

Souhrn základních informací ke stěhování Magistrátu hlavního města Prahy

Obecná a ekonomická výhodnost sestěhování Magistrátu hlavního města Prahy

- zkvalitnění vnitřního fungování pracovišť MHMP, které by se mělo projevit zejména ve zjednodušení řízení a provádění kontroly práce jednotlivých pracovišť,
- zefektivnění práce, neboť dojde k minimalizaci časových ztrát při vzájemné fyzické komunikaci pracovišť,
- k další rozvoj a posílení vzájemné spolupráce pracovišť,
- zkvalitnění a zefektivnění vnějšího fungování MHMP, jehož pracoviště by se měla stát snadněji dostupnými pro občany,
- úspora celkových nebytových prostor potřebných pro jejich činnost,
- úspora nákladů spojených s pořízením, provozem a údržbou takovýchto nebytových prostor,
- možnost alternativního využití stávajících prostor, a to i na komerční bázi,
- hl.m. Praha získá při dlouhodobém pronájmu volné zdroje, které mohou být zhodnocovány mírou zvolené cílové návratnosti kapitálu a umožní každoroční čerpání částky odpovídající sjednanému nájemnému po dané období. V rámci původního záměru byly zvažovány i některé další možnosti pořízení objektu, avšak ani jedna z těchto možností se nejevila jako zcela reálná. Jednou ze zvažovaných možností byla vlastní výstavba, což je však poměrně finančně a odborně náročná záležitost, která především předpokládá pořízení vhodného volného pozemku. V centrální části Prahy, se však takovéto vhodné pozemky již nenalézají. Obdobné je to i s nabídkou vhodných objektů k demolici a nové výstavbě či přestavbě. Další zvažovanou variantou byla forma leasingu. Hlavní problém v tomto případě je skutečnost, že nemovitost setrvává až do úplného splacení v majetku leasingové společnosti, což by přinášelo řadu problémů. Dále jsou to vyšší finanční náklady (úroky) a také nutnost vyhlášení veřejné zakázky na poskytovatele leasingu. To by následně tedy znamenalo vyhlášení dvou veřejných zakázek, tj. na koupi nemovitosti a ne poskytovatele leasingu. V této variantě by pak ale nemohl být současně poskytován facility management, což by předpokládalo další veřejnou zakázku na tuto službu. Jednou ze zvažovaných možností byla také koupě nemovitosti. Tato alternativa by však znamenala okamžité finanční náklady na pořízení a opravu, či rekonstrukci objektu ve výši několika miliard. Hlavní město Praha však nemá takové finanční rezervy, aby mohlo vynaložit finanční prostředky v takové výši, nehledě ke skutečnosti, že prioritou města je vynakládání finančních prostředků v rámci investic např. do městského okruhu nebo nových tras metra. Stejně tak není možné zadlužování města za tímto účelem, protože dlouhodobým cílem Hlavního města Prahy je snižování zadluženosti.
- návaznost na okolní objekty – v blízkosti soutěžené nemovitosti se nalézá Palác Adria a objekt Charvátova, které jsou ve vlastnictví hl.m. Prahy. V objektu Paláce Adria se navíc nacházejí veřejné služby poskytované občanům (PRE, a.s. a Pražská plynárenská, a.s.),

- Vzhledem k lokaci objektu Charvátova ve vztahu k „soutěžené“ budově to znamená další kapacitu, která může být efektivně využita v rámci optimalizace alokace pracovních míst,
- Předpokládaná úspora finančních prostředků – v případě, že dojde k realizaci celé veřejné zakázky a zároveň k pronájmu „opuštěných“ budov, byla vyčíslena **roční úspora finančních prostředků na cca 284 831 000,- Kč**. V této částce jsou jednak zahrnuty náklady na „opouštěné“ objekty (např. nájemné za objekty, které si hl.m. Praha pronajímala, pojistné budov, služby, opravy, provozní náklady a mzdové náklady), dále předpokládané nájemné za „opuštěné“ budovy a investiční náklady (např. telefonní ústředna, kopírovací technika, docházkový systém, nákup nových vozidel). Nabídková cena v rámci veřejné zakázky činní **ročně za nájem a facility management 231 690 000,- Kč (z toho činí 197 180 000,- Kč nájem, vč. slevy a 34 510 000,- Kč facility management)**. Celkovou cenu veřejné zakázky, včetně ročních splátek je nutné posuzovat v kontextu s přílohou č. 1. V celkovém důsledku znamená přijetí nabídky v rámci veřejné zakázky předpokládanou **čistou úsporu** ve výši **53 141 000,- Kč**.
- další úspory, a to jak časové, tak i materiální vzniknou v důsledku podstatného omezení přesunu zaměstnanců různých odborů MHMP mezi dosud decentralizovanými pracovišti. Vzhledem k tomu, že se v soutěženém objektu nachází rezerva administrativních prostor, lze předpokládat, že v případě využití těchto prostor pro některé příspěvkové organizace hlavního města Prahy, dojde též k dalším úsporám na nájemném a správě v prostorech, které jsou dosud využívány pro tyto příspěvkové organizace, které také v současné době nelze přesně vyčíslit.

Celkový průběh:

- zpracována „Analýza současného stavu a návrh optimální alokace pracovních míst MHMP“ odbornou firmou
- dne 22.2.2005 Rada hl.m. Prahy vzala „Analýzu současného stavu a návrh optimální alokace pracovních míst MHMP“ svým usnesením č. 0206 na vědomí a současně uložila řediteli MHMP zajistit dopracování analýzy o posouzení dislokace organizací zřízených městem a společností založených městem, které sídlí 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, resp. organizací, které si pro svou činnost najímají prostory
- 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“
- zpracovány Zásady zadání veřejné zakázky „Alokace pracovišť Magistrátu hlavního města Prahy“
- dne 21. 6. 2005 vzala Rada hlavního města Prahy svým usnesením č. 0913 na vědomí předloženou analýzu „Relokace některých pracovních míst MHMP a vybraných organizací“. Současně tímto usnesením Rada hlavního města

Prahy schválila základní zásady zadání veřejné zakázky „Alokace pracovišť Magistrátu hlavního města Prahy“ a uložila řediteli MHMP organizačně zajistit zadání veřejné zakázky a předložit Radě HMP návrh na přidělení veřejné zakázky

- rozpracování Zásad do zadávací dokumentace k veřejné zakázce
- Rada hl.m. Prahy svým usnesením č. 1080 ze dne 19.7.2005 navrhla zástupce za hlavní město Prahu jako členy a náhradníky hodnotící komise a požádala vládu ČR o ustavení hodnotící komise veřejné zakázky, a to z toho důvodu, že předpokládaná cena veřejné zakázky byla vyšší než 300 mil. Kč bez DPH, přičemž v souladu s ustanovením § 57 odst. 3 zákona č. 40/2004 Sb., o veřejných zakázkách, v platném znění (dále jen „Zákon“), musí být hodnotící komise ustanovena vládou na návrh věcně příslušného ministra
- 22.8.2005 byla veřejná zakázka na služby „Alokace pracovišť Magistrátu hlavního města Prahy“ zahájena oznámením otevřeného řízení na centrální adrese pod evidenčním číslem 50012165. 9.11.2005 vláda ČR ustavila hodnotící komisi na návrh ministra pro místní rozvoj. Hodnotící komise byla složena z navrhovaných zástupců hlavního města Prahy, zástupců Ministerstva pro místní rozvoj ČR, Ministerstva práce a sociálních věcí ČR a Ministerstva vnitra ČR.
- 16. listopadu 2005 se uskutečnilo první jednání hodnotící komise a na tomto jednání proběhlo otevírání obálek a byl pořízen Protokol o otevírání obálek.
- Komise převzala jednu nabídku. Tato nabídka, která splnila veškeré požadavky stanovené zadávacími podmínkami.
- 7. prosince 2005 se konalo další jednání hodnotící komise, kde byla vyhodnocena kvalifikace uchazeče a posuzována obsahová úplnost nabídky, včetně návrhu smlouvy. Následně pak proběhlo samotné hodnocení nabídky, a to podle kritérií uvedených v oznámení zadávacího řízení.
- Na základě vyhodnocení jedné nabídky podle dílčích kritérií uvedených v oznámení zadávacího řízení v souladu s vyhláškou č. 240/2004., o informačním systému o zadávání veřejných zakázek a metodách hodnocení nabídek podle jejich ekonomické výhodnosti, ve znění vyhlášky č. 137/2005 Sb., byla hodnotící komisí doporučena jako ekonomicky výhodná nabídka uchazeče COPA Retail s.r.o. V souladu s tímto vyhodnocením doporučila hodnotící komise jednohlasně přidělit veřejnou zakázku tomuto uchazeči.
- Usnesením č. 0039 ze dne 10.1.2006 vzala Rada hl.m. Prahy informaci o průběhu otevřeného zadávacího řízení vyhlášeného na veřejnou zakázku na služby „Alokace pracovišť Magistrátu hlavního města Prahy“ a rozhodla na základě doporučení hodnotící komise o přidělení veřejné zakázky „Alokace pracovišť Magistrátu hlavního města Prahy“ uchazeči COPA Retail, s.r.o., Na Příkopě 22/859, Praha 1, IČ 26211700, který se účastnil zadávacího řízení jako jediný uchazeč a jehož nabídka byla vyhodnocena jako ekonomicky výhodná na základě dílčích kritérií
- V souvislosti s tímto rozhodnutím uložila Rada hlavního města Prahy řediteli MHMP následující úkoly:

- 1) oznámit rozhodnutí o přidělení veřejné zakázky s uvedením náležitostí dle ustanovení § 65 odst. 2 zákona o veřejných zakázkách

Rozhodnutí zadavatele o přidělení veřejné zakázky bylo vybranému uchazeči COPA Retail, s.r.o. doručeno dne 11.1.2006.

2) uzavřít smlouvu o nájmu objektu a o poskytování facility managementu s uchazečem, kterému byla přidělena veřejná zakázka

Od doručení oznámení zadavatele o přidělení veřejné zakázky je povinnost zadavatele dodržet zákonnou lhůtu 15-ti dnů, po kterou nelze smlouvu na plnění veřejné zakázky uzavřít. Tato lhůta je stanovena pro možnost podání zdůvodněných námitek. Vzhledem k tomu, že se jedná o nadlimitní veřejnou zakázku, mohou být podány námitky kterýmkoli dodavatelem, aniž by předtím musel podat nabídku v rámci veřejné zakázky.

V rámci výše uvedené 15-ti denní lhůty bylo jednáno s vybraným uchazečem o uzavření smlouvy, což je i přes výše uvedené možné. Lhůta pro podání námitek uplynula dne 26.1.2006. Protože v průběhu lhůty nebyla zadavateli doručena žádná námitka, byla s uchazečem dne 27.1.2006 uzavřena smlouva o nájmu objektu a o poskytování facility managementu.

3) jednat s vybraným uchazečem o případné úpravě smluvních podmínek ve prospěch zadavatele, a to v souladu se zákonem

Současně s uzavřením smlouvy byl uzavřen dodatek č. 1, a to z toho důvodu, že v souvislosti s výše uvedeným úkolem byly dojednány některé výhody pro zadavatele, tj. pro hl.m. Prahu. Vybraný uchazeč nabídl nad rámec podmínek možnost slevy z celkové sumy za splnění předmětu smlouvy, a to v případě, že zadavatel bude řádně a včas plnit veškeré své finanční závazky. Každý kalendářní rok tak zadavateli vznikne právo na slevu z nájmu ve výši 7 500 000 Kč.

Pozn.:

V rámci průběhu veřejné zakázky byla zvažována i koupě předmětné nemovitosti. Jedná se však o velmi problematickou záležitost a to, jak z hlediska zákona o veřejných zakázkách, tak i z finančního hlediska, která by navíc v konečném důsledku nemusela být pro město výhodná, tak jak vyplývá z přílohy č. 2.