NEHLASO-VALO	PŘIJAT A/N
návrhu usnesení v upraveném znění	28	0	1	0	A

Zastupitelstvo MČ Praha 10 přijalo usnesení č. 0071/ZMČ/2025

5. Volba člena Kontrolního výboru Zastupitelstva MČ Praha 10

Ing. arch. Valovič podal procedurální návrh na volbu veřejným hlasováním.

Průběh hlasování:

HLASOVÁNO O	PRO	PROTI	ZDRŽEL SE	NEHLASO-VALO	PŘIJAT A/N
procedurálním návrhu Ing. arch. Valoviče na volbu veřejným hlasováním	37	0	0	4	A

Diskuse: Mgr. Kočí, Ing. Beneš

Mgr. Kočí nominoval za klub Piráti Praha 10 na funkci člena Kontrolního výboru Ing. Petra Beneše, který nominaci přijal.

Průběh hlasování:

HLASOVÁNO O	PRO	PROTI	ZDRŽEL SE	NEHLASO- VALO	PŘIJAT A/N
volbě Ing. Beneše do funkce člena Kontrolního výboru	14	0	0	29	N

Člen Kontrolního výboru Zastupitelstva MČ Praha 10 nebyl zvolen.

Následně bylo pokračováno v projednávání bodu 3 (viz str. 13 tohoto zápisu).

Vystoupení občanů:

1. příspěvky

- Ing. Z. Holá - příspěvek k projednanému Metropolitnímu plánu
- reagoval Ing. arch. Valovič

2. příspěvky

- Ing. Z. Holá - příspěvek k demolici OC Květ
- reagovali Ing. arch. Valovič, Ing. Maršálek a Bc. Pecánek

Dotazy a informace členů zastupitelstva:

Vystoupení členů ZMČ proběhla v pořadí tak, jak byla vylosována.

1. příspěvky:

- Ing. et Ing. Novák - dotazy k výstavbě na Bohdalci
 - reagovali Ing. Maršálek, Ing. arch. Valovič a M. Pobuda
 - dotaz k problematice bezdomovců a bezpečnostní situaci v lokalitě Nádraží Strašnice a Skalka
 - dotaz k hlídkám na dodržování bezpečnosti v problematických oblastech
- Mgr. Kočí - dotaz k rozhledně v Malešickém parku
 - reagoval Ing. arch. Valovič
 - dotaz k plánovanému kluzišti na Nám. Svatopluka Čecha
 - reagoval JUDr. Šutka
 - příspěvek k dělení zakázek
 - dotaz k ekonomické analýze na rekonstrukci radnice
 - reagoval Ing. Pek, S.E.
 - dotazy k rekonstrukci KD Barikádníků
 - dotaz ke snížení kapacity ZŠ V Olšínách
 - reagoval Mgr. Počarovský

- Mgr. Hauffenová, MBA - dotaz k financování nepedagogických pracovníků
- reagoval Mgr. Počarovský
- dotaz k výsledkům soutěže Patrimonium pro futuro v souvislosti se
zrekonstruovanou budovou ZŠ V Olšínách
- reagoval Ing. Pek, S.E.
- M. Kostka - příspěvek k budově radnice
- reagoval Ing. Pek, S.E.
- D. Krůta - dotaz k plánovaným úpravám okolí metra Strašnická a ulice Starostrašnická
- reagoval Ing. arch. Valovič

Po reakci na dotaz D. Krůty uplynula doba vyhrazená pro tento bod.

V 18:20 vyhlásil Ing. arch. Valovič přestávku 5 minut, po níž bylo pokračováno v projednávání bodu 2 (viz str. 12 tohoto zápisu).

Podání

Zastupitelstvu byly na vědomí rozdány kopie stížností na postup městské části Praha 10 při prodeji tepelných zařízení, zaslaných H. Havelkovou, občankou Prahy 10 z Jakutské ulice a dále společností Com-Tip. Obě stížnosti jsou řešeny odborem kontroly a komunikace a odborem bytů a nebytových prostor.

Závěr

Starosta Ing. arch. Martin Valovič všem poděkoval za účast a v 01:05 hodin dne 11. 11. 2025 ukončil 17. zasedání Zastupitelstva městské části Praha 10. Termín příštího zasedání ZMČ je plánován na 15. 12. 2025.

Ing. arch. Martin V a l o v i č
starosta MČ Praha 10

Ověřovatelé zápisu:

Ing. Jarmila B E N D O V Á

Ing. Petr H Ů L K A

Přílohy: č. 1 „Dotazy podané písemně při jednání zastupitelstva dle § 7, odst. 9 c) JŘ ZMČ Praha 10“

Součástí tohoto zápisu jsou usnesení ZMČ č. 0068/ZMČ/2025 - 0072/ZMČ/2025.

Zapsala:

Bc. Kateřina Vávrová, DiS., KS/RaZ

V Praze dne 22. 11. 2025

„Dotazy podané písemně při jednání zastupitelstva dle § 7, odst. 10 c) JŘ ZMČ Praha 10“

17. ZMČ dne 10. 11. 2025

K bodu	Dotazující	Doslovný přepis dotazů
Dotazy a informace členů ZMČ	Martin Kostka	Jaká částka byla n účtu městské části k 1. 9. 2018 a jaká částka zde byla k 1. 9. 2025?