

# PARAMETRY PRO VÝBĚR VHODNÉ NEMOVITOSTI

F  
I  
N  
Á  
L  
N  
Í

V  
E  
R  
Z  
E

30.  
05.  
2005

# PARAMETRY PRO VÝBĚR VHODNÉ NEMOVITOSTI

## Úvod

- Tato kapitola se zabývá navržením parametrů pro výběr vhodné nemovitosti a je provázána s podstatnou částí tohoto „Díla“, zejména pak s kapitolou „Varianty pořízení prostor“.

## Základní prvky výběru

- Geografické kritérium
- Kritérium posouzení dostatečné velikosti prostor/nemovitosti
- Způsob pořízení prostor/nemovitosti – „koupě nebo nájem“

## Geografické kritérium

- Volba umístění nemovitosti vychází z „Analýzy současného stavu a optimální alokace pracovních míst z prosince 2004“, zejména pak z analýzy „SWOT“ (určující nejzávažnější nedostatky stávající situace) a z „Varianty 2“, která definuje rozsah relokace a určuje budovy, jejichž funkce zůstane nezměněna.
- „Varianta 2“ navrhuje ponechání Nové radnice a Nové úřední budovy, které pro volbu kritéria umístění vhodné nemovitosti tvoří **výchozí „geografický“ bod**.
  - S přihlédnutím k slabým stránkám stávajícího stavu, zejména pak ke
    - špatné časové dostupnosti jednotlivých pracovišť;
    - značným časovým ztrátám při fyzické komunikaci mezi jednotlivými objekty (MHMP s současné době sídlí v 39 objektech);
    - velké rozdrobenosti odborů s přímou vazbou na občany – absenci jednotného komunikačního místa;
  - A dále s přihlédnutím ke skutečnosti, že vhodná nemovitost by se měla nalézat v „těžišti“ dopravní obslužnosti MHD pro všechny části Hlavního města Prahy -
    - se předpokládá hledat vhodný objekt tak, aby vyhověl následujícím podmínkám.
      - dobrá dopravní dostupnost, ideálně v „těžišti“ dopravní obslužnosti v rámci MHD HMP
      - geografická blízkost k objektu Nové radnice (výchozí „geografický“ bod);

- Aby bylo možno kvantifikovat výše uvedené a stanovit měřitelné podmínky výběru lokality, respektive určit Geografické kritérium výběru, byla zvolena následující pomocná kritéria:
  - Docházková vzdálenosti od výchozího „geografického“ bodu
  - „Těžiště“ dopravní obslužnosti MHD HMP - docházková vzdálenost od uzlů MHD

### **Docházková vzdálenosti od výchozího „geografického“ bodu**

- Na základě analýzy možných časových ztrát a jejich minimalizace při opakované fyzické komunikaci mezi výchozím geografickým bodem a „hledaným objektem“ bylo použito pomocné kritérium v podobě docházkové vzdálenosti, stanovené v délce 10 minut.
- Při požití průměrné rychlosti chodce cca 5 km/hod byl určen rádius, ve kterém by se měla nemovitost nacházet. Rádius byl následně vyznačen do mapy.

### **„Těžiště“ dopravní obslužnosti - docházková vzdálenosti od uzlů MHD**

- „Těžiště“ dopravní obslužnosti bylo v prvním přiblížení vymezeno množinou stanic obsahující přestupní stanice Florenc, Můstek a Muzeum včetně nejbližších navazujících stanic.
- S ohledem na kritérium Docházková vzdálenost od výchozího „geografického“ bodu a vzhledem k relativní hustotě MHD v uvažovaném „těžišti“, bylo použito pomocné kritérium docházkové vzdálenosti od MHD, stanovené v délce 5 minut.
- Stejně, jako v předcházejícím případě byla hranice zvolené docházkové vzdálenosti od uzlů MHD promítnuta do mapy.

### **Definice geografického kritéria**

- Průnikem výše uvedených pomocných kritérií byla určena lokalita, ve které by se měla v „ideálním případě“ nalézat vhodná nemovitost, respektive byla určena „ideální lokalita“.
- Následně byla stanovena maximální vnější hranice území, ve kterém by se měla hledaná nemovitost nacházet. Při volbě definice vnější hranice jsme vycházeli z předpokladu, že tato definice musí umožnit jednoznačné určení, zda daná nemovitost splňuje geografické kritérium nebo nikoliv. Jinými slovy, aby bylo možné jednoznačné vymezení toho, zda daná nemovitost je nebo není uvnitř vymezeného území.

- Vedení snahou vyloučit jakoukoliv pochybnost při vymezení geografického kritéria, byla vnější hranice nakonec stanovena následovně:
  - Území, na kterém se musí daná nemovitost nalézat, aby splnila „geografické kritérium“ je totožné s vymezením obvodu pro **Prahu 1**.
  - V případě sporu bude rozhodující adresa hlavního vstupu do budovy / komplexu budov.
  - Při výběru z více variant bude rozhodovat objektivní vyhodnocení polohy hodnocené budovy ve vztahu k „ideální lokalitě“ popsané v této kapitole a vymezené zákřesem do mapového podkladu.
- **Poznámka:** Grafická část analýzy geografického kritéria je přiložena na konci této kapitoly.

### Kvantifikace potřebných nebytových prostor

- V kapitole „Potřebné nebytové prostory“ je provedena kvantifikace potřebné výměry podlahových ploch pro každou ze tří navržených variant.
- Kvantifikace potřebných nebytových prostor byla zpracována jak pro **standardní prostory**, tak pro **prostory se speciální funkcí**.
- Je zde však také popsán a vysvětlen **faktor míry efektivity využití prostor**. S ohledem na možné negativní dopady tohoto faktoru a ve snaze vyloučit případné negativní dopady na správnou volbu, navrhuje následující řešení:
  - Výpočty v kapitole „Potřebné nebytové prostory“ vycházely z obvykle používané identifikace potřebných nebytových ploch, která v sobě zpravidla zahrnuje výměru potřebnou na jedno pracovní místo včetně podílu na nezbytném zázemí, komunikačních plochách a plochách s podpůrnou a doplňkovou činností.
  - Podíl nezbytného zázemí, komunikačních ploch a ploch s podpůrnou a doplňkovou činností na výše uvedené definici potřebných nebytových prostor činí zpravidla 15% - 20%.
  - Ve snaze usnadnit volbu kritérií pro výběr vhodné nemovitosti (budovy) byl zaveden pojem „čistá plocha“ a „ostatní plocha“. Následně byly z ploch s podpůrnou a doplňkovou funkcí samostatně vyčleněny plochy potřebné pro zasedací místnosti a jednací prostory. Těmto plochám bylo následně přiřazeno kvantifikační kritérium.

### Ostatní plocha – vymezení pojmu

- Mezi ostatní plochy se zpravidla zahrnují horizontální komunikace, únikové cesty, lobby – nástupní plochy do budovy, sociální zázemí atd. Takovéto prostory se při výběru zpravidla nekvantifikují předem, neboť vychází z technické dispozice každého objektu. Musí však splňovat odpovídající normy a předpisy s ohledem na činnost umístěnou do dané budovy.

## Čistá plocha – vymezení pojmu

- Pojem „čistá plocha“ pro potřeby stanovení kritérií výběru potřebných nebytových prostor je chápána 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 se vztahující.
- Při kvantifikaci čisté plochy pro definici parametrů výběru vhodné nemovitosti jsme vycházeli z průměru rozpětí potřebných nebytových uvedených v kapitole „Potřebné nebytové prostory“. Od takto stanovených výchozích hodnot pro jednotlivé skupiny byl odečten poměrný podíl na nezbytném zázemí, komunikačních plochách a plochách s podpůrnou a doplňkovou činností.

## Volba kritéria posouzení dostatečné velikosti prostor/nemovitosti

- Kvantifikace potřebných nebytových prostor byla zpracována jak pro **standardní prostory**, tak pro **prostory se speciální funkcí**.
- Jako hlavní kritérium pro volbu velikosti/podlahové výměry prostor se **standardní administrativní funkcí** doporučujeme použít **minimální požadovanou čistou podlahovou plochou na jedno pracovní místo**. V případě specifikace administrativních prostor jsou pracovní místa rozdělena do skupin dle činnosti / funkce. Každé skupině je přiřazena odpovídající minimální čistá podlahová plocha.
- Pro specifikaci **zasedacích místností / jednacích prostor** je navrženo kritérium minimální požadované čisté podlahové plochy na jedno pracovní místo bez ohledu na členění do skupin dle činnosti / funkce.
- Výměra potřebných nebytových prostor, uvedená v kapitole „Potřebné nebytové prostory“ by měla sloužit jenom jako pomocné (doplňkové kritérium) pro hodnocení předložených nabídek.
- Pro **prostory se speciální funkcí** doporučujeme postupovat následovně:
  - Prostory pro **archivační činnost** (odbor DSA) navrhujeme specifikovat minimálním požadavkem na počet běžných metrů regálové plochy. (Zdůvodnění a vysvětlení tohoto přístupu je uvedeno v kapitole Potřebné nebytové plochy).
  - Prostory pro **přepážkovou činnost** doporučujeme stanovit minimálním počtem okének a výměrou prostor pro předpokládané množství odbavených osob denně včetně nezbytného sociálního zázemí pro předpokládaný počet lidí denně.
  - Prostory pro **stravování** navrhujeme specifikovat kritériem minimální plochy pro tuto funkci. Vymezená plocha zahrnuje prostory pro přípravu jídel, výdej / prodej a konzumaci, včetně nezbytného sociálního zázemí.

- **Zázemí** pro ostatní pracovní místa navrhujeme specifikovat požadavkem minimální čisté podlahové plochy na jedno pracovní místo. Jedná se o prostory, které svým charakterem musí splňovat obecné požadavky na administrativní prostory, avšak činnost v nich vykonávaná nemá charakter soustavné administrativní činnosti.
- **Ostatní prostory / ostatní plocha** - Takovéto prostory se při výběru zpravidla nekvantifikují předem, neboť vychází z technické dispozice každého objektu. Musí však splňovat odpovídající normy a předpisy s ohledem na činnost umístěnou do dané budovy.

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

### Způsob doložení splnění požadovaných kritérií

- Jakákoliv subjekt, která bude nabízet prostory v nemovitosti splňující „Geografické kritérium“ by měla jednoznačným způsobem prokázat, že dané kvantum požadovaných standardních prostor i prostor se speciální / doplňkovou funkcí, lze do konkrétních nabízených prostor umístit.
- Dále bude nezbytné prokázat, že „nabízený“ objekt bude nejpozději k termínu nastěhování splňovat veškeré relevantní technické, hygienické a právní normy.
- Při znalosti konkrétní nemovitosti, kterou zadavatel kritérií výběru pochopitelně nemá, je analýza rozvržení využití daných prostor proveditelná v relativně krátkém čase a neměla by nikterak ztížit proces výběru.
- Naopak při výběru nemovitosti založeném pouze na kritériu celkové hrubé (brutto) kvantifikace podlahové plochy potřebných prostor může dojít při skutečném umístění daných funkcí (standardních i speciálních) do konkrétního objektu k převisu nebo nedostatku prostor. Takovouto situaci je nezbytné vyloučit.
- To, zda požadované kvantum standardních prostor i prostor se speciální funkcí je náležitým způsobem umístěno do daného objektu lze objektivně posoudit a v případě potřeby i vzájemně poměřit výhodnost variantních řešení.
- Způsob doložení splnění požadovaných kritérií je detailně rozpracováno v závěru této kapitoly.

### Kritérium způsobu pořízení prostor

- Detailní rozbor variant pořízení potřebných prostor je uveden v kapitole „Varianty pořízení nebytových prostor“. Ze závěru této kapitoly vyplývá, že nájem potřebných prostor se jeví jako nejvýhodnější varianta jejich pořízení.

- Z rozboru rizik spojených s formami pořízení potřebných prostor je zřejmé, že tato forma pořízení prostor bude vhodné kombinovat s nastavením nástrojů, které umožní v budoucnu eliminovat riziko spojené s nekontrolovatelnou změnou vlastníka najaté nemovitosti.
- Toho lze dosáhnout například požadavkem na předkupní právo nebo vhodně definovanou opcí pro MHMP tak, aby bylo možno v případě potřeby tímto nástrojem zabránit vstupu nechtěného vlastníka/spoluvlastníka.
- Doporučujeme, aby časově neomezená možnost aplikace tohoto požadavku bylo součástí kritérií výběru vhodné nemovitosti.

### **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 vyhraduje, 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. přiložená 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 <sup>2</sup>	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 m<sup>2</sup>**

## 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 m<sup>2</sup>**

## 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 m<sup>2</sup>**
- **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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	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 označené jako „zázemí pro ostatní pracovníky“ jsou vymezeny jako 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 kriteriích nezahrnuté. Jedná se zejména o následující plochy:
  - horizontální komunikace - chodby;
  - lobby – nástupní plochy do budovy;
  - únikové cesty
  - sociální zázemí, toalety, kuchyňky 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.