

RELOKACE MHMP VZNIK SUPERMARKETU VEŘEJNÝCH AGEND

... efektivita, rychlost, kvalita, vstřícnost, centralizace, minimalizace časových ztrát, kontrola, přímá vazba na občany, součinnost odborů, dostupnost občanů.



PRA	HA
PRA	GUE
PRA	GA
PRA	G



OBSAH:

I. OBSAH	Strana 3
II. ÚVOD	Strana 5
III. FINANČNÍ ÚSPORY, VÝNOSY A NÁKLADY V SOUVISLOSTI S RELOKACÍ MHMP	Strana 9
IV. POPIS UVOLNĚNÝCH OBJEKTŮ	Strana 15
V. SOUBOR BUDOV U MINUTY A U RADNICE	Strana 19
VI. OTÁZKY A ODPOVĚDI	Strana 22



MODERNÍ VEŘEJNÁ SPRÁVA

„Rada si klade za cíl prosadit moderní způsob řízení města a komunikace s občany s využitím nových technologických a komunikačních prostředků. Rada přiblíží veřejnou správu občanům a v maximální možné míře zjednoduší administrativní strukturu řízení města.

Hlavní zásady moderního řízení města:

- Efektivita – úspornost (audity), výkon veřejné správy
- Rychlost vyřízení
- Kvalita vyřízení
- Vstřícnost a přívětivost při osobním jednání

V září 2006 se zrealizovalo přestěhování většiny odborů MHMP do Škodova paláce čímž se zvýšila dostupnost veřejných služeb pro občany Prahy formou „supermarketu veřejných agend“.

Tento krok vedl jednoznačně k:

- centralizaci souvisejících agend,
- efektivnější a komfortnější komunikaci s občany,
- úspoře času – poloha v centru města,
- zlepšení systému řízení, kontroly a provozu MHMP,
- vybudování přepážkového systému,
- vybudování nového moderního informačního centra URM a rozvoje dopravy,
- vzniku moderního úřadu (do Škodova paláce se soustředily nejen odbory MHMP, ale zároveň další služby města (Dopravní podnik hl. m. Prahy, Pražské služby, Městská policie, Útvar rozvoje města, Centrum sociálních služeb a prevence Praha).

Následné kroky:

- stálá optimalizace procesů,
- příprava projektu „Univerzální přepážka“ (odbory MHMP vytipovávají služby, které lze na přepážkách poskytovat).

Cíl:

- v maximální možné míře otevřít úřad veřejnosti a odstranit bariéry mezi úřadem a občany, využít existenci přepážek a vytvořit „front office“.

FAKTA A ČÍSLA

- **Stručná historie budovy**

Objekt č.p. 35 v Jungmannově ulici (tzv. Škodův palác) byl zbudován na přelomu 20. a 30. let 20. století na místě několika domů jako administrativní budova pro generální ředitelství škodových závodů v Plzni. Autorem návrhu je prof. Pavel Janák. Celá stavba byla dokončena kolem roku 1930. Na první etapu později navazuje dostavba druhé části, která byla dokončena asi o pět let později. Již ve své době se jednalo o velkorysé stavební dílo, zastavěná plocha je cca 5 000 metrů čtverečních. Při dvou podzemních a sedmi nadzemních podlažích je celková užitná plocha téměř 28 000 metrů čtverečních. Dispozičně jsou tyto plochy organizovány kolem dvou vnitřních dvorů tak, aby počet prostor bez přirozeného osvětlení byl minimalizován a aby zároveň docházelo k optimálnímu provětrávání. Do nadzemních podlaží jsou situovány kancelářské prostory, v podzemí jsou provozní a technické zázemí, archivy a rozsáhlý trezor. Vertikálně je budova obsluhována 7 schodišti s výtahy, ve dvou místech byly instalovány a dodnes fungují systémy typu pater-noster.

- **základní údaje o provozu**

Přízemí je určené výhradně pro kontakt úřadu s veřejností. Tomu jsou uzpůsobeny dispoziční úpravy včetně komunikačního propojení obou objektů spojnicí v prodloužení původní pasáže. Tento prostor je zároveň čekárnou, hlavní komunikační osnovou a místem pro získávání informací. Do tohoto prostoru jsou situovány i základní služby jako je kopírování, služebna městské policie, kancelář Dopravního podniku hlavního města Prahy, Technické správy komunikací a občerstvení. Na tuto hlavní komunikaci pak přímo navazují podatelna, přepážková hala dopravně-správních agend s pokladnou, která bude sloužit pro celý úřad, informační kanceláře odborů a v neposlední řadě rozsáhlý prostor infocenter dopravy a rozvoje města.

Ve 2. až 7. patru jsou rozmístěny jednotlivé odbory včetně provozního zázemí, podzemní podlaží jsou určena převážně pro umístění technologických zařízení, centrální prostor IT technologií a archivů.

- **HMP za pronájem budovy a související služby platí cca 207 mil. Kč ročně vč. DPH**
- **V listopadu 2006 byl na základě nových skutečností Magistrátem hl. m. Prahy odhad finanční situace aktualizován.** Do úspor z nájemného byly započítány i opouštěné objekty po TSK a ÚRM. Dále bylo rozhodnuto, že hl. m. Praha dále bude užívat objekty Emauzy, Charvátova, Žatecká a Řásnovka. Odhad celkových ročních úspor a výnosů byl snížen na cca 224 mil. Kč, náklady na Škodův palác po uzavření dodatků č. 1 a 2 činí cca 207 mil. Kč. **Kladný výsledek byl tedy snížen na cca 17 mil. Kč.**
- Objekt Škodova paláce prošel rozsáhlou rekonstrukcí, kterou financovala společnost COPA a byla zahájena 24.3.2006. Objekt byl postupně předáván MHMP k užívání od 9.8.2006. Konečné předání proběhlo 1.10.2006.
- úspora v času občanů, kteří docházejí na jednotlivá pracoviště MHMP
- úspora energií, telekomunikačních poplatků a dalších provozních nákladů

ČASOVÁ POSLOUPNOST – RELOKACE PRACOVÍŠŤ MHMP

Dne 22.2.2005 (usn. č. 0206) vzala Rada HMP na vědomí Analýzu současného stavu a návrh optimální alokace pracovních míst MHMP, kterou zpracovala společnost Cushman&Wakefield Healey&Baker. **Je konstatováno, že současný stav dislokace budov využívaných pro MHMP není vyhovující.**

Usnesením č. 0913 ze dne 21.6.2005 byly schváleny zásady zadání veřejné zakázky „Alokace pracovišť MHMP“. Výsledkem této zakázky bylo rozhodnutí o přidělení zakázky společnosti COPA Retail, s.r.o., a to dne 10.1.2006, usn. č. 0039.

Smlouva o nájmu objektu Škodův palác a facility managementu byla uzavřena s touto společností dne 27.1.2006 a následně upravena dodatky č. 1 a 2. **Celková úhrada** předmětu smlouvy (nájem + facility management) činí **206 890 tis. Kč ročně vč. DPH.**

Objekt Škodova paláce prošel rozsáhlou rekonstrukcí, kterou financovala společnost COPA a byla zahájena 24.3.2006. Objekt byl postupně předáván MHMP k užívání od 9.8.2006. Konečné předání proběhlo 1.10.2006.

Magistrát HMP v rámci relokace opustil následující objekty ve vlastnictví hl. m. Prahy:

- Kafkův dům
- Letenská
- Minuta
- Na Strži
- Pařížská
- Rytířská
- Řásnovka
- Terplan
- U radnice
- Žatecká

dále byly opuštěny objekty, kde byl MHMP v pronájmu:

Jarov
Novodvorská
Kongresová

současně jsou opuštěny objekty v nichž sídlí Útvar rozvoje města:

Martinický palác + Trčkovy domy (nájem)
Hradčanské náměstí (nájem)
Dům pážat

své sídlo opouští i TSK:

Štefánikova
Ostrovského (nájem)
Za ženskými domovy

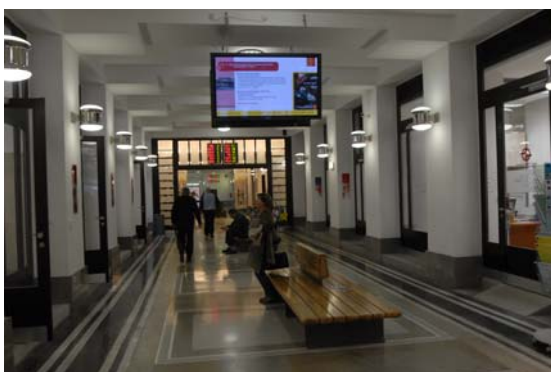
...a také PVS

Cihelná

PRA
PRA
PRA
PRA

HA
GUE
GA
G

III. FINANČNÍ ÚSPORY, VÝNOSY A NÁKLADY V SOUVISLOSTI S RELOKACÍ MHMP



Dle původního odhadu byly vyčísleny roční úspory a výnosy pro hl. m. Prahu ve výši cca 278 mil. Kč (z toho úspory 118 mil. Kč a výnosy z nájemného dle Cushman&Wakefield Healey&Baker 160 mil. Kč) oproti očekávaným nákladům na objekt Škodova paláce ve výši cca 239 mil. Kč. Ročně tedy celkově kladný výsledek ve výši cca 39 mil. Kč.

V listopadu 2006 byl na základě nových skutečností Magistrátem hl. m. Prahy odhad finanční situace aktualizován. Do úspor z nájemného byly započítány i opouštěné objekty po TSK a URM. Dále bylo rozhodnuto, že hl. m. Praha dále bude užívat objekty Ěmauzy, Charvátova, Žatecká a Řásnovka, což snížilo očekávané úspory z opouštěných objektů. Odhad celkových ročních úspor a výnosů byl tedy snížen na cca 224 mil. Kč, náklady na Škodův palác po uzavření dodatků č. 1 a 2 smlouvy s COPA Retail činí cca 207 mil. Kč. Kladný výsledek byl tedy snížen na cca 17 mil. Kč.

Zhruba rok po nastěhování do Škodova paláce byly vyčísleny přibližné úspory, které jsou realizovány po opuštění uvedených objektů, a to vzhledem k datu jejich opuštění odbory MHMP. Úspory samozřejmě nejsou v předpokládané výši, neboť ne všechny objekty jsou předány či pronajaty a musí u nich minimální údržba stále pokračovat. Údaje jsou uvedeny k 31.10.2007.

Kafkův dům (<i>ještě MHMP částečně užívá, udržovací náklady cca 20 %</i>)	11,3 mil. Kč
Letenská (<i>opuštěno v březnu 07</i>)	3,1 mil. Kč
Platněfská (<i>ještě MHMP částečně užívá, udržovací náklady cca 20 %</i>)	7,4 mil. Kč
Pařížská (<i>prodáno</i>)	2,2 mil. Kč
U Minuty (<i>ještě MHMP částečně užívá, udržovací náklady cca 20 %</i>)	8,6 mil. Kč
U Radnice (<i>ještě MHMP částečně užívá, udržovací náklady cca 20 %</i>)	6,7 mil. Kč
Novodvorská	5,9 mil. Kč
Kongresová	3,2 mil. Kč
Martinický palác + Trčkovy domy (<i>opuštěno v červenci 07</i>)	4,7 mil. Kč
Hradčanské náměstí (<i>opuštěno v červenci 07</i>)	1 mil. Kč
Dům pážat (<i>opuštěno v červenci 07</i>)	0,2 mil. Kč
Štefánikova (<i>opuštěno v červenci 07</i>)	0,5 mil. Kč
Ostrovského (<i>opuštěno v červenci 07</i>)	0,7 mil. Kč
Za Ženskými domovy (<i>opuštěno v červenci 07</i>)	0,2 mil. Kč

úspory celkem k 31.10.2007 cca 55,7 mil. Kč

Předpokládané výnosy a úspory z relokace MHMP by měly být dosaženy až po definitivním opuštění všech plánovaných budov a jejich pronajmutí, případně prodání.

Tabulka finančních úspor, výnosů a nákladů v souvislosti s relokací MHMP

Tabulka finančních úspor, výnosů a nákladů v souvislosti s relokací budov MHMP (v tis. Kč / rok)

+	+	-
Výdaje na opouštěné objekty (úspory)	Výdaje na opouštěné objekty (úspory)	Náklady na nový objekt - Škodův palác
<u>PŮVODNÍ PŘEDPOKLAD</u>	<u>AKTUÁLNÍ PŘEDPOKLAD (listopad 2006)</u>	
nájemné 5 858	nájemné 27 694	nájemné objekt 170 000
pojistné budov 1 413	pojistné budov 1 213	nájemné garáže 2 380
služby 21 682	služby 17 663	facility management 34 510
ostatní náklady (vč. mzd.) 10 460	ostatní náklady (vč. mzd.) 10 460	
investice, opravy, údržba 78 795	investice, opravy, údržba 72 000	
Možný roční výnos z nájemného dle studie Cushman&Wakefield	Možný roční výnos z nájemného dle podkladů SPVB	
Kafkův dům	Kafkův dům 14 761	
Letenská 8	Letenská 8 4 011	
Terplán	Terplán 13 237	
U Radnice (Institut)	U Radnice (Institut) 14 510	
U Minuty	U Minuty 16 571	
Dům Pážat (URM)	Dům Pážat (URM) 3 000	
Žatecká	Žatecká 0	
Charvátova	Charvátova 0	
Pařížská	Pařížská 0	
Řásnovka	Řásnovka 0	
Na Strži	Na Strži 0	
Emauzy A, B, C	Emauzy A, B, C 0	
160 000	Štefánikova (TSK) 9 000	
	Cihelná (PVS) 11 000	
	<u>mezisoučet</u> 86 090	
	<i><u>Další potenciální úspory (nájemné):</u></i>	
	Betlémské náměstí (PIS) 1 409	
	Bolzanova (UDI) 3 480	
	<i><u>Další potenciální výnosy (nájemné):</u></i>	
	Arbesovo náměstí (PIS)* 3 200	
	V Jámě (IROP)* 1 000	
	<u>potenciální celkem</u> 9 089	
CELKEM 278 208	CELKEM 224 209	CELKEM 206 890

* odhad OHS

Aktuální předpoklad kladného rozdílu mezi očekávanými úsporami a výnosy a náklady na Škodův palác je tedy 17 319 tis. Kč.

Je však nutné brát v úvahu, že oproti původním propočtům nelze počítat se sumou cca 24 000 tis. Kč za pronájem budov Charvátova, Pařížská a Na Strži. Dalším výpadkem v očekávaných výnosech (cca 44 500 tis. Kč) je pokračující užívání objektů Řásnovka, Emauzy a Žatecká v rámci relokace TSK, URM a PVS do těchto budov, což však bude kompenzováno možným výnosem z budov opouštěných těmito organizacemi (cca 23 000 tis. Kč) a uspořeným nájemným (cca 21 800 tis. Kč). Dalším očekávaným přínosem je zejména centralizace oddělených pracovišť TSK a ÚRM).

Rozdíl mezi původním a aktuálním přehledem úspor a očekávaných výnosů:

Výdaje na opouštěné objekty - zvyšuje se úspora v polovině nájemného, kde kromě objektů Novodvorská a Kongresová (5 858 tis.) bude úspora i u budov opouštěných TSK (Ostrovského a Za Ženskými domovy) ve výši 2 565 tis. Kč a URM (Martinický palác+Trčkovy domy a Hradčanské náměstí) ve výši 19 271 tis. Kč. U dalších položek dochází ke snížení díky tomu, že objekty Emauzy, Charvátova, Žatecká a Řásnovka budou dále užívány subjekty hl. m. Prahy. Konkrétně MHMP (Emauzy a Charvátova – spravuje OHS), TSK (Řásnovka), URM (Emauzy) a PVS (Žatecká).

Možný výnos z nájemného - zde se výrazně projeví fakt, že není možné počítat s výnosy z nájemného ve výši cca 24 000 tis. Kč u budov Charvátova (9 000 tis.) - využito pro potřeby MHMP, Pařížská (10 000 tis.) - prodej a Na Strži (5 000 tis.) - užívá Dům dětí a mládeže. Dále dochází k relokaci TSK, URM a PVS do budov Řásnovka (16 500 tis.), Emauzy (20 000 tis.) a Žatecká (8 000 tis.), ze kterých bylo počítáno s výnosem cca 44 500 tis. / rok, z uvolněných budov těmito organizacemi naopak lze počítat s výnosem cca 23 000 tis. Kč / rok a úsporou nákladů na nájemné ve výši cca 21 800 tis. / rok. Při relokaci TSK, ÚRM a PVS by tedy měly být náklady a výnosy kompenzovány.

Náklady na Škodův palác - zde se aktuálně jedná o roční částku ve výši 206 890 tis. Kč včetně DPH, a to na základě uzavření dvou dodatků k původní smlouvě s majitelem nemovitosti společností Copa Retail, ve které byla částka nájemného včetně facility managementu dohodnuta na 239 190 tis. Kč včetně DPH.

V 1. roce nelze pravděpodobně počítat s dosažením plného odhadnutého výnosu z nájemného díky postupnému uzavírání smluvních vztahů s budoucími nájemci na základě výběrových řízení. Na druhou stranu je možné, že vysoutěžené tržní hodnoty nájemného budou vyšší než odhadnuté.

Přehled dalšího využití uvolněných budov v souvislosti s relokací pracovišť MHMP

objekt	dřívější uživatel	výnos dle studie CONTRACTIS, s.r.o. a CUSHMAN a WAKEFIELD Kč/rok (pronájem, prodej)	náklady na údržbu Kč / rok	výše nájmu / kupní cena dle výběrového řízení	nový nájemce	účel využití	výběrové řízení vyhlášeno dne	výběrové řízení ukončeno dne	odhad příjmů z nájmu / prodeje dle OOA MHMP Kč/rok	poznámka
1. U Minuty, Praha 1	MHMP	15.322.200	4.570.000	doposud nevyhlášeno					10.000.000	uvažováno kulturně společenské využití
2. Letenská 8/21, Praha 1	MHMP	38.000.000	838.000	prodej za kupní cenu 72.171.000		administrativní prostory	8.1.2007	26.1.2007		nezaplacen doplatek kupní ceny
							3.8.2007	3.9.2007	60.000.000	bylo vyhlášeno nové VŘ
3. Kafkův dům, nám. F. Kafky 24/3, Praha 1	MHMP	14.761.800	2.724.000	12.500.000	V.J.Rott s.r.o.	hotel	8.1.2007	28.2.2007	12.500.000	za HMP smlouva podepsána 14.9.2007
4. U Radnice 10, 11, 12/2, Praha 1	MHMP	12.690.000	2.693.000	doposud nevyhlášeno					20.000.000	vazba na dům U Minuty
5. Platněřská 19, Praha 1 (část Žatecké 2)	MHMP	12.757.200	2.953.000	10.507.000		hotel	5.3.2007	30.3.2007	12.000.000	na základě usnesení RHMP zrušeno VŘ a vyhlášeno nového za min. nájemné 12.000.000 Kč/rok, nyní probíhá druhé kolo druhého VŘ, odevzdání nabídek je do 15.11.2007
6. Štefánikova 23, Praha 5	TSK	10.000.000	bez odhadu	bez podaných nabídek			23.5.2007	7.6.2007		
				bez podaných nabídek			6.8.2007	24.8.2007	8.000.000	probíhá VŘ na pronájem nebo prodej, odevzdání nabídek do 2. kola bude koncem listopadu
7. Řásnovka 770/8, Praha 1	MHMP	8.000.000	3.076.000	1.604.000	TSK	sídlo organizace	—	—	1.604.000	smlouva je uzavřena na dobu 20ti let
8. V Jámě 12, Praha 1	IROP	bez odhadu (předp. 10.000.000)	bez odhadu	5.942.000 (nájem ze současných pronájmů)		administrativní prostory	VŘ v září 2007		10.000.000	tisk č. 4037A, schvalující relokaci IROPu do objektu Rytířská 10, v RHMP projednán, objekt se vyklízí
9. Žatecká 110/2, Praha 1	MHMP	4. - 5.000.000	626.500	4.000.000	PVS a.s.	administrativní prostory	—	—	4.000.000	doposud nepřemístěno, probíhají úpravy
10. Cihelná 548, Praha 1	PVS a.s.	10. - 11.000.000 / 110.000.000	bez odhadu	doposud nevyhlášeno			VŘ v září 2007		15.000.000 / 120.000.000	doposud nepřemístěno / nerozhodnuto zda pronájem nebo prodej

	objekt	dřívější uživatel	výnos dle studie CONTRACTIS, s.r.o. a CUSHMAN a WAKEFIELD Kč/rok (pronájem, prodej)	náklady na údržbu Kč / rok	výše nájmu / kupní cena dle výběrového řízení	nový nájemce	účel využití	výběrové řízení vyhlášeno dne	výběrové řízení ukončeno dne	odhad příjmů z nájmu / prodeje dle OOA MHMP Kč/rok	poznámka	
11.	Dům Královských Pázat, Kanovnická 3, Praha 1	ÚRM	3.000.000	165.500	1.700.000		penzion	29.5.2007	13.6.2007		výběrové řízení zrušeno z důvodu nedostatečné výše nabídky	
								18.7.2007	13.8.2007	1.810.000	připravuje se materiál do RHMP na pronájem pro České nemovitosti a.s. za 1.810.000Kč za rok na 20 let	
* prodejní / kupní cena			celkem:	105.331.200							celkem:	100.914.000

** 8. a 10. mimo původní relokaci

u prodejní ceny je započtena její desetina

MHMP UŠETŘÍ NA NÁJEMNÉM (částky jsou uváděny za objekt a rok)

TSK, Ostrovského 3, Praha 5	2 218 872
TSK, Za Ženskými domovy 3122, Praha 5	346 590
ÚRM, Martinický palác, Hradčanské nám.8, Praha 1	15 697 560
ÚRM, Hradčanské nám. 12, Praha 1	3 573 000
	21 836 022

Jedná se o nájemné za objekty, které nejsou ve vlastnictví MHMP a byly vyklizeny

IV. POPIS UVOLNĚNÝCH OBJEKTŮ



MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY (MHMP)

- **Kafkuv dům, nám. Fr. Kafky 24/3, Praha 1.**

Dvoukolové výběrové řízení na pronájem bylo vyhlášeno zveřejněním záměru a v inzertní části periodického tisku dne 8.1.2007 s termínem ukončení druhého kola dne 28.2.2007. **Výsledky VŘ byly projednány dne 11.4.2007 v majetkové komisi a jako nejvhodnější byla vyhodnocena nabídka společnosti V.J. Rott s ročním nájemným 12,5 mil. Kč. Účel nájmu hotel. Doba nájmu 20 let.**

Nájemní smlouva se společností V.J. Rott byla za HMP podepsána dne 14.9.2007.

- **Letenská 8/21, Praha 1.**

Odbor obchodních aktivit MHMP (OOA) vyhlásil výběrové řízení na prodej předmětného objektu zveřejněním záměru na úřední desce a inzerátem v periodickém tisku dne 8.1.2007 s termínem odevzdání nabídek 26.1.2007.

Úplatný převod byl Radou HMP odsouhlasen 13.3.2007 a následně byl dne 22.3.2007 prodej schválen ZHMP za kupní cenu 95.770.000 Kč. **Vybraný zájemce A.Bouček interiér, složil jistinu a podepsal kupní smlouvu. Doplatek kupní ceny kupující nesplatil z důvodu údajného úmrtí tichého společníka. OOA MHMP sdělil zájemci, že na základě smlouvy běží dodatečná, 30 denní lhůta k zaplacení kupní ceny se současným propadnutím jistiny ve výši 1 mil. Kč a že HMP bude konzumovat sjednanou smluvní pokutu ve cca 94 tis. Kč za každý den prodlení a následně je oprávněno od kupní smlouvy odstoupit.** (pozn. druhá nejvyšší nabídka v pořadí činila 61 mil. Kč). Po uplynutí stanovené lhůty bylo v termínu od 3.8.2007 do 5.9.2007 vyhlášeno nové VŘ, kde nejvyšší nabídku podala společnost ZLT, a.s. s nabídkou kupní ceny 72.171.000 Kč. Materiál byl dne 8.11.2007 schválen majetkovou komisí a tudíž nic nebrání předložení do volených orgánů města.

- **Na Strži 35a, Praha 4.**

Usnesením ZHMP č. 40/55 ze dne 14.9.2006 **předán** změnou zřizovací listiny do **správy Domu dětí a mládeže Praha 4 - Hobby centrum.**

- **Pařížská 26, Praha 1.**

Spoluvlastnický podíl HMP id. 44/60 byl **prodán dalším spoluvlastníkům (dědici původního vlastníka - restituenta) za kupní cenu ve výši 66.291.291 Kč.**

- **Řásnovka 8, Praha 1.**

Relokace TSK je dokončena. Objekt je již fyzicky předán. **Nájemní smlouvy na dobu 20 let za roční nájemné 1.604.000 Kč** je uzavřena po projednání a schválení Radou HMP dne 17.7.2007.

- **Terplan - Platněřská 19 (část Žatecké 2), Praha 1.**

Dvoukolové výběrové řízení, č.ev. OOA-6508/07 bylo vyhlášeno od 5.3.2007 do 30.3.2007 Otevírání obálek - 1. kolo 2.4.2007 Otevírání obálek - 2. kolo 9.5.2007. Hodnoceno majetkovou komisí 10.5.2007 (navrženo, ať zájemci doplní reference o činnosti). Hodnoceno majetkovou komisí 4.6.2007 (návrh nejvhodnější nabídky)

Návrh nejvhodnější nabídky - společnost Jerome Travel, s.r.o. Navrhovaná výše nájemného 10.507.000 Kč/rok/předmět nájmu. Účel: hotel.

Tisk do RHMP č. 4326 zatím odsouhlasen:

- ředitel OOA MHMP
- OSM MHMP
- LEG MHMP
- ředitel MHMP

Majetková komise navrhla výběrové řízení zrušit a vyhlásit výběrové řízení nové s podmínkou, že HMP hledá zájemce, který městu nabídne roční nájemné 12 mil. Kč a bude v budově provozovat hotel. Nové výběrové řízení za cenu min. 12 mil. ročně bylo vyhlášeno od 13.9.2007 do 3.10.2007 (1.kolo) – byly obdrženy 3 nabídky a do druhého kola byli vyzváni k podání nabídek 2 zájemci, kteří splnili podmínky VŘ. Datum odevzdání nabídek je stanoveno na 15.11.2007.

- **Žatecká 110/2, Praha 1.**

Na základě usnesení Rady HMP č. 572 ze dne 24.4.2007 bylo schváleno uzavření **nájemní smlouvy s PVS, a.s. na dobu 20 let za roční nájemné 4 mil. Kč.** K uzavření nájemní smlouvy došlo dne 7.8.2007. V budově probíhají úpravy, pak dojde k přemístění PVS, a.s.

INŽENÝRSKÁ A REALITNÍ ORGANIZACE PRAHA (IROP)

- **V Jámě 12, Praha 1.**

Usnesením č. 1494 ze dne 2.10.2007 bylo schváleno zrušení organizace IROP, inženýrská a realitní organizace Praha, IČ : 70885010. Vzápětí po vyklizení objektu dojde k vyhlášení výběrového řízení.

PRAŽSKÁ VODOHOSPODÁŘSKÁ SPOLEČNOST (PVS)

- **Cihelná 548, Praha 1.**

V týdnu od 12.11.2007 bude vyhlášeno výběrové řízení na pronájem s odhadovaným výnosem z ročního nájemného dle studie Cushman Wakefield 11 mil. Dle OOA však až 15 mil./rok.

TECHNICKÁ SPRÁVA KOMUNIKACÍ HL. M. PRAHY (TSK)

- **Štefánikova 23, Praha 5.**

Výběrové řízení bylo vyhlášeno stejným způsobem jako viz. výše, a to v období od 23.5.2007 do 7.6.2007. Nabídku do druhého kola nepředložil žádný zájemce. Majetková komise Rady hl.m. Prahy se na svém zasedání dne 25.6.2007 seznámila s průběhem výběrového řízení a doporučuje zrušit toto výběrové řízení a vyhlásit výběrové řízení na úplatný převod budovy Štefánikova 23, Praha 5. Zrušení výběrového řízení bylo zveřejněno 4.7.2007.

(Pozn. Tisk č. 4528, na revokaci usnesení Rady hl.m. Prahy č. 1611 ze dne 14.11.2006, byl od 12.7.2007 na připomínkování. Předkladatel je ředitel MHMP, již podepsáno. Nakonec radou HMP neprojednáno).

Další výběrové řízení bylo vyhlášeno variantně pronájem/prodej dne 2.10.2007 do 22.10.2007. Nabídky předložilo 8 zajemců. Druhé kolo výběrového řízení končí 28.11.2007.

- **Ostrovského 3/253, Praha 5**

Objekt Ostrovského 3 je vlastněn společností Akcent Praha Group, a.s.. TSK bylo v tomto objektu v nájmu. Roční úspora za nájemné činí 2.218.872 Kč.

- **Za Ženskými domovy 312-3, Praha 5**

TSK bylo v tomto objektu v nájmu. Roční úspora za nájemné činí 346.590 Kč.

ÚTVAR ROZVOJE HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY (ÚRM)

- **Dům královských pážat, Kanovnická 3, Praha 1.**

Výběrové řízení vyhlášeno dne 29.5.2007 s termínem odevzdání nabídek 13.6.2007. Do výběrového řízení byla předložena pouze jediná nabídka za roční nájemné 1,7 mil. Kč s účelem využití – luxusní penzion. Majetková komise rozhodla výběrové řízení zrušit a vyhlásit řízení nové za minimální cenu 1,7 mil. Kč s podmínkou, že předložený záměr na využití musí být předem odsouhlasen OKP MHMP. Výběrové řízení bylo znovu vyhlášeno dne 18.7.2007 s termínem odevzdání nabídek 13.8.2007. Nejvhodnější nabídku předložila společnost České nemovitosti, a.s. s nabídkou ročního nájemného ve výši 1.810.000 Kč.

- **Martinický palác – Trčkovy domy, Hradčanské nám. 8, Praha 1**

Objekt ve kterém byl v nájmu ÚRM, MHMP opustil. Roční úspora za nájemné 3.573.000 Kč ročně.

- **Hradčanské náměstí 12, Praha 1**

Objekt ve kterém byl v nájmu ÚRM, MHMP opustil. Roční úspora za nájemné 15.697.560 Kč ročně.

PRA HA
PRA GUE
PRA GA
PRA G

V. SOUBOR BUDOV U MINUTY A U RADNICE



ÚVOD

Níže uvedený tržní potenciál byl zpracován standardními metodami. V případě tohoto unikátního souboru historických budov se však skutečná tržní hodnota zpravidla výrazně liší.

Za prvé je třeba počítat s obtížně kvantifikovatelnou, nicméně výraznou historickou hodnotou. Hodnota lokality je rovněž unikátní. V neposlední řadě je nezbytné počítat s potenciálem budoucího využití.

Prodej předmětných nemovitostí je samozřejmě možný a bezesporu o koupi bude výrazný zájem. Avšak vzhledem k lokalitě, historickému kontextu a řadě dalších vazeb se v současné době jeví jako vhodná varianta řešení dlouhodobý pronájem celého souboru budov jednomu subjektu, za účelem vhodného konceptu rozvoje.

Takto bude zajištěn dlouhodobý stabilní příjem z pronájmu a zároveň dostatečná kontrola nad formou a způsobem využití unikátního potenciálu předmětného komplexu budov.

STANOVISKO MHMP

V současné době nemáme žádné ekonomické signály, které by naznačovaly výrazný odklon mimo rámec odhadů. Vzhledem k této skutečnosti není případný prodej či dlouhodobý pronájem budov U Minuty a U Radnice na pořadu dne. Přestože vhodné využití objektu na tržní bázi by znamenalo pravidelný významný příjem pro pronajímatele, Magistrát hl. m. Prahy uvažuje o využití části ploch pro kulturní účely, pro účely reprezentační či jiné potřeby Hlavního města Prahy. Této postoj lze označit za adekvátní reflexi významu a hodnoty předmětného souboru historicky atraktivních budov.

"možné" dosavadní ztráty z nepronajmutí budov U Minuty a U Radnice bude kryto pronájmem objektu V Jámě 12, se kterou se původně nepočítalo a vyšší očekávaným výnosem z pronájmu objektu Cihelná.

POPIS OBJEKTŮ

• Soubor budov U Minuty

Jedná se o unikátní komplex budov č.p. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 v prostoru vymezeném Staroměstským náměstím a Malým náměstím. Komplex budov obsahuje suterénní prostory, zpravidla 4 nadzemní podlaží a půdní prostory.

Celková plocha komplexu budov U minuty obsahuje cca 4 445 m², z toho cca 1654 m² kancelářských ploch, 1102 m² komunikací, 348 m² komerčních ploch a přibližně 1340 m² archivačních ploch, zázemí a komunikací.

Tržní potenciál komplexu budov U Minuty

- Odhad tržní hodnoty uvedený v původní zprávě Cushman & Wakefield = 120 mil. Kč
- Odhad tržní ceny dle SPVB, září 2006 = 107mil. Kč

- **Souboru budov U Radnice**

Jedná se o unikátní komplex budov č.p. 10, 11, 12, který bezprostředně navazuje na komplex budov U Minuty. Komplex budov obsahuje shodně, jako v předcházejícím případě suterénní prostory, zpravidla 4 nadzemní podlaží a půdní prostory.

Celková plocha komplexu budov U Radnice obsahuje cca 3 097 m², z toho cca 1 130 m² kancelářských ploch, 470 m² komunikací, 212 m² komerčních ploch a přibližně 1 258 m² archivačních ploch, zázemí a komunikací.

Tržní potenciál komplexu budov U Radnice

- Odhad tržní hodnoty uvedený v původní zprávě Cushman & Wakefield = 80 mil. Kč.
- Odhad tržní ceny dle SPVB, září 2006 = 82 mil. Kč

Vlastníkem souboru budov U Minuty a U Radnice je HMP.

ZDROJ: RELOKACE VYBRANÝCH ORGANIZACÍ 2006.ppt - Studie CUSHMAN & WAKEFIELD (říjen 2006)



OTÁZKY A ODPOVĚDI

Proč město nepostavilo novou budovu na zelené louce?

Vlastní výstavba objektu byla dle analýzy firmy Cushman & Wakefield Haley & Baker vyhodnocena jako nereálná. Objektivní překážkou se stal proces řízení vlastní výstavby a především neexistence vhodného pozemku v dané lokalitě.

Kolik město za pronájem zaplatí?

Město za pronájem budovy a související služby zaplatí cca 207 mil. Kč. Společně s nájemní smlouvou získává město vhodně nastavené předkupní právo. Dlouhodobý nájem těchto prostor je tak stále ekonomicky výhodnější, než pořízení nemovitosti úplatným převodem pro dobu nájmu kratší 30 let.

Proč se město rozhodlo sestěhovat?

Rozdrobenost jednotlivých odborů v celkem 36 budovách měla na následek velké časové ztráty způsobované nutnými přechody mezi jednotlivými objekty, absencí jednoho komunikačního bodu pro veřejnost, vysoké náklady na správu, údržbu a provoz a také velmi omezovala možnost kontrol zaměstnanců a efektivního řízení celého magistrátu.

Příklady významných relokací ze zahraničí:

regionální úřad a magistrát města Miláno, několik ministerstev v Bruselu, pracovní úřad v Amsterdamu...