

Důvodová zpráva

RMČ Praha 10 je předkládán materiál s návrhem na přestěhování provozu ÚMČ Praha 10 do náhradních prostor nezávisle na akci „Rekonstrukce radnice“. Toto stěhování je vhodné zrealizovat zejména z důvodů stále vyšších nákladů spojených s řešením zhoršujícího se technického stavu stávajícího objektu ÚMČ Praha 10, Vršovická 68, Praha 10. Další provozování objektu může v krajním případě představovat rizika, kdy tato rizika již pravděpodobně nelze zcela eliminovat, pouze je lze částečně snížit. Snížení je možné pouze za cenu vysokých nákladů (zapříčiněných zvýšenou nutností investic do pravidelné údržby), které se v čase budou ještě dále navyšovat. Současně je známa velmi vysoká energetická náročnost objektu (zejm. co se týká vytápění), která je způsobená jednak zastaralou koncepcí budovy a jednak téměř tepelně-technicky nefunkčním obvodovým pláštěm. Veškeré tyto informace již v minulosti RMČ Praha 10 obdržela v rámci projednávání jiných materiálů týkajících se objektu ÚMČ Praha 10, stěhování ÚMČ P10, či popřípadě akce „Rekonstrukce radnice“.

Alternativou k přestěhování je dle názoru zpracovatele pouze údržba objektu za neustále se zvyšujících nákladů. RMČ Praha 10 je současně předkládán i odhad budoucích nákladů viz údaje uvedené v příloze č. 3 – Porovnání nákladů. Je nutné konstatovat, že předložený odhad nákladů nemusí být konečný, a to vzhledem k omezeným možnostem predikce technického stavu a vývoje cen stavebních materiálů a prací.

V současné době zpracovatel PD akce „Rekonstrukce radnice“ zpracovává změny PD za účelem snížení investičních nákladů, nicméně MČ Praha 10 již nyní disponuje kompletní projektovou dokumentací na rekonstrukci stávajícího objektu, a to včetně vydaného stavebního povolení a realizaci záměru tak chybí jen dostatek finančních prostředků. Dle schváleného harmonogramu je stanoven začátek stěhování do náhradního objektu na přelom roku 2022 - 2023. Tento milník byl takto určen z důvodu konání voleb na podzim letošního roku, během kterých by bylo organizačně a administrativně téměř nemožné stěhování úřadu realizovat.

Protože není v současnosti dokončena úprava PD, tak nemůže být prozatím zahájen ani výběr dodavatele stavby rekonstrukce objektu radnice. Dle názoru zpracovatele materiálu je však na zvážení, a to především z důvodů neohospodárnosti větších investic do objektu před celkovou rekonstrukcí, oddělit stěhování ÚMČ Praha 10 do náhradních prostor od samotné rekonstrukce.

Dalším důvodem je nutnost zajištění dostatečné časové rezervy pro zahájení a vyhodnocení případného výběrového řízení na náhradní prostory. Přípravu výběru náhradních prostor zpracovatel navrhuje začít již koncem května 2022, tak aby proběhlo v souladu s termíny uvedenými v Příloze č. 1 Harmonogram rekonstrukce radnice.

Součástí tohoto materiálu je v Příloze č 3 – Porovnání nákladů zpracováno srovnání odhadu budoucích nákladů a nutných investic vzniklých v souvislosti s udržením stávající budovy v provozuschopném a bezpečném stavu ku částce vynaložené na náhradní prostory.

Aby bylo možné ve věci učinit rozhodnutí, je pro srovnání ceny nájmu v jiném objektu na území MČ Praha 10 použit obchodně-administrativní objekt „Vinice“ a nabídka, kterou na pronájem administrativní budovy, předložil vlastník v roce 2020 - viz Příloha č. 2 Kalkulace nájemného a souvisejících plateb (ceny jsou aktuální v roce 2020, nebyla provedena indexace).

Uvedený objekt splnil požadavky ÚMČ Praha 10 ve veřejné soutěži (realizované postupem podle ustanovení § 29 písm. h) zákona, tedy postupem, který je mimo zadávací řízení dle ZZVZ – a umožňuje sjednání nájemní smlouvy na existující nebytové prostory s vyhovujícími parametry) k dočasnému využití pro potřeby ÚMČ Praha 10.

Technicky, z hlediska zařízení budovy, tepelně technického a ergonomického se jedná o moderní objekt stavěný podle současných norem. Na základě výše uvedeného je zde provedeno základní srovnání nákladů na další provozování nynější budovy oproti využití k pronájmu nabídnutého objektu.

Nákladové srovnání v Příloze č 3 – Porovnání nákladů je uvedeno za následujících předpokladů“

- Časový interval 0+2 roky byl zvolen podle platného harmonogramu rekonstrukce radnice. V harmonogramu výstavby radnice je počítáno se začátkem stavby v průběhu roku 2023.
- Vzhledem k tomu, že není možné s jistotou stanovit termín zahájení rekonstrukce, je pro účely srovnání nákladů uvažováno s roky 2023 a 2024.
- Po roce 2024 už srovnání vychází ze situace, kdy bude ÚMČ již sídlit v náhradním objektu za probíhající rekonstrukce a pak už není co srovnávat.
- Popisovaná opatření počítají s nutností udržení provozu po dobu minimálně 12 až 24 měsíců v nezbytné úrovni zajištění odpovídající zákonným požadavkům BOZP a PO.

Protože je modelově počítáno s obchodně-administrativním objektem „Vinice“, je také značně zjednodušena otázka nákladů na přestěhování. Uváděný objekt byl v době podání nabídky vybaven kancelářským nábytkem a šlo proto o velmi nízkou nákladovou položku nájemce, kdy je jednodušší pro pronajímatele ponechání tohoto vybavení v budově, než stěhování a další skladování. Pro vlastní náklady na stěhování ÚMČ by to znamenalo snížení finanční náročnosti zhruba na polovinu. Nyní je počítáno s 5 mil. Kč na kompletní stěhování (včetně nábytku a dalšího vybavení) do objektu na území Prahy 10. Odhad vychází z předpokladu, že neznáme přesné umístění objektu na území MČ Praha 10 (tedy vzdálenost od současné budovy ÚMČ Praha 10) a ani jeho případné vybavení. Předpoklad pro tento modelový objekt je tedy 2,5 mil. Kč (v obou případech jde o ceny bez DPH), nedojde-li k nárůstu cen pohonných hmot. Náklady na stěhování nejsou uváděny ve srovnání v Příloze č 3 – Porovnání nákladů a rovněž není započtena cena případné konzervace stávajícího objektu ÚMČ Praha 10 pro období do začátku realizace rekonstrukce objektu, protože pro její stanovení nejsou dosud určeny žádné parametry. Dle odborného odhadu zpracovatele však půjde o částku odpovídající nižším jednotkám mil. Kč ročně.

Příloha č.1

PRACOVNÍ HARMONOGRAM PŘÍPRAVY REKONSTRUKCE ÚMČ PRAHA 10	2022				2023				2024				2025				2026			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Zadáání úpravy PD																				
Dokončení upravené PD																				
Výběr TOJ a BOZP																				
RMC - schválení výběru TOJ a BOZP																				
Vyhledání náhradních prostor pro ÚMČ P10 po dobu RR																				
Návrh dispozicního uspořádání náhradních prostor																				
Výběr BIM koordinátora																				
RMC - schválení výběru náhradních prostor pro ÚMČ P10 po dobu RR																				
Výběr zhotovitele RR																				
RMC - schválení výběru zhotovitele RR																				
Schválení úředníku a zaměstitelců ÚMČ Praha 10 do náhradních prostor																				
Předání staveniště																				
Výběr dodavatele interiéru																				
RMC - schválení výběru dodavatele interiéru radnice																				
Podání žádosti na MPO																				
Rekonstrukce stávající budovy																				
Rozhodnutí ve věci žádosti MPO																				
Instalace interiéru																				
Kolaudace																				
Schválení úředníku a zaměstnanců ÚMČ Praha 10 zpět																				

* Harmonogram počítá s nutností zajištění voleb v roce 2022.

Kalkulace najemného a Souvisejících plateb

příloha č.2

	výměra m ²	nájem měs./m ²	nájem/měsíc	nájem/rok	Propočet služeb	nájem + služby / rok
Kanceláře	6 280,00	270 Kč	1 695 600 Kč	20 347 200 Kč	servisní poplatek / m ² / ks	27 883 200 Kč
Zasedací místnosti a další společné plochy	234,00	270 Kč	63 180 Kč	758 160 Kč	100 Kč	1 038 960 Kč
Sociálky, šatny, kuchyňky	1 395,40	150 Kč	209 310 Kč	2 511 720 Kč	100 Kč	4 186 200 Kč
Chodby	3 635,65	100 Kč	363 565 Kč	4 362 780 Kč	50 Kč	6 544 170 Kč
Sklady	1 188,00	150 Kč	178 200 Kč	2 138 400 Kč	50 Kč	2 851 200 Kč
Externí prostory	606,00	150 Kč	90 900 Kč	1 090 800 Kč	50 Kč	1 454 400 Kč
Parking (počet) - podzemní / nadzemní	105	1 600 Kč	168 000 Kč	2 016 000 Kč	250 Kč	2 331 000 Kč
Retail	0		0 Kč	0 Kč		0 Kč
Restaurace	0		0 Kč	0 Kč		0 Kč
Terasa	289	50 Kč	14 450 Kč	173 400 Kč	25 Kč	260 100 Kč
Celkem			2 783 205 Kč	33 398 460 Kč	1 095 898 Kč	46 549 230 Kč

Poznámka: V ceně služeb není započtena cena nákladů na přímou spotřebu elektrické energie nájemních prostor (zásuvkové obvody, světelné obvody, napájení serveroven a technologických zařízení nájemce).
V ceně služeb není započtena cena nákladů na úklid vnitřních prostor nájemce, nákladů na spotřební materiál sociálních zařízení, nákladů na datové služby (připojení Internet apod.)

příloha č. 3

Srovnání nákladů na provoz stávajícího objektu UMČ s modelovým nájemným objektem				
položka	provoz 2023	nájem 2023	provoz 2024	nájem 2023
opravy	3 500 000	nájem 2023	2 500 000	nájem 2024
okna	1 200 000		800 000	
statika	5 500 000		4 500 000	
protivodě - terasy	12 000 000		10 000 000	
elektro fyzicky - pos	1 500 000		500 000	
elektro dokladově	500 000		1 000 000	
PO	1 000 000		1 000 000	
lešení	6 500 000		6 500 000	
provoz Majetková	7 800 000		7 800 000	
servisní smlouvy	300 000		300 000	
teplo a ohřev *	10 000 000		12 500 000	
vodné stočné *	2 000 000		přípočet	
elektřina *	8 000 000	přípočet	12 000 000	přípočet
celkem energie	20 000 000		27 000 000	
celkem provoz	31 700 000		26 800 000	
CELKEM stávající provoz /rok	51 700 000		53 800 000	
nájem a služby / rok		46 549 000		46 549 000
elektřina voda nájem / rok **		5 000 000		7 000 000
CELKEM nájem /rok		51 549 000		53 549 000

* pro rok 2023 určena cena dvojnásobkem současně pro rok 2024 dvou a půl násobkem

** odhad plateb vody a elektro mimo nabídku - viz poznámka v nal příloze č.3 - Nabídka