

POTŘEBNÉ NEBYTOVÉ PROSTORY

F
I
N
Á
L
N
Í

V
E
R
Z
E

30.
05.
2005

POTŘEBNÉ NEBYTOVÉ PROSTORY

Úvod

- Tato kapitola upřesňuje požadavek na potřebné nebytové prostory nutné pro relokaci s ohledem na aktualizovaný počet míst k relokaci. Stanovení potřebných nebytových prostor vychází z kapitoly „Počet míst k relokaci“.

Určení potřebných nebytových prostor

- Pojem „Potřebné nebytové prostory“ pro účely tohoto „Díla“ v sobě zahrnuje prostory nezbytné pro zajištění efektivní činnosti MHMP se všemi navazujícími funkcemi.
- Tyto prostory musí vyhovět řadě funkcí, zahrnujících zejména následující:
 - efektivní činnost MHMP;
 - administrativa;
 - služba občanům;
 - vzájemná komunikace (interní / externí);
 - archivní činnost;
 - sociální zázemí;

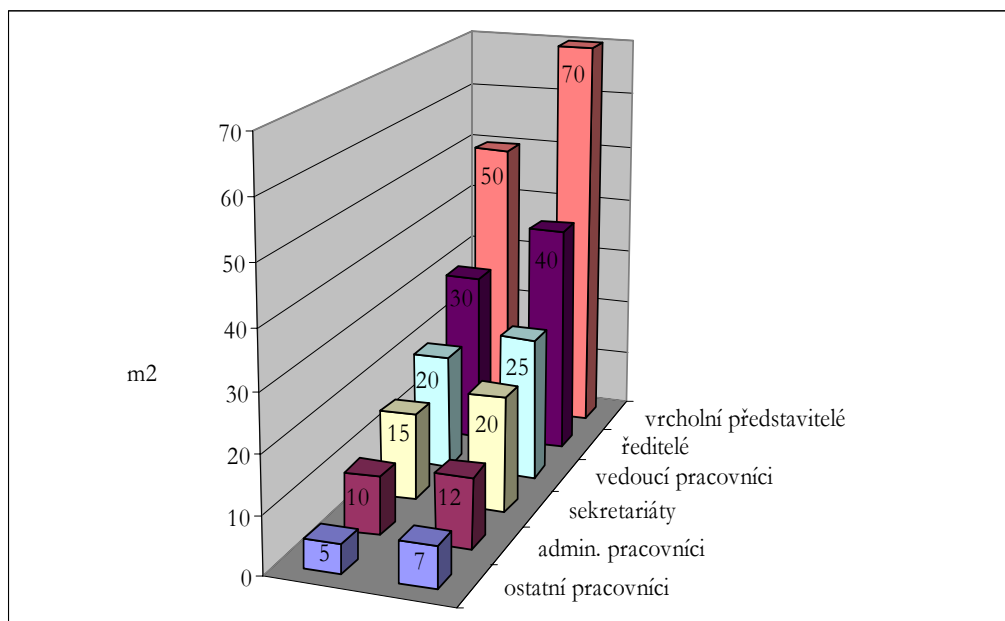
Způsob kvantifikace potřebných nebytových prostor

- Kvantifikace potřebných nebytových prostor je provedena formou identifikace výměry podlahové plochy prostor daného funkčního využití. Výsledná kvantifikace se sestává z kvantifikace **standardních prostor** a z kvantifikace **prostor se speciální funkcí**.

Kvantifikace standardních prostor

- Při kvantifikaci potřebných nebytových prostor, tedy při identifikaci odpovídající výměry podlahových ploch, jsme vycházeli z hodnot určených na základě analýzy statisticky významného množství relevantních obchodních případů.
- Výpočty vycházely z proporcionálního propočtu výměry potřebné na jedno pracovní místo s ohledem na zvolenou skupinu, včetně nezbytného zázemí a ploch s podpůrnými funkcemi.
- Pracovní místa byla rozdělena do skupin dle předpokládaného nároku na danou plochu na jedno pracovní místo.

- Tyto skupiny byly zvoleny následovně:
 - vrcholní představitelé;
 - ředitelé;
 - vedoucí pracovníci;
 - sekretariáty;
 - běžní administrativní pracovníci;
 - ostatní pracovníci;
- Skladba výše uvedených skupin je shodná se skladbou skupin použitou v „Analýze současného stavu a návrhu optimální alokace pracovních míst“ z prosince 2004.
- Orientační rozpětí obvyklých požadavků na nebytové prostory (vyjádřené výměrou podlahové plochy) pro jednotlivé skupiny ukazuje níže uvedený graf.
- Údaje jsou uvedeny v metrech čtverečních na jedno pracovní místo a odpovídají současným obvyklým požadavkům trhu s kancelářskými plochami s převládajícím procentem velkoplošných kanceláří.
- Uvedené údaje v sobě zahrnují proporcionální podíl zasedacích místností, reprezentačních prostor, kuchyňských koutů, nezbytných komunikačních ploch atd.



Míra efektivity využití prostor

- Teoreticky lze postupovat tak, že se jednoduchým matematickým postupem propočtou výsledné plochy. Z matematického hlediska by byl postup správný. Z hlediska aplikace takto určených předpokladů na konkrétní budovu může dojít k významné odchylce od teoretického předpokladu.
- Použitý teoretický výpočet je (jak uvedeno výše) založen na využití statistických vstupů. Každá budova má však rozdílnou míru efektivity možného využití podlahových ploch.
- Efektivita využití ploch je poměrný údaj, zpravidla vyjádřený v %, který udává poměr skutečně využitelné plochy k celkové ploše dané kategorie.
- Skutečná využitelnost ploch závisí především na stavebně technických parametrech dané budovy. Významnou roli rovněž hraje architektonické řešení jednotlivých podlaží.
- Moderní kancelářské objekty pravidelného půdorysu dosahují zpravidla vysokou míru efektivity využití ploch. Naopak starší budovy většinou zaostávají v míře efektivity využití ploch za budovami moderními a to i v případě jejich rekonstrukce.
- Rozdíl může být významný v horizontu 15% - 20% i více procent. Této skutečnosti se však není třeba obávat. Jsou-li, s ohledem na míru efektivity využití ploch, vhodně nastaveny technické, organizační i ekonomické parametry užívání ploch, nemá zpravidla prvek míry efektivity využití daných ploch dodatečné negativní dopady.
- Faktor míry efektivity je však nezbytné vzít do úvahy při výběru vhodných prostor, porovnávání možných variant, respektive v tomto případě při stanovení podmínek pro výběr vhodných prostor.

Kvantifikace potřebných nebytových prostor

- Kvantifikace potřebných nebytových prostor byla provedena pro tři varianty:
 - **Varianta A (minimální varianta)** = aktualizovaná Varianta 2 „částečná relokace“ – viz Analýza z prosince 2004. Tato varianta počítá s ponecháním budovy Nové radnice a Nové úřední budovy.

- **Varianta B (maximální varianta)** = Varianta A (relokace vybraných pracovních míst dle aktualizované „Varianty 2“) + relokace pracovních míst vybraných organizací a společností založených HMP vyjma těch pracovišť, jejichž činnost má vazbu na současné umístění v konkrétní alokaci.
- **Varianta C (alternativní varianta)** = Varianta B (relokace vybraných pracovních míst dle aktualizované „Varianty 2“) s následujícími alternativami:
 - Objekty **Terplán a Žatecká** (původně navržené k relokaci) bude ponechán včetně pracoviště IMIP v budově Žatecká;
 - pracoviště TSK - odbor oblastní správy Centrum - oddělení pro MČ Praha 1, 2 a 3 budou relovány.
- Příslušné počty pracovních míst byly dle jednotlivých variant převzaty z kapitoly „Počet míst k relokaci“.

Prostory se speciální funkcí

- Kvantifikace požadavků na prostory se speciální funkcí není založena na proporcionální kalkulaci obvyklých hodnot na jednoho pracovníka. V tomto případě bylo nezbytné postupovat odlišným způsobem.
- Nejprve byl identifikován charakter těch speciálních funkcí, které nejsou zahrnuty v běžné proporcionální kalkulaci obvyklých hodnot na jedno pracovní místo.
- Poté byly na základě konzultací s jednotlivými pracovišti požadavky na tyto prostory popsány a následně byl stanoven výchozí stav.
- Mezi prostory se speciální funkcí byly zahrnuty následující prostory:
 - Prostory pro činnost odboru DSA
 - Registr motorových vozidel -archiv/spisovna pro uložení spisů vozidla
 - Registr řidičů - archiv pro uložení spisů řidiče
 - Oddělení správního řízení - archiv
 - Přepážková činnost - prostor pro odbavovací okénka
 - Stravování - kantýna/občerstvení

Registr vozidel

- Požadavky na archivační prostory pro Registr vozidel musí vyhovět pro aktivní archivaci příslušných položek v papírové podobě s objemem zásahů/vstupů do archivu cca. 6,000 – 7,000 denně.

- Z archivačního hlediska se jedná zpravidla o dokumenty formátu A4 a menší, které jsou řazeny ve svazcích/“šanonech“ dle příslušného klíče. Jednotlivé svazky/“šanon“ jsou volně ukládány v policích.
- Z hlediska umístění archivačních prostor pro Registr vozidel je možno uvažovat o jeho umístění mimo prostory uvažované pro relokaci některých pracovních míst MHMP.
- Takovéto řešení bude mít určitý dopad i na přesun některých zaměstnanců spolu s archivem pro Registr vozidel. Posouzení takového přesunu není předmětem této analýzy.

Kvantifikace prostor pro Registr Vozidel

- Požadavek na archivační prostory pro Registr vozidel byl identifikován na:
 - 3,500 běžných metrů standardních úložných prostor pro složky A4 .
- Současné situaci odpovídá kvantifikační požadavek na podlahovou výměru ve výši:
 - 1,500 m²
- Archivační prostory a skladové prostory (na rozdíl od kancelářských prostor) je vždy nezbytné posuzovat z prostorového hlediska. Pro kvantifikaci prostor pro Registr vozidel jsme vycházeli ze stávající situace a informací poskytnutých příslušnými odpovědnými pracovníky.
- Pro archivaci se v současné době využívají regály obsluhované manuálně příslušnými pracovníky bez použití manipulační nebo zdvihací techniky. Při tomto způsobu obsluhy archivu je výška regálů limitována dosahem stojícího pracovníka.
- Využití efektivnějších způsobů archivace předmětných spisů při zachování požadavků na způsob obsluhy může výrazně ovlivnit požadovanou plochu.

Registr řidičů

- Požadavky na archivační prostory pro Registr řidičů jsou obdobné jako v podcházejícím případě. Podle aktuální úpravy příslušných předpisů je nyní povinnost archivovat příslušné dokumenty ještě rok po úmrtí řidiče. Tato úprava způsobila dynamický nárůst požadavků na množství archivovaných dokumentů.

- Z hlediska umístění archivačních prostor pro Registr vozidel není možno uvažovat o jejich umístění mimo prostory uvažované pro relokaci některých pracovních míst MHMP. Archiv je nezbytný pro provádění příslušných úkonů na přepážkách.

Kvantifikace archivačních prostor pro Registr řidičů

- Požadavek na archivační prostory pro Registr vozidel byl identifikován na:
 - 1,500 běžných metrů standardních úložných prostor pro složky A4 .
- Současné situaci odpovídá kvantifikační požadavek na podlahovou výměru ve výši:
 - 900 m²
- I zde platí v plné míře komentář, týkající se vztahu podlahové plochy a specifikace archivovaných dokumentů určenou běžnými metry standardního prostoru pro archivaci složek A4.

Správní řízení

- Požadavky na archivační prostory pro Správní řízení se liší od předcházejících požadavků, a to jak objemem, tak způsobem archivování dokumentů.
- Z dostupných informací vyplývá, že položky jsou archivovány v registračních skříních, které obsahují circa 65,000 spisů. V průměru se denně jedná přibližně o 300 vstupů do archivu.
- Z hlediska umístění archivačních prostor pro Správní řízení není možno uvažovat o jejich umístění mimo prostory uvažované pro relokaci některých pracovních míst MHMP.

Kvantifikace archivačních prostor pro správní řízení

- Současné situaci odpovídá kvantifikační požadavek na podlahovou výměru prostor pro archivační činnost ve výši:
 - 150 m²
- Pro archiv výše uvedených dimenzí není potřeba ze stavebně technického pohledu hledat speciální prostory. V případě využití prostor kancelářského charakteru doporučujeme zajistit odborný názor statika.

Přepážková činnost – prostor pro odbavovací okénka

- Prostory pro přepážkovou činnost jsou typickým příkladem prostor s kombinovanou speciální funkcí. Tyto prostory musí vyhovět nejen provádění administrativních úkonů, ale musí splňovat i podmínky pro denní obsluhu daného počtu občanů.
- To znamená, že prostory musí umožnit pravidelný pohyb občanů, kteří se dostavili, aby obstarali příslušné úkony. Dále zde musí být umožněno čekání na provedení úkonů, případně vhodné místo pro přípravu na provedení úkonů, sociální zázemí, občerstvení (nebude-li dostupné v jiné části budovy).

Kvantifikace prostor pro přepážkovou činnost

- Požadavek na takovéto prostory byl identifikován následovně:
 - denní počet osob až 1 500
 - minimálně 25 odbavovacích okének
 - navazující prostory – čekárna, sociální zázemí atd.
 - odhadovaná plocha potřebných prostor cca. 700 m²

Stravování - kantýna / občerstvení

- Přestože se současný trend vyznačuje určitým odklonem od organizování „masového“ stravování zaměstnanců v „závodních jídelnách“ zůstává funkce stravování nedělitelnou součástí všech významnějších administrativních objektů.
- Při analýze prostor pro zajištění této funkce jsme vycházeli z konkrétních příkladů. Pro příklad je možno jmenovat následující objekty - Danube House, Hadovka, BB Centrum či Pekařská.
- Při analýze plochy potřebné pro zajištění stravování (kantýna / občerstvení) byl hledán vztah mezi celkovou podlahovou plochou budovy a plochou vymezenou pro stravování. Tento vztah byl vyjádřen v %.
- Plocha využívaná pro funkci stravování se pohybovala v rozpětí od 3% do 6%, přičemž spodní hranice rozpětí odpovídala objektům s celkovou plochou 20 000 m² a větší.

Kvantifikace prostor pro kantýnu / občerstvení

- Požadavek na takovéto prostory byl identifikován následovně:
 - Minimální požadavek na prostory pro zajištění funkce stravování by měl odpovídat 3% celkové výměry administrativních ploch.

Rezerva

- Pro plánování rezervy nejsou zmapovány žádné standardizované postupy. Většinou se jedná o ryze individuální rozhodnutí ve vazbě na konkrétní požadavky. Mnohdy se vyhledání nových prostor děje na základě výsledků snižování počtu zaměstnanců s tím, že se nadále počítá se setrváním zvoleného trendu. V takovém případě se s rezervou nepočítá vůbec a spíše je kladen důraz na flexibilitu možného zmenšení najatých prostor při dalším případném snížení počtu zaměstnanců.
- Přestože proces optimalizace počtu zaměstnanců MHMP spolu s celkovým tlakem na snižování administrativy ve státní a obecní sféře směřuje spíše k zmenšování nároků na nebytové prostory, bude vhodné počítat s přiměřenou rezervou.
- Rezerva může přispět zejména k vyšší flexibilitě při vlastním procesu přemísťování do „nového objektu“. Rovněž může být užitečná pro střednědobé reorganizační kroky, vyžadující případné přesuny skupin zaměstnanců nebo celých pracovišť.
- Doporučujeme použít minimální rezervu ve výši 5% z celkové plochy.

ZÁVĚR – REKAPITULACE

- V kapitole potřebné nebytové plochy byly specifikovány výchozí parametry, vysvětlena metodika postupu a předloženy informace o kvantifikačních požadavcích na potřebné nebytové prostory pro relokaci MHMP.
- Kvantifikace potřebných nebytových prostor, tedy určení výměry potřebné podlahové plochy bylo učiněno jak pro prostory se standardní funkcí, tak pro prostory se speciální / doplňkovou funkcí a to pro tři zvolené varianty – A); B); C).
- Uvedené rozpětí odpovídá minimálním a maximálním hodnotám použitým při kalkulacích kvantifikace potřebných nebytových ploch (údaje jsou zaokrouhleny na desítky metrů).

Nebytové prostory potřebné pro relokaci MHMP- rekapitulace:

Standardní 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 – 25 500 m²

Prostory se speciální / doplňkovou funkcí

Archivační činnost

- **a) 5 000 běžných metrů** standardních úložných prostor pro složky A4 . Z toho alternativně požadavek na 3 500 běžných metrů může být umístěno jinde než v „hledaném objektu“
- **b) 150 m²** prostor pro umístění registračních skříní

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.**

Rezerva

- Požadavek na minimální rezervu byl stanoven ve výši **5% z celkové plochy.**