

Hlavní město Praha
RADA HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Rady hlavního města Prahy

číslo 0913
ze dne 21.6.2005

k návrhu na relokaci některých pracovních míst MHMP

Rada hlavního města Prahy

I. bere na vědomí

předloženou analýzu "Relokace některých pracovních míst MHMP a vybraných organizací", která tvoří přílohu č. 1 důvodové zprávy

II. schvaluje

základní zásady zadání veřejné zakázky "Alokace pracovišť Magistrátu hlavního města Prahy", která tvoří přílohu č. 2 důvodové zprávy

III. ukládá

1. řediteli MHMP

1. organizačně zajistit zadání veřejné zakázky uvedené v bodě II. tohoto usnesení a předložit Radě HMP návrh na přidělení veřejné zakázky

Kontrolní termín: 30. 9.2005

MUDr. Pavel Bém
primátor hl.m. Prahy

Ing. Jan Bürgermeister
náměstek primátora hl.m. Prahy

Předkladatel: ředitel MHMP
Tisk: 9561
Provede: ředitel MHMP
Na vědomí: odbory MHMP

Důvodová zpráva

Usnesením Rady hlavního města Prahy č. 0206 ze dne 22. února 2005 bylo řediteli Magistrátu hlavního města Prahy uloženo zajistit dopracování analýzy současného stavu a návrhu optimální alokace pracovišť orgánů hlavního města Prahy, zpracované společností Cushman & Wakefield Healey & Baker, s.r.o. (dále jen „Analýza“), a to o posouzení dislokace organizací zřízených hlavním městem Prahou a společností založených hlavním městem Prahou. Tyto organizace a společnosti sídlí buď v budovách, které jsou v majetku hlavního města Prahy a užívají je na základě nájemní smlouvy, smlouvy o výpůjčce nebo je mají svěřeny do správy anebo v budovách ve vlastnictví cizích subjektů na základě nájemních smluv. Dále pak bylo tímto usnesením řediteli Magistrátu hlavního města Prahy uloženo předložit Radě hlavního města Prahy dokumenty potřebné k zajištění realizace postupu navrženého v Analýze.

V návaznosti na toto usnesení Rady hlavního města Prahy byla společností Cushman & Wakefield Healey & Baker, s.r.o. dopracována Analýza, a to o analýzu „Relokace některých pracovních míst Magistrátu hlavního města Prahy a vybraných organizací – analýza vybraných organizací, upřesnění vstupních dat a nastavení parametrů potřebných pro realizaci dislokace“. Tato dopracovaná Analýza tvoří přílohu č. 1. této důvodové zprávy. Vzhledem k tomu, že Analýza, která je předkládána je poměrně obsáhlého charakteru, je Radě hlavního města předkládáno v tištěné formě shrnutí a doporučení této analýzy s tím, že celá tato Analýza je v elektronické podobě na CD nosiči.

Na základě takto rozpracované Analýzy pak byl zpracován dokument s názvem Základní zásady zadání veřejné zakázky „Alokace pracovišť Magistrátu hlavního města Prahy“ (dále jen „Zásady“), který nastiňuje základní východiska pro zadání veřejné zakázky, na jejímž základě by došlo k realizaci alokace pracovišť Magistrátu hlavního města Prahy, s tím, že Analýza prokázala, že je do budoucnosti možné a do jisté míry výhodné, alokovat i některé další subjekty založené, zřízené nebo ovládané hlavním městem, a to v případě, že požadovaný objekt bude disponovat více prostory než bude potřeba pro Magistrát hlavního města Prahy. Zásady jsou podkladem, dle kterého by měly být vypracovány podrobné dokumenty potřebné k zadání veřejné zakázky „Alokace pracovišť Magistrát hlavního města Prahy“, tj. zejména oznámení zadávacího řízení a zadávací dokumentace. Tyto Zásady tvoří přílohu č. 2. této důvodové zprávy.

Zásady předpokládají, že veřejná zakázka, jejímž předmětem bude nájem budovy nebo komplexu vzájemně propojených budov (dále jen „Budova“), bude zadána v otevřeném zadávacím řízení dle ustanovení § 25 odst. 2 písm. a) zákona č. 40/2004 Sb., o veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů. V rámci Analýzy byly zvažovány varianty pořízení potřebných prostor v návaznosti na analýzu rizik spojených s možnými variantami a především pak z ekonomických hledisek. Na základě tohoto posouzení pak byl doporučen jako výhodnější dlouhodobý pronájem před koupí nemovitosti, a to za předpokladu, že nájem nepřesáhne 30 let.

Zásady nastiňují základní parametry zadání veřejné zakázky, a to zejména požadavky, které by měla splňovat nabízená Budova, požadavky týkající se kvalifikace uchazečů a kritéria, dle kterých budou hodnoceny nabídky uchazečů. Dále pak Zásady v obecné rovině vymezují základní obchodní podmínky, dle kterých by měla být koncipována nájemní smlouva uzavřená mezi hlavním městem Prahou a vybraným uchazečem.

Základním východiskem, z něhož bylo vycházeno při zpracování Analýzy a Zásad, byla snaha o soustředění co největšího počtu pracovišť Magistrátu hlavního města Prahy v jedné Budově.

Soustředěním většího počtu pracovišť Magistrátu hlavního města Prahy v jedné Budově by mělo dojít zejména ke zkvalitnění vnitřního fungování těchto pracovišť Magistrátu hlavního města Prahy, které by se mělo projevit zejména ve zjednodušení řízení a provádění kontroly práce jednotlivých pracovišť. Vzhledem k tomu, že činnost některých pracovišť Magistrátu hlavního města Prahy je úzce provázána a vyžaduje jejich vzájemnou komunikaci, a to i komunikaci fyzickou, mělo by soustředění většího počtu pracovišť Magistrátu hlavního města Prahy v jedné Budově vést též ke zefektivnění práce, neboť dojde k minimalizaci časových ztrát při jejich vzájemné fyzické komunikaci. Snadná vzájemná fyzická dostupnost jednotlivých pracovišť Magistrátu hlavního města Prahy by měla přispět též k dalšímu rozvoji a posílení jejich vzájemné spolupráce.

Soustředění většího počtu pracovišť subjektů hlavního města Prahy v jedné Budově by se mělo projevit též ve zkvalitnění a zefektivnění vnějšího fungování Magistrátu hlavního města Prahy, jehož pracoviště by se měla stát snadněji dostupnými pro občany.

Neopomenutelným pozitivním důsledkem alokace pracovišť Magistrátu hlavního města Prahy by měla být též úspora celkových nebytových prostor potřebných pro jejich činnost. Snížením požadavku na rozlohu nebytových prostor potřebných pro činnost Magistrátu hlavního města Prahy dojde k úspoře nákladů spojených s pořízením, provozem a údržbou takovýchto nebytových prostor a také k možnosti alternativního využití stávajících prostor, a to i na komerční bázi. Je předpokládáno, že z případného komerčního využití stávajících prostor by mohly být vygenerovány finanční prostředky potřebné k úhradě nájemného za nájem Budovy realizovaný na základě shora popsání veřejné zakázky.

SHRNUTÍ A DOPORUČENÍ

ANALÝZA VYBRANÝCH ORGANIZACÍ

Shrnutí a doporučení

Nález

- Analýza v této kapitole navazuje na „Analýzu současného stavu a návrh optimální alokace pracovních míst“ z prosince 2004. Je zaměřena na vybrané organizace zřízené a společnosti založené HMP.
- Organizace a společnosti zařazené do této analýzy jsou:
 - ROPID (Regionální organizátor pražské integrované dopravy)
 - IROP (Inženýrská a realitní organizace Praha)
 - URM (Útvar rozvoje města)
 - TSK (Technická správa komunikací)
 - PVS, a.s. (Pražská vodohospodářská společnost, a.s.)
 - IMIP (Institut městské informatiky hlavního města Prahy)
 - UDI (Ústav dopravního inženýrství)
- Sledovaným kritériem byl průmět lokalizace jednotlivých vybraných organizací a společností a zejména časová dostupnost mezi jednotlivými pracovišti organizací a strukturou rozmístění MHMP, vzájemná návaznost a důvody pro současné umístění pracovišť a možnosti relokační.

Závěr

- Jednotlivé organizace a společnosti jsou z pohledu metodiky zvolené analýzy náležitě popsány. Dále je ke každé organizaci a společnosti zpracován grafický model obsahující rozmístění pracovišť, počty pracovních míst, vzájemné vazby a vztahy.
- Analýza vybraných organizací a společností poskytuje nezbytné podklady pro navazující kapitoly, zejména na kapitolu „Počet míst k relokační“.

Doporučení

- Analýza uvedená v této kapitole vychází ze situace aktuální ke dni zpracování tohoto „Díla“. Případné následné požadavky na organizační změnu týkající se některé z organizační a společností zahrnutých do analýzy, může mít vliv nejen na závěry této kapitoly, ale i na závěry kapitol navazujících, respektive na model celé relokační.
- V případě jakýchkoliv změn doporučujeme kontaktovat „Zpracovatele“ tak, aby mohly být provedeny potřebné korekce.

ALOKACE VYBRANÝCH ORGANIZACÍ

Shrnutí a doporučení

Nález

- Kapitola „Alokace vybraných organizací“ navazuje na kapitolu „Analýza vybraných organizací“. Cílem analýzy v této kapitole je identifikace objektů, ve kterých sídlí vybrané organizace.
- Každý objekt byl popsán z hlediska lokality a byla vyhodnocena jeho dostupnost. Fotografická dokumentace spolu se zákresem příslušné lokality do mapy ve dvou měřítcích umožňuje rychlou orientaci.
- Dále byl pro každý objekt vyhodnocen počet pracovních míst a výměra prostor užívaných vybranými organizacemi a společnostmi.
- Rovněž byl zkoumán charakter činnosti vykonávané v daném objektu ve vazbě ně umístění objektu v rámci města.
- Důležitou informací pro navazující analýzy byla identifikace vlastnických vztahů ke každé hodnocené nemovitosti.

Závěr

- Výsledky šetření a analýz obsažených v této kapitole přináší soubornou informaci zejména o:
 - - rozmístění pracovišť vybraných organizací;
 - - podlahové výměře užívaných prostor;
 - - počtu pracovních míst v daných prostorách;
 - - dostupnosti
 - - míře nezbytnosti / vhodnosti ponechat zkoumanou organizaci (nebo její část) na daném místě
- Další důležitou informací obsaženou v této kapitole je identifikace vlastníka nemovitosti, respektive určení, kde vybrané organizace sídlí v objektech HMP a kde v objektech vlastněných jinými osobami.

Doporučení

- Obdobně jako v předcházejícím případě vychází zjištění a analýzy uvedené v této kapitole ze situace aktuální ke dni zpracování tohoto „Díla“. Případné následné požadavky na organizační změnu týkající se některé z organizační a společností zahrnutých do analýzy, může mít vliv nejen na závěry této kapitoly, ale i na závěry kapitol navazujících, respektive na model celé relokační studie.
- V případě jakýchkoliv změn doporučujeme kontaktovat „Zpracovatele“ tak, aby mohly být provedeny potřebné korekce.

POČET MÍST K RELOKACI

Shrnutí a doporučení

Nález

- Analýza počtu míst k relokaci navazuje na zprávu „Analýza současného stavu a návrh optimální alokace pracovních míst“ zpracovanou pro Magistrát hlavního města Prahy v prosinci 2004.
- Jako výchozí stav byla určena tzv. „Varianta 2“ definovaná ve výše uvedené analýze.
- Tato varianta doporučila ponechání budovy Nové radnice a Nové úřední budovy v portfoliu sídel MHMP a počítala s relokací většiny administrativních budov magistrátu, které nemají specifické funkce nebo vazby na určité lokality.
- Následně bylo provedeno dopracování analýzy z prosince 2004 ve smyslu rozšíření počtu pracovních míst o vybrané organizace zřízené a organizace založené HMP
- Analýza byla provedena pro 3 základní varianty postupu, které jsou v příslušné kapitole náležitě popsány.

Závěr

- Počet míst k relokaci v jednotlivých variantách:
- **Varianta A (minimální varianta)** = relokace vybraných pracovních míst dle odsouhlasené „Varianty 2“ (definice „Varianty 2“ viz. kapitola „Parametry pro výběr vhodné nemovitosti“).
 - Počet míst k relokaci: **1277**
- **Varianta B (maximální varianta)** = relokace vybraných pracovních míst dle odsouhlasené „Varianty 2“ (definice „Varianty 2“ viz. kapitola „Parametry pro výběr vhodné nemovitosti“) + relokace pracovních míst vybraných organizací a společností založených HMP vyjma těch pracovišť, jejichž činnost má vazbu na současné umístění v konkrétní alokaci.
 - Počet míst k relokaci: **2001**
- **Varianta C (alternativní varianta)** = relokace vybraných pracovních míst dle odsouhlasené „Varianty 2“ s následujícími alternativami:
 - objekty **Terplán a Žatecká** (původně ve „Variantě 2“ navržené k relokaci) budou ponechány, včetně pracoviště IMIP v objektu Žatecká;
 - pracoviště **TSK** - odbor oblastní správy Centrum - oddělení pro MČ Praha 1 , 2 a 3 budou relokovány.
 - Počet míst k relokaci: **1 817**

Doporučení

- Výše uvedené definuje počty míst k relokaci ve variantním řešení. Určujícím kritériem je Varianta A a Varianta B – tedy minimální a maximální varianta. Varianta C představuje příklad alternativního řešení. Jakékoliv další alternativní varianty je možno v rámci vymezeného intervalu zvolit a podrobit dalšímu zkoumání včetně navazujících vztahů.

POTŘEBNÉ NEBYTOVÉ PROSTORY

Shrnutí a doporučení

Nález

- V kapitole potřebné nebytové plochy byly specifikovány výchozí parametry, vysvětlena metodika postupu a předloženy informace o kvantifikačních požadavcích na vhodné nebytové prostory pro relokaci.
- Dále je v této kapitole vysvětlen pojem „míra efektivity využití prostor“ včetně možných dopadů míry efektivity na výběr a kvantifikaci potřebných prostor.
- Problematika „míry efektivity využití prostor“ má přímý dopad na volbu parametrů pro výběr vhodné nemovitosti – viz. Kapitola parametry výběru vhodné nemovitosti.

Nebytové prostory potřebné pro relokaci:

- Pojem „Potřebné nebytové prostory“ pro účely tohoto „Díla“ v sobě zahrnuje prostory nezbytné pro zajištění efektivní činnosti MHMP se všemi navazujícími funkcemi. Uvedené údaje v sobě zahrnují proporcionální podíl zasedacích místností, reprezentačních prostor, kuchyňských koutů, nezbytných komunikačních ploch atd.

- **Administrativní prostory - celkem**

Celkové výměry pro jednotlivé varianty jsou odvozeny od výchozích obvyklých výměr podlahové plochy na jedno pracovní místo odpovídajících současným obvyklým požadavkům trhu s kancelářskými prostory.

- **Varianta A) - (minimální varianta)**

- 14 560 m² - 17 930 m²

- **Varianta B) - (maximální varianta)**

- 22 800 m² - 28 100 m²

- **Varianta C) - (alternativní varianta)**

- 20 700 m² - 25 500 m²

- **Prostory se speciální / doplňkovou funkcí**

- **Archivační činnost**

- a) 5 000 běžných metrů standardních úložných prostor pro složky A4 . Z

toho alternativně na 3 500 běžných metrů může být umístěno jinde než v „hledaném objektu“

Prostory se speciální / doplňkovou funkcí

- **Přepážková činnost**

- denní počet osob až 1 500;
- minimálně 25 odbavovacích okének;
- čekárna a sociální zázemí odpovídající předpokládanému počtu; odbavených osob denně;

- **Stravování - kantýna / občerstvení**

- Minimální požadavek na prostory pro zajištění funkce stravování by měl odpovídat **3% výměry administrativních ploch.**

- **Zázemí pro ostatní pracovní místa**

- Minimální požadavek na prostory pro zajištění funkce stravování by měl odpovídat cca 50% výměry administrativní plochy na jedno pracovní místo.

Rezerva

- Požadavek na minimální rezervu bývá zpravidla **5% z celkové potřebné plochy.**

Závěr

- Výsledkem analýz obsažených v kapitole „Potřebné nebytové prostory“ je informace o výměře standardních – administrativních prostor a kapacitě prostor pro speciální / doplňkovou funkci, potřebných pro relokaci.
- Výsledky jsou předloženy ve třech variantách. Postup zpracování a nastavená kritéria umožní Zpracovateli předložit jakékoliv další variantní řešení, bude – li Zadavatelem požadováno.

Doporučení

- Po zvolení konkrétní varianty doporučujeme provést rekapitulaci nastavení výsledných parametrů a provést doladění provázanosti jednotlivých informací a vztahů uvedených v ostatních kapitolách, majících spolu se závěry uvedených v této kapitole vliv na nastavení procesu výběru vhodných prostor / nemovitosti.

VARIANTY POŘÍZENÍ NEBYTOVÝCH PROSTOR

Shrnutí a doporučení

Nález

- Tato kapitola se zabývá analýzou možností a zhodnocením výhodnosti základních variant pořízení potřebných nebytových prostor. Zhotovitel se zaměřil na popis důvodů, které zpravidla vedou k volbě jednotlivých variant.
- Kapitola se zaměřuje zejména na následující varianty pořízení potřebných nebytových prostor, jejich výhody, nevýhody a rizika s nimi spojená:
 - vlastní výstavba nemovitosti;
 - porovnání dlouhodobého nájmu a
 - pořízení nemovitosti úplatným převodem za tržních podmínek;
- V návaznosti na výše uvedené byla aktualizována analýza rizik spojených s možnými variantami pořízení potřebných prostor a následně byly vyhodnoceny možné dopady těchto rizik na volbu způsobu pořízení prostor pro relokaci.
- V neposlední řadě je v této kapitole předložena ekonomická analýza porovnání dlouhodobého nájmu a pořízení nemovitosti úplatným převodem.

Závěr

- **Vlastní výstavba**

Z důvodů popsanych v této kapitole se realizace vlastní výstavby pro naplnění potřeb relokace nejeví jako reálná.

- **Porovnání dlouhodobého nájmu a pořízení nemovitosti úplatným převodem ze tržních podmínek**

- Na základě analýzy porovnání dlouhodobého nájmu a pořízení nemovitosti úplatným převodem je zřejmé, že nájem prostor je výhodnější než pořízení nemovitosti úplatným převodem, je-li předpokládána doba nájmu delší 30 let.

- **Vlastnit nebo najmout prostory – jaký vztah k užívaným prostorům je bezpečnější?**

- Na základě analýzy rizik spojených s uvažovanými variantami způsobu pořízení potřebných prostor je možno konstatovat, že mezi pořízením potřebných prostor formou úplatného převodu nebo nájmem není zásadní rozdíl.
- Upozorňujeme však na nutnost nastavit včas vhodné nástroje na eliminaci souvisejících rizik popsanych v této kapitole.

• Souhrn

- Z hlediska rizik spojených s variantami pořízení prostor se jedná o vyrovnanou situaci.
- Z ekonomického hlediska vychází nájem prostor výhodněji, zejména za předpokladu, že nepřesáhne 30 let.
- S ohledem na nutnost zachování kontinuity činnosti a dlouhodobých vazeb MHMP a ve vazbě na zjištění a analýzy uvedené v této kapitole je možno vyhodnotit jako variantu vhodnou pro pořízení potřebných prostor dlouhodobý nájem.
- Zároveň připomínáme nutnost nastavit vhodné nástroje na případnou eliminaci rizik souvisejících s touto formou pořízení potřebných nebytových prostor.

Doporučení

- Závěry analýz obsažených v této kapitole vycházejí z objektivních zjištění a zároveň respektují požadavky HMP. Doporučujeme využít předložených závěrů pro nastavení kritérií procesu výběru vhodných prostor / nemovitosti pro relokaci některých míst MHMP a vybraných organizací.

PARAMETRY VÝBĚRU VHODNÉ NEMOVITOSTI Shrnutí a doporučení

Nález

- Tato kapitola se zabývá navržením parametrů pro výběr vhodné nemovitosti. Metodika a zvolený postup jsou popsány v textu.

Závěr - Příklad konkrétního vymezení kritérií pro výběr vhodných prostor / nemovitosti

- Hledané prostory / nemovitost musí splňovat následující kritéria, podmínky a požadavky:
 - - musí se nalézat na území Prahy 1;
 - - musí se jednat o jeden objekt, případně komplex vzájemně propojených objektů;
 - - účastník výběrového řízení musí prokázat, že je oprávněn a zároveň schopen nabídnout předmětné prostory k pronájmu;
 - - účastník výběrového řízení musí umožnit sjednání předkupního práva na pozemek i budovu/stavbu ve prospěch HMP, které bude zapsáno v katastru nemovitostí.;
 - - HMP si vyhrazuje, že bude výhradním nájemcem prostor; výjimky budou možné, ale pouze souhlasem výhradního nájemce;
 - - musí vyhovět následujícím kvantitativním kritériím na požadované prostory, která jsou vymezena:

i) Administrativní prostory

- administrativní prostory jsou vymezeny minimální požadovanou čistou podlahovou plochou na jedno pracovní místo;
- pracovní místa byla rozdělena do skupin podle činnosti /funkce – viz. příložená tabulka;
- Pojem „čistá plocha“ je vymezen jako plocha nezbytně nutná pro umístění dané činnosti. Čistá plocha v sobě nezahrnuje žádný podíl na plochách jiného typu a zároveň není nikterak omezena plochami jiného typu, respektive případnou činností / funkcí na tyto plochy umístěnou.

Vymezení minimálního požadavku čisté administrativní podlahové plochy na jedno pracovní místo a počtu pracovních míst pro jednotlivé varianty A, B, C;				
	ředitelé	vedoucí pracovníci	sekretariáty	administrativní pracovníci
minimální čistá admin.plocha/prac místo - m ²	28,8	18,6	14,4	9,1
počet pracovních míst "Varianta A" (minimální varianta)	26	102	102	996
počet pracovních míst "Varianta B" (maximální varianta)	40	160	160	1561
počet pracovních míst "Varianta C" (alternativní varianta)	36	145	145	1417

ii) Zasedací místnosti, jednací prostory

- zasedací místnosti/jednací prostory jsou vymezeny minimální požadovanou čistou podlahovou plochou na jedno pracovní místo bez ohledu na členění do skupin dle činnosti / funkce;

- **Zvolená minimální čistá podlahová plocha pro zasedací místnosti/jednací prostory na jedno pracovní místo = 0.5 m²**

iii) Stravování

- prostory pro stravování jsou vymezeny minimální celkovou plochou požadovaného typu zahrnující prostory pro přípravu jídel, výdej / prodej a konzumaci, včetně nezbytného sociálního zázemí.

- **Zvolená minimální celková plocha = 750 m²**

iv) Přepážková činnost

- prostory pro přepážkovou činnost jsou vymezeny minimálním počtem odbavovacích okének, minimální celkovou čistou podlahovou plochou prostor pro funkci čekání na vykonání úkonů u odbavovacích okének a požadavkem na sociální zázemí pro předpokládaný počet odbavených osob/den;

- **minimálně 25 odbavovacích okének**
- **minimální podlahová plocha pro čekárny a sociální zázemí 300 m²**
- **předpokládaný denní počet osob až 1 500**

v) Prostory pro archivaci

- prostory pro archivaci jsou vymezeny:

a) běžnými metry délky standardního úložného prostoru pro archivaci složek ve formátu A4

• **5 000 běžných metrů standardních úložných prostor pro složky formátu A4 .**

b) čtverečními metry pro umístění registračních skříní

• **150 m² prostor pro umístění registračních skříní**

vi) Zázemí pro ostatní pracovní místa

- prostory pro ostatní pracovní místa jsou vymezeny minimální požadovanou čistou podlahovou plochou na jedno pracovní místo;

Vymezení minimálního požadavku čisté podlahové plochy na jedno pracovní místo a počtu pracovních míst pro jednotlivé varianty A, B, C;	
	ostatní pracovníci
minimální čistá plocha/prac místo - m ²	4,1
počet pracovních míst "Varianta A" (minimální varianta)	51
počet pracovních míst "Varianta B" (maximální varianta)	80
počet pracovních míst "Varianta C" (alternativní varianta)	74

- prostory, které svým charakterem musí vyhovět obecným nárokům na administrativní činnost, avšak činnost v nich vykonávaná nemá charakter soustavné administrativní činnosti, jedná se zejména o přípravu na činnosti vykonávané převážně mimo tyto prostory, čekání na výkon činnosti atd.;

vii) Rezerva

• Rezerva je požadována ve výši **5%** ze souhrnu výše vymezených minimálních čistých administrativních ploch.

viii) Ostatní plochy

• Ostatní plochy jsou plochy navazující na předcházející kritéria, avšak v těchto kritériích nezahrnuté. Jedná se zejména o následující plochy:

- horizontální komunikace - chodby;
- lobby – nástupní plochy do budovy;
- únikové cesty
- sociální zázemí, toalety atd.

• Specifikace „Ostatních ploch“ bude vycházet z konkrétní dispozice nabízené nemovitosti (budovy). Kvantifikační kritérium zde není stanoveno. Musí však zde být naplněna podmínka, že veškeré plochy podle bodu viii) budou splňovat odpovídající normy a předpisy.

• Způsob doložení naplnění požadovaných kritérií:

• Doložení skutečnosti, že do nabízené nemovitosti (objektu) lze umístit (resp. nemovitost lze uzpůsobit tak, aby do ní bylo možné umístit) požadované množství prostor specifikovaných v bodech i) až viii) je nutno provést formou předložení

odpovídající dokumentace. Dokumentace musí obsahovat zejména:

- **Technickou zprávu**

Povinný obsah technické zprávy:

- popis způsobu naplnění jednotlivých kritérií uvedených v bodech i) až viii)
- popis navrhovaných technických parametrů pro prostory specifikované v bodě v);
- doložení skutečnosti, že nabízená nemovitost po umístění požadovaného množství prostor specifikovaných v bodech i) až viii) splňuje (resp. bude splňovat) relevantní technické a právní normy a předpisy;

- **Grafickou část**

Povinný obsah grafické části :

- stavebně technické výkresy (půdorysy) všech podlaží nabízené nemovitosti (budovy);
- stavebně technické výkresy (půdorysy) relevantních podlaží s vyznačením celkové plochy navržené pro alokaci vybraných pracovních míst MHMP a pracovních míst vybraných organizací a společností;
- stavebně technické výkresy (půdorysy) s detailním vyznačením konkrétního rozvržení umístění jednotlivých pracovních míst dle specifikace v bodě i);
- stavebně technické výkresy (půdorysy) s detailním vyznačením prostor pro účely specifikované v bodech ii) až viii);

Stavebně technické výkresy musí být předloženy ve vhodném měřítku s ohledem na nutnou míru detailu pro jednotlivé požadované zákresy v grafické i digitální podobě a zároveň musí umožnit náhled v měřítku 1 : 100.

Doporučení

- Příklad konkrétního vymezení kritérií pro výběr vhodných prostor/ nemovitosti vychází z objektivních zjištění a studia obvyklých postupů a zvyklostí na trhu s komerčními nemovitostmi a zároveň respektuje požadavky MHMP.
- Navrhujeme využít předloženého příkladu jako základ pro nastavení kritérií procesu výběru vhodných prostor / nemovitosti.
- Doporučujeme zvážit případné specifické požadavky a provést úpravu navržených kritérií, bude li to nezbytné.

TRŽNÍ POTENCIÁL NEMOVITOSTÍ VLASTNĚNÝCH HMP A UŽÍVANÝCH VYBRANÝMI ORGANIZACEMI A SPOLEČNOSTMI

Shrnutí a doporučení

Nález

- V příslušné kapitole je provedena analýza tržního potenciálu pro každou vybranou nemovitost ve vlastnictví HMP, užívanou některou z organizací zřízených nebo společnostmi založenými HMP. Analýza je založena na aplikaci výnosové metody v kombinaci s metodou srovnávací a residuální.
- Metodika i postup při určování tržního potenciálu je detailně popsána v dané kapitole.
- Výsledný tržní potenciál byl stanoven s přihlédnutím k časovému faktoru realizace prodeje vybraných nemovitostí, k plánovanému využití a zvoleným variantám.

1) Tržní potenciál vybraných nemovitostí:

• 298 600 000 Kč

Závěr

- V případě rozhodnutí o prodeji nemovitostí lze tržní potenciál realizovat v horizontu 12 měsíců pro atraktivní nemovitosti a v období 24 až 36 měsíců pro méně atraktivní nemovitosti.
- Trh s komerčními nemovitostmi je v současnosti velmi aktivní a vyznačuje se převísem poptávky po atraktivních nemovitostech. To je pochopitelně výhodná situace pro prodej. Na druhé straně s rostoucí poptávkou roste požadavek na kvalitu a atraktivitu poptávaných nemovitostí.
- Více informací o stavu a chování trhu s nemovitostmi a formách prodeje je uvedeno v kapitole „Tržní potenciál celého portfolia“.

Doporučení

- Ve vazbě na kapitolu „Tržní potenciál celého portfolia“ doporučujeme věnovat přípravě případné realizace tržního potenciálu dostatečný prostor, aby mohlo být vhodně zvoleno optimální řešení odpovídající aktuálnímu stavu a chování trhu s nemovitostmi v okamžiku rozhodnutí o realizaci tržního potenciálu.

Nález

- Tato kapitola řeší doplnění tržního potenciálu souboru nemovitostí odpovídající „Variantě 2“, prezentovaného v „Analýze současného stavu a návrhu optimální alokace pracovních míst“ z prosince 2004 o tržní potenciál nemovitostí uvedených v kapitole „Tržní potenciál vybraných nemovitostí“.
- Dále tato kapitola řeší pravděpodobné formy prodeje, vysvětluje prvek tak zvaného „hope value“ (předem nespecifikovatelná hodnota nemovitosti vycházející z

předpokladu, že prodejní cena nemovitosti v době prodeje bude vyšší) předkládá možný scénář realizace tržního potenciálu daného portfolia.

Tržní potenciál celého portfolia je tvořen následovně:

Varianta A

- Pro Variantu A se jedná o nemovitosti vlastněné HMP a užívané MHMP - Upravený tržní potenciál nemovitostí vycházející z „Varianty 2“ (Viz analýza z prosince 2004):

Varianta A Celkem:

- **1 680 430 000 Kč**

Varianta B

- Pro Variantu B se jedná o nemovitosti vlastněné HMP a užívané MHMP (viz. výše) a nemovitosti vlastněné HMP a užívané organizacemi zřízenými a společnostmi založenými HMP odpovídající variantě B.

- 1) Nemovitosti vlastněné HMP a užívané MHMP (upravený tržní potenciál nemovitostí odpovídajících „Variantě 2“):

- **1 680 430 000 Kč**

- 2) Vybrané nemovitosti vlastněné HMP a užívané vybranými organizacemi zřízenými a společnostmi založenými HMP odpovídající variantě B (upravený tržní potenciál nemovitostí):

- **298 600 000 Kč**

Varianta B Celkem:

- **1 979 030 000 Kč**

Varianta C

- V případě varianty C se rovněž jedná o nemovitosti vlastněné HMP a užívané MHMP (viz výše) a nemovitosti vlastněné HMP a užívané organizacemi zřízenými a společnostmi založenými HMP odpovídající variantě B.

- V rámci varianty C se navíc alternativně předpokládá ponechání objektů **Žatecká** a **Terplán**. (Tyto objekty byly hodnoceny v rámci „Analýzy současného stavu a návrhu optimální alokace pracovních míst“ z prosince 2004). Toto ovlivní výchozí hodnotu portfolia nemovitostí vlastněných HMP a užívaných MHMP.

- 1) Nemovitosti vlastněné HMP a užívané MHMP (upravený tržní potenciál nemovitostí odpovídajících „Variantě 2“ po odpočtu objektů **Žatecká** a **Terplán**):

- **1 596 620 000 Kč**

- 2) Vybrané nemovitosti vlastněné HMP a užívané vybranými organizacemi zřízenými a společnostmi založenými HMP odpovídající variantě C (upravený tržní

potenciál nemovitostí):

- 298 600 000 Kč

Varianta C Celkem:

- 1 895 220 000 Kč

Realizace tržního potenciálu

- Pro případnou realizaci tržního potenciálu je navrženo vyčlenit atraktivní nemovitosti, které budou nabídnuty k prodeji jednotlivě. Jedná se zejména o takové nemovitosti, kde bylo identifikována vysoká pravděpodobnost tzv. „hope value“.
- Ostatní nemovitosti jsou v příslušné kapitole rozděleny do skupin s cílem získat co nejlepší výsledky realizace tržního potenciálu s ohledem na charakter a možné budoucí využití každé nemovitosti.

Závěr

- Tržní potenciál předmětných nemovitostí představuje značnou hodnotu, která při kvalifikovaném přístupu k realizaci k tržnímu potenciálu může generovat významné finanční prostředky pro připravovanou relokační

Doporučení

- Vzhledem k výše uvedenému, jakož i k detailním závěrům obsaženým v příslušné kapitole doporučujeme věnovat přípravě případné realizace tržního potenciálu náležitou pozornost. Informace, závěry a doporučení zde obsažené předkládají úvodní kvalifikovaný názor na možné řešení.
- Před přistoupením ke konkrétnímu řešení doporučujeme aktualizovat jednotlivé informace a připravit detailní model realizace tržního potenciálu s ohledem na aktuální situaci na trhu s komerčními nemovitostmi v době rozhodnutí o postupu v této věci.

Základní zásady zadání veřejné zakázky “Alokace pracovišť Magistrátu hlavního města Prahy“

Úvod

Veřejná zakázka „Alokace pracovišť Magistrátu hlavního města Prahy“ bude zadána formou otevřeného zadávacího řízení dle ustanovení § 25 odst. 2 písm. a) zákona č. 40/2004 Sb., o veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zákon o VZ“). Cílem zadání této veřejné zakázky je zejména soustředění většího počtu pracovišť Magistrátu hlavního města Prahy v jedné budově či komplexu budov, a to za účelem zjednodušení řízení a kontroly práce jednotlivých pracovišť, minimalizace časových ztrát při vzájemné fyzické komunikaci jednotlivých pracovišť a tím i zlepšení jejich vzájemné spolupráce a dále též za účelem zlepšení a zjednodušení dosažitelnosti jednotlivých pracovišť pro občany. Současně by v důsledku zadání této veřejné zakázky mělo dojít k úspoře celkových nebytových prostor potřebných pro činnost Magistrátu hlavního města Prahy, a tudíž i k úspoře nákladů spojených s pořízením, provozem a údržbou takovýchto nebytových prostor a také k možnosti alternativního využití stávajících prostor, a to i na komerční bázi.

1) Předmět plnění veřejné zakázky - specifikace

Předmětem plnění veřejné zakázky bude nájem budovy, resp. komplexu vzájemně propojených budov (dále jen „Objekt“), splňujícího požadované parametry stanovené zadavatelem, a to za účelem jeho využití pro alokaci pracovišť Magistrátu hlavního města Prahy. Předmětem plnění této veřejné zakázky bude dále zajišťování správy Objektu (tzv. facility management), a to v rozsahu stanoveném zadavatelem.

Požadované parametry Objektu stanovené zadavatelem:

- a) **Administrativní prostory:** V Objektu se budou nacházet administrativní prostory, které umožní umístění níže uvedeného počtu pracovních míst, rozdělených do skupin. Údaje o minimální požadované výměře čisté podlahové plochy pro jedno pracovní místo (pracovníka), v členění dle jednotlivých skupin pracovníků, jsou uvedeny v následující tabulce:

Skupina	Ředitel	Vedoucí pracovník	Sekretariát	Administrativní pracovník
Celkový počet pracovních míst ve skupině	26	102	102	996
Min. čistá podlahová plocha/pracovní místo (m ²)	28,8	18,6	14,4	9,1

- b) **Zasedací místnosti/jednací prostory:** V Objektu se bude nacházet alespoň 10 zasedacích místností/jednací prostor o celkové minimální čisté podlahové ploše 1.000 m².

- c) **Rezerva:** V Objektu se budou nacházet rezervní administrativní prostory o minimální výměře 1000 m².
- d) **Stravování:** V Objektu se budou nacházet prostory pro stravování o minimální výměře 750 m².
- e) **Přepážková činnost:** V Objektu se budou nacházet prostory pro přepážkovou činnost, které jsou vymezeny:
1. zadavatelem požadovaným minimálním počtem 25 odbavovacích okének, a zároveň
 2. plochou určenou k odbavení osob, která bude činit minimálně 300 m², a zároveň
 3. plochou sociálního zázemí, která bude činit minimálně 50 m².
- f) **Prostory pro archivaci:** V Objektu se budou nacházet prostory pro archivaci, které jsou vymezeny:
1. běžnými metry délky standardního úložného prostoru pro archivaci složek ve formátu A4 – zadavatel bude požadovat minimální úložný prostor 5.000 běžných metrů, a zároveň
 2. čtverečními metry pro umístění registračních skříní – zadavatel bude požadovat minimální prostor pro umístění registračních skříní 150 m².
- g) **Zázemí pro ostatní pracovní místa:** V Objektu se budou nacházet prostory, které umožní umístění zázemí pro níže uvedený počet pracovních míst (pracovníků), zařazených do skupiny „ostatní“. Údaje o minimální požadované výměře čisté podlahové plochy pro jedno pracovní místo (pracovníka), jsou uvedeny v následující tabulce:

Skupina	Ostatní pracovníci
počet pracovních míst ve skupině	73
Min. čistá podlahová plocha/pracovní místo (m ²)	4,1

- h) **Geografické umístění Objektu:** Objekt se bude nacházet na území dobře dostupné centrální části města.

2) Parametry nabídky

Součástí nabídky uchazeče (jako příloha smlouvy na plnění veřejné zakázky) budou dokumenty (výkresy, plány apod.), ze kterých bude jednoznačně vyplývat, že nabízený Objekt je uzpůsoben, resp. lze uzpůsobit, tak, aby splňoval požadované parametry stanovené zadavatelem.

Součástí nabídky uchazeče (jako příloha smlouvy na plnění veřejné zakázky) budou dokumenty prokazující oprávnění uchazeče disponovat s Objektem v rozsahu předpokládaném ve smlouvě na plnění veřejné zakázky. Zadavatel bude požadovat, aby uchazeč byl vlastníkem nebo spoluvlastníkem Objektu. Bude-li Objekt vlastněn více spoluvlastníky, bude zadavatel požadovat, aby

- a) nabídka byla podána společně všemi spoluvlastníky Objektu, nebo
- b) nabídka byla podána majoritním spoluvlastníkem Objektu.

3) Doba plnění veřejné zakázky

- a) smlouva na plnění veřejné zakázky (tj. smlouva o nájmu nemovitosti) bude uzavřena na dobu určitou, která bude počínat dnem nabytí platnosti a účinnosti smlouvy (tj. dnem podpisu smlouvy oběma smluvními stranami) a bude končit uplynutím 20-ti let ode dne protokolárního převzetí Objektu zadavatelem (doba nájmu Objektu bude stanovena na 20 let počínaje dnem převzetí Objektu zadavatelem);
- b) zadavatel bude požadovat, aby Objekt splňoval všechny zadavatelem stanovené parametry (včetně splnění relevantních technických, hygienických a právních norem) nejpozději do 12-ti měsíců od uzavření smlouvy na plnění veřejné zakázky a aby nejpozději v této lhůtě došlo k protokolárnímu předání Objektu zadavateli.

4) Další kvalifikační kritéria

V rámci dalších kvalifikačních kritérií dle ustanovení § 30 odst. 1 písm. b) Zákona o VZ bude zadavatel požadovat prokázání splnění finanční, ekonomické a technické způsobilosti. Zadavatel bude v souladu s ustanovením § 32 odst. 1 písm. a) Zákona o VZ požadovat, aby uchazeč prokázal schopnost plnit finanční závazky, a to předložením vyjádření banky, u které má uchazeč veden běžný účet.

5) Kritérium pro zadání veřejné zakázky

Kritérium pro zadání veřejné zakázky: ekonomická výhodnost nabídky

Dílčí kritéria:

- a) nabídková cena – váha 50 %;
- b) navržená lhůta pro protokolární převzetí Objektu ve stavu odpovídajícím všem požadovaným parametrům stanoveným zadavatelem od okamžiku uzavření smlouvy na plnění veřejné zakázky – váha 25 %;
- c) výměra rezervních administrativních prostor v nabízeném Objektu – váha 15 %;
- d) smluvní pokuty nad rámec minimálních požadavků zadavatele – váha 10 %.

Hodnocení nabídek proběhne v souladu s vyhláškou č. 240/2004 Sb., o informačním systému o zadávání veřejných zakázek a metodách hodnocení nabídek podle jejich ekonomické výhodnosti, ve znění pozdějších předpisů.

6) Základní obchodní podmínky zadavatele

- a) Zadavatel bude požadovat, aby byl ke dni uzavření smlouvy na plnění veřejné zakázky jediným nájemcem všech nebytových prostor nacházejících se v Objektu.
- b) Nevyužije-li zadavatel část Objektu (resp. v Objektu se nacházejících nebytových prostor) pro vlastní účely, bude oprávněn dát tuto část do podnájmu třetím osobám.
- c) Uchazeč se smluvně zaváže, že nejpozději k prvnímu dni nájmu (tj. nejpozději do 12-ti měsíců od uzavření smlouvy na plnění veřejné zakázky) bude Objekt uzpůsoben tak, aby splňoval požadované parametry stanovené zadavatelem.
- d) Uchazeč se smluvně zaváže, že po celou dobu nájmu bude Objekt umožňovat umístění obslužných prostor (sociální zázemí, kuchyňky, apod.), a to v rozsahu odpovídajícím standardu obvyklému pro administrativní prostory.
- e) Uchazeč se smluvně zaváže, že nejpozději k prvnímu dni nájmu bude Objekt splňovat veškeré podmínky stanovené pro jeho užívání ke sjednanému účelu obecně závaznými právními předpisy a dalšími hygienickými, technickými a jinými normami.
- f) V případě, že se uchazeč rozhodne kdykoliv v průběhu trvání smlouvy na plnění veřejné zakázky Objekt prodat, bude povinen přednostně oslovit zadavatele a nabídnout mu Objekt ke koupi za cenu v dané době a v daném místě obvyklou.
- g) Uchazeč (právnícká osoba) bude povinen v průběhu trvání smlouvy na plnění veřejné zakázky informovat zadavatele o všech změnách týkajících se vlastnických vztahů v jeho společnosti.
- h) Zadavatel bude požadovat, aby po celou dobu nájmu bylo sjednáno pojištění Objektu, přičemž maximální výše pojistného plnění sjednaného uchazečem pro jednu pojistnou událost bude muset být stanovena tak, aby pokrývala uvedení Objektu, poškozeného v důsledku jakékoliv případné pojistné události, do původního stavu.
- i) Součástí smlouvy na plnění veřejné zakázky bude závazek uchazeče uzavřít se zadavatelem kdykoliv v průběhu 5-ti let před skončením sjednané doby nájmu kupní smlouvu na Objekt, a to na základě písemné výzvy zadavatele, přičemž kupní cena bude stanovena jako cena obvyklá v místě a čase prodeje. Zadavatel bude oprávněn takovou výzvu učinit kdykoli v období od 15. roku doby nájmu do 19. roku doby nájmu. Při uzavírání takovéto kupní smlouvy bude postupováno v souladu s platnými právními předpisy upravujícími v době uzavření kupní smlouvy zadávání veřejných zakázek. Zadavatel bude oprávněn toto své právo nevyužít.