

INT. - č. 3/6

k otázce finančních dopadů při stěhování Magistrátu hl.m. Prahy, žádá o vypracování kalkulace na základě aktuálního stavu.

Na jeho vystoupení reagoval ředitel MHMP
Ing. Trnka.
Předáno k vyřízení řediteli MHMP Ing. Trnkovi.

P. Witzany:

Druhá záležitost, neméně významná, je otázka finančních dopadů akce nazývané stěhování Magistrátu. Uplynul zhruba rok od rozhodnutí, na základě kterého Magistrát uzavřel smlouvu o pronájmu budovy Škodova paláce v Jungmannově ulici a řada zaměstnanců se přesunula do této na dvacet let pronajaté budovy. Má interpelace směřuje k panu řediteli Magistrátu Trnkovi.

Toto rozhodnutí bylo učiněno mimo jiné na základě tabulky číslo 1 z tehdejšího tisku, na základě kalkulace, která zhruba říkala, že cena budovy ročně včetně služeb bude 240 mil. Kč a tím, že opustíme celou řadu objektů, ušetříme 287357 tis. Kč. Je pochopitelné, pokud radní dostali tuto tabulku a uvěřili jí, že se rada takto rozhodla. Rozhodla se, že je zřejmě ekonomicky výhodnější opustit vyjmenované budovy, pronajmout nemovitost v Jungmannově a přestěhovat úředníky.

Tedy – a nebyl jsem sám – jsem vyslovil určité pochybnosti o věrohodnosti této tabulky. Např. v položce předpokládané nájemné za opuštěné budovy 160 mil. Kč, v druhé významné položce úspora z běžné stavební údržby, tedy z toho, že opuštěné budovy nebude muset Magistrát udržívat, 85 mil. Kč. Mám částečné informace. Víme, že dochází k pronajímání budov a k řešení celé této otázky. Podle kusých informací, které mám k dispozici, se předpoklady nenaplní, město nedostane 160 mil. Kč nájemného, i když rozpočítám, že některé budovy jsou prodávány.

Za druhé zde neexistuje úspora z absence běžné stavební údržby, protože nájemní smlouvy jsou standardní. Nájemník budovu udržuje, vyměňuje si žárovky, možná si uklízí, ale nevyměňuje okna, neopravuje fasádu a tašky. Toto je odpovědnost majitele, tedy města.

Poprosil bych pana ředitele, aby mi vypracoval tabulku ve stejné struktuře na základě aktuálního stavu – tabulku úspor z akce stěhování Magistrátu v té struktuře, jak ji předkládal před rokem, ale na základě položkové specifikace, jaký je aktuální odhad kolik budeme dostávat nájemného a jaký je součet, dále o specifikaci toho, zda běžná stavební údržba přechází do odpovědnosti nájemníků, nebo jak to bude? Myslím si, že toto je poměrně závažná záležitost. Pokud by se ukázalo, že zásadně řádově byla rada uvedena v omyl, mělo by to mít důsledky. Nejde o malé částky. Vidím, že odpovědnost na politiky padá, jak jsme viděli včera z rozhodnutí soudu týkajícího se bývalého ministra informatiky. Nechci to dávat do souvislosti, ale je to závažná záležitost. Prosím pana ředitele, aby informoval zastupitelstvo o tom, jak celá věc probíhá a jak jsou předpoklady naplňovány.

Bude odpovězeno písemně.

Odpověď:

V Praze dne 21. února 2007

Č.j.: S- MHMP/49272/2007

Vážený pane zastupiteli,

reaguji tímto na Vaši interpelaci přednesenou při 3. zasedání Zastupitelstva hl. m. Prahy dne 25. 1. t.r., jež se týká alokace pracovišť Magistrátu hl. m., resp. její ekonomické rentability.

Na základě Vašich požadavků přikládám k tomuto dopisu tabulku, která představuje srovnání původních odhadů získaných prostřednictvím analýzy společnosti Cushman & Wakefield s aktuálními a zcela reálnými údaji, které vyplývají z jednotlivých kroků v rámci realizace dříve analyzovaného záměru alokace. Jak jsem již zmínil, obsahuje předmětná tabulka jak původní, tak i současné informace, a v této podobě by proto měla poskytovat dostatečnou odpověď na veškeré otázky, jež byly z Vaší strany při interpelaci vzneseny.

Jedinou skutečností, která z přiložené tabulky není patrná, byť byla rovněž předmětem Vaší interpelace, tak zůstává otázka nákladů spojených s údržbou pronajímaných nemovitostí. V této souvislosti je nezbytné podotknout, že analýza společnosti Cushman & Wakefield počítala při odhadu celkového objemu výnosů z nájmu vyklizených budov (160 mil. Kč) s tím, že všechny náklady na údržbu a správu nemovitostí, včetně případných investic, ponese svým nákladem sám nájemce, čemuž v tabulce odpovídají rovněž úspory v položce investice, opravy a údržbu (cca 79 mil. Kč). Je tedy zřejmé, že pokud by se počítalo s dosud převažujícím modelem, kdy veškeré tyto náklady nese pronajímatel, byla by čísla u jednotlivých položek tabulky jiná ovšem se stejným výsledkem, tzn. že v položce úspor u nákladů na investice, opravy a údržbu by byla 0,-, ovšem objem celkových výnosů z nájemného by se o obdobnou částku logicky zvýšil, neboť za těchto podmínek (kdy nájemce nenese žádné náklady spojené s investicemi, opravami a údržbou) by byl nájem samozřejmě vyšší, tj. celkově cca 239 mil. Kč namísto původních 160 mil. Kč.

V této věci lze konstatovat, že eventuelní sjednání správy, údržby, oprav, popř. investic do nemovitostí jako nadstandardní povinnosti nájemce, dohodnuté nad rámec zákonné úpravy, bude předmětem dalších jednání, resp. nabídky ve druhém kole výběrového řízení, neboť návrh nájemní smlouvy počítá v této věci se dvěma variantami. Buď bude správu, údržbu, opravy, popř. investice provádět na své náklady HMP prostřednictvím některého ze svých správců, což bude samozřejmě zohledněno ve výši nájemného (oproti odhadům tak naroste nájem částku rovnající se těmto nákladům), nebo bude veškeré tyto činnosti zajišťovat svým nákladem sám nájemce. V obou případech je však ekonomický výsledek pro město obdobný, a to i při případném dílčím rozdělení předmětných činností mezi pronajímatele a nájemce, neboť hl. m. Praha buď dosáhne vyššího nájemného, nebo naopak nájem bude nižší s tím, že vzniklý rozdíl vykompenzují úspory v oblasti správy těchto nemovitostí.

Závěrem chci zdůraznit, že jako podstatnou skutečnost mající vliv na objektivitu pouze finančního hodnocení předpokládaných přínosů pro hl. m. Prahu, je třeba vnímat obtížně vyčíslitelná pozitiva související s „centralizací“ Magistrátu a s relokací TSK, URM a PVS do objektů opuštěných úřadem a to nejen přímo pro hl. město Prahu, ale především pro její občany a to v různé podobě, jako je např. výrazná úspora času.

S úctou a pozdrav

Ing. Martin Trnka v.r.
ředitel MHMP

Vážený pan

RNDr. Jiří Witzany, Ph.D.

člen Zastupitelstva hl. m. Prahy