

**Informace, vyžádané KV PSP  
při projednávání závěrečného účtu  
rozpočtové kapitoly 381 – Nejvyšší kontrolní úřad  
za rok 2009**

**Zpráva o postupu NKÚ při relokaci sídla z Jankovcova 63 do budovy Tokovo**

Důvodem pro značné úsilí, které NKÚ vynaložil v letech 1994–2005 na získání moderních kancelářských prostor, byla nedostatečná kapacita budovy Jankovcova 63 pro umístění kontrolních pracovišť, její špatný technický stav a zvyšující se náklady na opravy.

Nedostatečnou kapacitu nejlépe dokládá najímání dodatečných kancelářských kapacit v Praze, ke kterému od roku 1997 musel NKÚ opakovaně přistupovat.

Od roku 1997 byla Nejvyšším kontrolním úřadem najímána budova čp. 1871 v ulici K Moravině v Praze Libni. V původním bytovém domě adaptovaném na nebytové prostory byly umístěny odbor sociálních věcí, školství a kultury (22 zaměstnanců), odbor životního prostředí a zemědělství (28 zaměstnanců) a školicí oddělení (6 zaměstnanců). Smlouva byla uzavřena na dobu 10 let. Celkem zde bylo v roce 2005 dislokováno 56 zaměstnanců NKÚ. Celková výměra najatých ploch v budově v ulici K Moravině byla zhruba 1 600 m<sup>2</sup>. Kvalitativně nebyly najímané prostory od roku 2004 slučitelné s hygienickými požadavky pro kancelářská pracoviště.

Dalším rozvojem kontrolní činnosti byly zvyšovány počty zaměstnanců NKÚ, a proto bylo z důvodu kapacitní nedostatečnosti budovy Jankovcova 63 počátkem roku 2005 viceprezidentem NKÚ Ing. Tešnarem rozhodnuto o výběru nových nájemních prostor, do kterých byl po jejich vybavení přemístěn odbor finančního auditu. Vybrány byly kancelářské prostory v budově čp. 11 v ulici Thámova v Praze, 8 klasifikované podle vybavenosti do třídy A. Zde byla vybudována pracoviště pro 25 zaměstnanců kontrolní sekce a jedno přechodné pracoviště člena úřadu na ploše přibližně 550 m<sup>2</sup>.

Na konci roku 2005 tak NKÚ v Praze využíval 2 150 m<sup>2</sup> pronajímané plochy pro 82 zaměstnanců, kteří nemohli být umístěni v sídle úřadu. Kromě logistických obtíží spojených s rozdělením zaměstnanců do tří lokalit v Praze musel NKÚ řešit i technické problémy a obtížně splnitelné požadavky na stabilní mikroklimatické podmínky prostředí.

Dlouhodobě nevyhovující technický stavu již nebylo možné ponechat bez opatření v dalším střednědobém období (výhled rozpočtu), tj. bez rozsáhlé modernizace budovy. Případná rekonstrukce by nevyřešila kapacitní nedostatečnost a z důvodu přítomnosti azbestu nebyla slučitelná se zajištěním provozu.

Po dobu rekonstrukce by bylo nutné zajistit pro potřeby sídla dočasný nájem kancelářských prostor. Případná rekonstrukce by zahrnovala v minimálním rozsahu řešení následujících problematických oblastí:

- vybudování nových rozvodů silno a slaboproudu,
- realizaci opatření stanovených tepelným auditem,
- zvýšení statické stability (tuhosti) skeletu budovy, alespoň lokálně,
- vybudování archivu a datového centra,
- zvýšení nosnosti podlah, alespoň ve 2.NP,
- zajištění mikroklimatických podmínek na pracovišti v souladu s platnou legislativou.

Špatný stavebně technický stav, zejména výskyt zdravotně závadného azbestu, dokládají dříve zpracované posudky.

- Zpráva o výsledcích šetření výskytu azbestu v budově NKÚ společnosti FOSTER BOHEMIA spol. s r.o. z 6. 4. 1999 poukazuje na výskyt azbestu v konstrukcích a detekuje vlákna v ovzduší kanceláří. Zpráva doporučuje odstranění zdrojů kontaminace hygienicky nezávadným způsobem, který se ovšem neslučuje s provozním využitím pracovišť. Značné by zřejmě byly i náklady na ekologickou likvidaci.
- Studie na zabezpečení tepelné pohody v budově NKÚ Praha vypracovaná Ústavem techniky prostředí Fakulty strojní ČVUT v červnu 2000 se zabývá hodnocením systémů pro zajištění mikroklimatických podmínek pracovišť. Rekapituluje potřebné investiční a provozní náklady.
- Statické posudky nosných konstrukcí budovy NKÚ v Praze 7 pro zjištění umístění knihovny zpracované Doc. Ing. Vladislavem Hrdouškem, CSc., autorizovaným inženýrem, v roce 2001 vymezují limity nosných konstrukcí a stanovují způsoby jejich zatěžování v případě provozní potřeby (knihovna, ale obdobně též archiv, spisovna tajných skutečností, rozmnožovna apod.). Opatření statika však omezuje efektivní využití kancelářské plochy.
- Zpráva o energetickém auditu energetického hospodářství pro sídlo NKÚ zhotovená zpracovatelem EkoWATT v roce 2003 klasifikuje budovu jako neodpovídající šetrné spotřebě tepla a elektrické energie. Zpráva stanovuje doporučení k zateplení fasády, výměně oken, rozdělení otopné soustavy do více větví a další.
- Protokol č. 0165/2007 firmy TESTAV-LAB s.r.o. o identifikaci a stanovení krystalických látek optickou mikroskopií a mikrochemickou zkouškou – zadalo MŠMT. Revizní posudek z roku 2007 potvrdil přítomnost azbestu v konstrukcích budovy Jankovcova čp. 63. Na tuto skutečnost byla přebírající složka upozorněna ještě před předáním. Toto je patrné z přílohy předávacího protokolu mezi NKÚ a MŠMT.

V těsném okolí budovy byly rovněž po povodni z roku 2002, která způsobila dutiny v podloží, postupně v několika následujících letech sanovány inženýrské sítě a budována protipovodňová opatření.

V roce 2006 bylo na základě posouzení nájemních kancelářských prostor a průzkumu disponibilních administrativních budov v Praze přistoupeno k dočasnému řešení sídla a výběru vhodných prostor. Cílovým horizontem pro dočasné řešení sídla nájmem bylo střednědobé období. Důvodem pro střednědobé cílení bylo vytvoření prostoru potřebného pro konsolidaci investičních záměrů, revize zdrojů financování a přiblížení se změně rozsahu

kompetencí. Pro výběr vhodné budovy byla použita metoda vícestupňové analýzy nabídek zahrnující všechny v té době disponibilní projekty v Praze. Z finální trojice budov byla vybrána varianta Tokovo, která byla současně variantou s nejnižšími předpokládanými náklady a splňovala požadavky NKÚ. Po smluvních jednáních byla v září 2006 podepsána nájemní smlouva mezi NKÚ a Českou pojišťovnou o nájmu 10 200 m<sup>2</sup> nebytových prostor. Smlouvou byla jako nedílná součást nájmu zajištěna i technologická vybavenost pracovišť. Zejména se jednalo o vybavení datového centra IT technologiemi, kompletní vybavení kabelovými rozvody třídy 6, dostatečnou dimenzi záložního zdroje energie, kompletní vybudování bezpečnostních systémů a opatření požadovaných OS PČR pro zajištění bezpečnosti i požadavky NBÚ pro práci s utajovanými skutečnostmi a legislativní požadavky pro archivaci dokumentů a mnoho dalších požadavků technicky nesplnitelných v původní budově.

Způsob řešení kancelářských prostor formou nájmu nebyl u organizačních složek státu v této době výjimečný, jak dokládá zpráva Vládní dislokační komise. Výroční zpráva o činnosti poradního orgánu vlády ČR (Vládní dislokační komise) za rok 2008 konstatuje, že ostatní ústřední orgány státní správy užívají na jednoho zaměstnance od 14,58 m<sup>2</sup> do 43,43 m<sup>2</sup> kancelářské plochy. Ze zprávy lze také dovodit, že pouze v Praze bylo státními organizacemi a organizačními složkami státu najímáno téměř 120 tis. m<sup>2</sup> čisté kancelářské plochy. NKÚ se tak podílí na celkovém objemu pronájmů pouze 4,92 % a dosahuje přitom 15,51 m<sup>2</sup> kancelářské plochy na jedno pracoviště. Na celkovém počtu zaměstnanců státu umístěných v rámci Prahy v pronajatých prostorách se NKÚ podílel pouze 4,89%.

Nejvyšší kontrolní úřad se v rozmezí let 1994–2002 v součinnosti s ostatními OSS, VDK a dalšími centrálními orgány aktivně zabýval možností řešení svého sídla. Jedním ze směrů bylo ověřování disponibilních budov administrativního charakteru. Výsledkem bylo odmítnutí všech posuzovaných alternativ z důvodů dispozičních, lokality, předpokládaných rekonstrukčních nákladů, nepřiměřené velikosti apod. Posouzeny byly např.:

- objekt Freyova 27,
- objekt Radia Svobodná Evropa,
- objekt Petruská 33,
- objekt Hyberská 8,
- nabídka MF k objektu v ul. Voctářova,
- nabídka MO U Sluncové 2 v Praze 8 – Karlíně.

NKÚ ve výše uvedeném časovém rozmezí projevil zájem o objekt Václavské náměstí čp. 19, který byl z vlastnictví České republiky vyveden. Objekt byl hodnocen jako prostorově, funkčně a dispozičně vyhovující. Náklady na rekonstrukci byly odhadnuty na 1 000 mil. Kč v tehdejších cenách. Zvažována byla také spolupráce s ČSÚ. Především byly zvažovány možnosti společné výstavby administrativní budovy, ale bohužel s negativním výsledkem.

Protože se nepodařilo dosáhnout převodu budovy ve vlastnictví ČR, byly mezi lety 2003 až 2005 zahájeny práce na vybudování vlastního sídla NKÚ. Byl zpracován investiční záměr, pořízen vhodný pozemek s územním rozhodnutím pro výstavbu administrativní budovy a započaty přípravné projektové práce ověřující proveditelnost. Ve fázi dokončených studií byly další práce pozastaveny, protože nebyl prokázán dostatek disponibilních finančních zdrojů a očekávané změny kompetencí vyžadovaly revize stavebního programu. Riziko nedokončení stavby v souladu s investičním záměrem bylo hodnoceno jako vysoké a vytvářelo tlak na dodatečné požadavky z rozpočtu ČR. Důvodem důrazu kladeného na riziko bylo navíc zvýšení DPH, všeobecný stavební boom v cílovém období výstavby

a vysoký růst cen stavebních prací, které nebylo možné promítnout do schváleného rozpočtu individuální dotace pro financování akce.

V roce 2006 zaslal prezident NKÚ Poslanecké sněmovně dopis sp. zn. 247/06-45/201/06, ke kterému byl přiložen zevrubný popis postupu řešení nevyhovujícího sídla NKÚ. K dopisu bylo dále připojeno přílohou 10 dokumentů dokládajících postup při výběru – „Dislokace NKÚ“ ze 7. 3. 2006, „Průběžná zpráva o probíhajícím průzkumu“ ze dne 4. 4. 2006, „Bezpečnostní posouzení potenciálních sídelních budov“ a další. Tato zpráva byla následně předložena i pracovní skupině poslanců na základě jejich žádostí ze dne 24. 4. 2009 a 12. 5. 2009.

V roce 2009 byly provedeny interní analýzy s cílem ověřit, zda najímané kancelářské prostory vyhovují podmínkám provozu, bezpečnosti a požadavkům technologické vybavenosti pracovišť NKÚ a zda jejich užívání je srovnatelné s parametry dosahovanými ostatními složkami státu. Jedním ze srovnávacích materiálů byla komparativní analýza, ve které jsou porovnávány parametry využití kancelářských prostor NKÚ s hodnotami z výroční zprávy VDK. Na základě konzultací s tajemníkem VDK byl při výpočtech zachován stejný metodický postup. Rešerše z obou zpráv je přílohou tohoto dokumentu.

Hodnocení provozuschopnosti sídla v nájemních prostorách bylo vedeno formou modifikované SWOT analýzy klíčových provozních zaměstnanců. Důraz byl kladen na zkušenosti z let 2007–2008 získané v různých stupních řízení (vrchní ředitel kontrolní sekce, bezpečnostní ředitelka, ředitelka interního auditu, ředitel odboru hospodářské správy a další). Jejich dílčí výstupy byly souhrnně zpracovány vrchní ředitelkou správní sekce v přiloženém dokumentu sp. zn. 252/09-100/36/09. Výsledkem je potvrzení využitelnosti nájemních prostor jako sídla centrálního úřadu, ověření schopnosti zvládnutí provozních rizik nájemního vztahu a dobré předpoklady pro využitelnost ve střednědobém horizontu. Hlavními výhodami jsou zejména technologická vybavenost, flexibilita, parametry hygieny prostředí. Důležitou součástí hodnocení bylo i ověření koncepce společných kanceláří pro skupiny zaměstnanců. Ukázalo se, že negativní vnímání a vysoká míra rizika se projevují až od prostor typu openspace. Menší společné kanceláře kopírující organizační strukturu nejmenších organizačních jednotek jsou přijatelné. Po ověření této koncepce v praktických podmínkách provozu organizační složky státu je nyní možné v dalších záměrech uvažovat o efektivnějším využití podlažních ploch, snížení rozsahu uvažované výstavby a ve výsledku nižších nákladech výstavby ve srovnání s dřívějšími studiemi na výstavbu vlastního sídla z let 2005 a 2006.

Výše uvedené historické návaznosti, souvislosti a poznatky byly v roce 2010 transponovány do podkladů předaných odbornému poradci pro zpracování podkladů potřebných k rozhodnutí o řešení sídla NKÚ po roce 2012.

Přílohy:

1. Rešerše z Výroční zprávy VDK a porovnání s NKÚ
2. Interní sdělení ke zhodnocení nájmu budovy Tokovo

Vládní dislokační komise předložila v roce 2009 Úřadu vlády České republiky Analýzu stavu dislokací jednotlivých ústředních orgánů státní správy a stavu dislokací v jednotlivých krajích. Pro každý ústřední orgán státní správy bylo zpracováno pět statistických přehledů. Přehledy dokumentují stav a úroveň dislokace ústředních orgánů státní správy. První čtyři statistické přehledy byly zpracovány také v členění podle jednotlivých krajů.

- 1) Počet užívaných objektů podle vlastnictví objektu
- 2) Počet dislokovaných zaměstnanců v objektech podle vlastnictví objektu
- 3) Kancelářská plocha na jednoho zaměstnance v m<sup>2</sup><sup>1</sup>
- 4) Náklady na jednoho zaměstnance v Kč<sup>2</sup>
- 5) Porovnání výdajů za nájmy a příjmů za pronájmy prostor v užívaných objektech

Do analýzy bylo celkem zahrnuto 4 803 objektů využívaných organizačními složkami státu a státními organizacemi (OSS/SO), ve kterých je dislokováno 162 521 zaměstnanců. Data pro tuto analýzu byla získána dotazníkovým šetřením v roce 2006. Zřejmě se tedy jedná o data z roku 2005. U 10% objektů chyběly některé relevantní údaje. Novější údaje nejsou k dispozici. V roce 2009 byla agenda převedena z Úřadu vlády pod ÚZSVM s úkolem vypracovat jednotnou metodiku evidence údajů o dislokacích OSS/SO (viz zápisy z jednání VDK v příloze). Výsledky stávající zprávy VDK a souhrn ze zprávy o dislokaci NKÚ vypracované analogicky ke zprávě VDK je uvedený níže. Postupovat shodně nebylo možné vzhledem k tomu, že VDK nepoužívala při sestavování údajů jednotný metodický postup a neověřovala zjištěné údaje.

- OSS/SO využívaly 2 159 407,08 m<sup>2</sup> čisté kancelářské plochy ve vlastnictví České republiky a 429 552,45 m<sup>2</sup>, tj. 16,59% čisté kancelářské plochy si najímaly.
- 135 556 zaměstnanců je dislokováno v objektech ve vlastnictví České republiky
- 26 965 zaměstnanců, je dislokováno v najatých objektech.
- Průměrná čistá kancelářská plocha na jednoho zaměstnance dosahovala 15,93 m<sup>2</sup>.
- Největší průměrnou čistou kancelářskou plochu na jednoho zaměstnance 69,64 m<sup>2</sup> vykázal Institut výchovy bezpečnosti práce.
- V Praze bylo OSS/SO využíváno 579 objektů s čistou kancelářskou plochou 779 268,93 m<sup>2</sup>, ve kterých bylo dislokováno 50 243 zaměstnanců.
- 7 713 zaměstnanců bylo v Praze dislokováno v najímaných prostorách.
- Najímáno v Praze bylo 119 628,63 m<sup>2</sup> čisté kancelářské plochy za 329 841 042 Kč.
- Průměrná kancelářská plocha na jednoho zaměstnance byla 15,51 m<sup>2</sup>.
- Průměrná výše ročního nájemného v Praze byla 2 757,21 Kč/m<sup>2</sup> průměrná výše měsíčního nájemného 229,77 Kč/m<sup>2</sup>.
- Podrobnější údaje k najímaným plochám v Praze (nájemce, výměra) nebylo možné zjistit.
- Stát v Praze najímal pro OSS/SO 119 628,63m<sup>2</sup> čisté kancelářské plochy.
- NKÚ v Praze najímá 5 882 m<sup>2</sup> čisté kancelářské plochy, tj. 4,92% ze státem najatých prostor v Praze.
- NKÚ měl (k 1.7.2009) v Praze v najímaných prostorách dislokováno 377 zaměstnanců, tj. 4,89% státních zaměstnanců dislokovaných v Praze v najatých prostorách.

<sup>1</sup> Čistá plocha vnitřního půdorysu kanceláří bez chodeb, a dalších obslužných a společných prostor.

<sup>2</sup> Náklady představují energie, nájem a údržbu; ale nezahrnují investice a technické zhodnocení

Vyhodnocení pronájmů podle postupu pro sestavování údajů VDK tvoří samostatnou přílohu, která byla vypracována ve spolupráci s tajemníkem VDK. Přílohou k rešerši je zpráva VDK a zápisy z jednání VDK za rok 2009.

#### Kancelářská plocha na jednoho zaměstnance

NKÚ	kanc. plocha	zaměst. celkem	m <sup>2</sup> na 1 zam.	srovnání s ø z analýzy VDK	
				kraj	m <sup>2</sup> na 1 zam.
Praha	5 882	377	15,60	Praha	15,51
Liberec	157	12	13,04	Liberecký	15,32
Ústí nad Labem	207	17	12,19	Ústecký	17,35
Plzeň	253	18	14,06	Plzeňský	18,58
České Budějovice	312	18	17,34	Jihočeský	18,07
Hradec Králové	228	16	14,25	Královéhradecký	15,96
Jihlava	238	15	15,87	Vysočina	16,45
Brno	344	18	19,13	Jihomoravský	14,00
Olomouc	203	15	13,53	Olomoucký	15,66
Ostrava	216	13	16,59	Moravskoslezský	15,37
<b>Celkem</b>	<b>8 040</b>	<b>519</b>	<b>15,49</b>	<b>Celkem</b>	<b>15,93</b>

#### Náklady na jednoho zaměstnance v Kč

NKÚ	objektů	zaměst.	náklady na provoz	nájemné	náklady na 1 zam.	srovnání s ø z analýzy VDK	
						kraj	N na 1 zam.
Praha	1	377	17 317 120	72 232 740	237 533 Kč	Praha	42 702 Kč
Liberec	1	12	215 509	265 257	40 064 Kč	Liberecký	36 510 Kč
Ústí nad Labem	1	17	192 383	0	11 317 Kč	Ústecký	22 403 Kč
Plzeň	1	18	287 243	1 968 565	125 323 Kč	Plzeňský	25 143 Kč
České Budějovice	1	18	445 287	1 813 987	125 515 Kč	Jihočeský	23 872 Kč
Hradec Králové	1	16	69 251	0	4 328 Kč	Královéhradecký	20 125 Kč
Jihlava	1	15	202 321	1 327 745	102 004 Kč	Vysočina	27 615 Kč
Brno	1	18	236 824	631 896	48 262 Kč	Jihomoravský	25 801 Kč
Olomouc	1	15	95 280	1 162 696	83 865 Kč	Olomoucký	23 791 Kč
Ostrava	1	13	104 792	408 000	39 446 Kč	Moravskoslezský	24 279 Kč
<b>Celkem</b>	<b>10</b>	<b>519</b>	<b>19 166 010</b>	<b>79 810 886</b>	<b>190 707 Kč</b>	<b>Celkem</b>	<b>30 938 Kč</b>

Pozn.:

Počet zaměstnanců a externích pracovníků v objektech k 1.7.2009

Náklady na provoz a údržbu = jen energie, revize (bez úklidu, odpadů, ostrahy...)

Nájemné = bez parkovného

Jihlava - včetně mimořádného nájemného za úpravy 513750 Kč (dál už se platit nebude)

Brno - nemožné odlišit a vyjmout parkovné; od 2/09 bez nájemného

Olomouc - nemožné odlišit a vyjmout parkovné; 1 rok nájem 156500 Kč/měs., dále 90000 Kč/měs. (od 7/09)

Ing. Ema Bendová  
vrchní ředitelka  
správní sekce

Vážený pan  
František Dohnal  
prezident Úřadu

Váš dopis značky/ze dne:

Spisová značka:  
252/09-100/36/09

Vyřizuje/telefon:

V Praze dne:  
16. 3. 2009

## INTERNÍSDĚLENÍ ke zhodnocení nájmu budovy TOKOVO

Z důvodu potřeby získat objektivní pohled na hodnocení přínosů, rizik a očekávání souvisejících s nájmem budovy TOKOVO, byli kromě vedoucích zaměstnanců správní sekce požádáni o stanovisko také vrchní ředitel kontrolní sekce, ředitelka odboru interního auditu a bezpečnostní ředitelka.

Zhodnocení nájmu z hlediska technického zabezpečení a s rozčleněním na několik časových úseků podrobně popsal ředitel odboru hospodářské správy se závěrem, že dosažená úroveň pracovního prostředí je plně srovnatelná s dynamickými auditorskými firmami a plně uspokojuje požadavky na administrativní provoz. Ředitel odboru informatiky vyzdvihl technologickou úroveň nové budovy, vybavenost zasedacích místností a silovou a síťovou infrastrukturu ve srovnání s předchozím sídlem. Bezpečnostní ředitelka konstatovala dobrou spolupráci s vlastníkem budovy TOKOVO při zpracování dokumentace PO a BOZP a při odstraňování závad bezpečnostních systémů, naopak za nedostatečnou považuje spolupráci s dalšími nájemci budovy, zejména v oblasti vyhlásování bezpečnostních stupňů ochrany. Vrchní ředitel kontrolní sekce oceňuje výhody soustředění všech pražských pracovišť kontrolní sekce do jedné budovy s dobrou dopravní dostupností a úroveň pracovního prostředí, ale má obavu z omezené kapacity místností po obsazení všech systemizovaných míst. Ředitelka odboru interního auditu vychází ve svém stanovisku z rozboru rizik pro stávající pronájem, stěhování do jiných pronajatých prostor a pro stěhování do nového sídla. Z její analýzy vyplývá, že každá z variant logicky má svá významná rizika, ale že varianta současného nájmu se nejeví jako nejhorší.

Některé kritické připomínky, týkající se např. klimatizace nebo funkce docházkového systému, jsou buď subjektivního charakteru, nebo jsou technicky řešitelné a nelze je považovat za zásadní pro celkové zhodnocení nájmu. Významnější je kritika „openspace“ kanceláří, kde se jako negativní faktor jeví nedostatek klidu a soustředění na práci a také např. omezená možnost důvěrné komunikace vedoucích oddělení se zaměstnanci. Dalším významnějším rizikem, které zmínilo několik oslovených vedoucích zaměstnanců, je možná

změna vlastníka budovy TOKOVO (prodej nebo pronájem budovy rizikové osobě), pokles zájmu pronajímatele anebo změna majetkové struktury vlastníka.

Z oslovených vedoucích zaměstnanců se k nájmu budovy TOKOVO nikdo nevyjádřil v tom smyslu, že by se vyskytovaly nedostatky vážně ohrožující plnění pracovních úkolů ani že by stávající drobné problémy vyřešilo případné stěhování do vlastního sídla.

Zpracoval: Ing. Ladislav Bříza, vedoucí sekretariátu VŘS

Předkládá: Ing. Ema Bendová, vrchní ředitelka sekce správní



# **ZÁVĚREČNÁ ZPRÁVA**

## **K PROJEKTU**

**„ZAJIŠTĚNÍ VHODNÉHO SÍDLA NKÚ po roce 2012“**

**V Praze, září 2010**

**Objednatel : Nejvyšší kontrolní úřad  
Zhotovitel : KNIGHT FRANK, spol. s r.o.**

**Tato zpráva obsahuje celkem 38 stran včetně příloh**



## Celkové shrnutí

**A.**Základní doba nájmu v Tokovo končí 31.3.2012

**B.**NKÚ/nájemce má možnost prodloužit nájem o 1-3 roky

**C.**V případě prodloužení musí nájemce oznámit pronajímateli ve lhůtě do 31.1.2011

**D.**Před rozhodnutím o případném prodloužení nájmu byly posuzovány 3 varianty :

D.1. výstavba vlastního sídla na pozemku ve vlastnictví NKÚ

D.2. prodloužení nájmu v Tokovo za aktualizovaných podmínek

D.3. relokace do nájmu

**E.**Varianty posouzeny na bázi čisté současné hodnoty (NPV) pro období 10 let (1/10/2010 – 31/12/2020)

**F.**NKÚ není plátcem DPH, avšak pro případnou relokaci je možné se plátcem stát (bude-li to ekonomicky výhodné)

**D.1.**Náklady na výstavbu vlastního sídla :

- stavební náklady	679 mil Kč vč. DPH
- řízení projektu (development fee)	20 mil Kč vč. DPH
- inženýrská činnost	30 mil Kč vč. DPH
- dovybavení objektu (fit-out)	60 mil Kč vč. DPH
- nábytek	20 mil Kč vč. DPH
Celkem	cca 810 mil Kč vč. DPH

**D.2.**Prodloužení nájmu v Tokovo

**D.2.1.**aktuální nájemné 78 855 638 Kč/rok (44 146 244 Kč/rok + 34 709 394 Kč/rok)

- zvýšené nájemné 34,71 mil Kč/rok (za fit-out+nábytek) bude umožněno 31/3/2012

NKÚ s pronajímatelem vedl v průběhu srpna/září 2010 jednání o úpravě obchodních podmínek nájmu pro prodlouženou dobu nájmu

**D.2.2.** Nabídnuté podmínky (s účinností od 1.4.2012)

- nájemné 41 915 232 Kč/rok

- doba nájmu 6 let (60 + 12 měsíců)

- nájemní prázdniny 12 měsíců, čerpání dle volby nájemce s účinností již od roku 2011 (max 6 měsíců v kalendářním roce)

**D.3.**Relokace do nájmu

- před-výběr 46 projektů

- následné zúžení na 13 projektů

- posouzení cenových parametrů 3 nabídek

- nejvýhodnější projekt Futurama, Invalidovna, Praha 8 (Immorent člen skupiny Erste)

- roční nájemné (stane-li se NKÚ registr. plátcem DPH) 52,3 mil Kč/rok vč. DPH

- dovybavení prostor nájmu (fit-out) 60 mil Kč vč. DPH (jednorázově)

- nábytek 20 mil Kč vč. DPH (jednorázově)



**G. Přehled finančních toků pro období 10 let a NPV všech 3 variant (řazeno dle NPV) :**

	Suma finančních toků za období "10" let			NPV	
	náklady	výnosy	Celkem	1.10.2010 - 31.12.2020	rozdíl od nejnižší NPV
1. Prodloužení nájmu v Tokovu	686 019 773	0	686 019 773	564 692 853	0
2. Relokace do nájmu (Futura)ma)	857 272 333	0	857 272 333	714 245 313	149 552 461
3. Výstavba vlastního sídla	1 737 291 933	715 346 470	1 021 945 463	880 436 895	315 744 043

Jednotky v Kč

Výnosy se rozumí ocenění aktiv

**H. Ekonomicky nejvýhodnější variantou je **prodloužení nájmu v objektu Tokovo.****

**I. Hlavními příčinami jsou:**

- nevyžaduje dodatečné výdaje na úpravu prostor (využitelnost stávajícího fit-outu) a pořízení nábytku, a
- eliminace navýšení nákladů o 20% (DPH).



<b>Obsah</b>	<b>strana</b>
<b>0. Celkové shrnutí</b>	<b>2</b>
<b>1. Zadání</b>	<b>5</b>
<b>2. Aktuální stav (podmínky nájmu Tokovo)</b>	<b>6</b>
<b>3. Varianty k posouzení</b>	<b>8</b>
<b>4. Finanční model a aplikované vstupy</b>	<b>11</b>
<b>5. Závěr</b>	<b>15</b>

## **Přílohy**

a) Finanční model NPV	17
b) Odhad a rozbor předpokládaných nákladů výstavby vlastního sídla – SOUHRNNÁ ZPRÁVA- zpracováno společností PMD, s.r.o. (volná příloha)	
c) Makroekonomické údaje	22
d) Kancelářský trh v Praze	26
e) Přehled směnných kurzů ČNB (€/Kč), inflace a prognóza ČNB	35
f) Přehled nákladů na fit-out a mobiliář	37
g) Emisní kalendář středně a dlouhodobých státních dluhopisů pro rok 2010	38



## 1. Zadání

Na základě provozních, bezpečnostních, technických a technologických požadavků objednatel jsme posoudili po ekonomické stránce (nejmenší objem výdajů se zohledněním časové ceny peněz) nejvýhodnější variantu ze 3 možností.

Dle instrukce objednatel jsme ověřovali, zda neexistuje v Praze výhodnější varianta nájmu ve srovnání s objektem Tokovo.

Provedli jsme výběr potenciálních variant pro budoucí sídlo NKÚ v České republice z kategorie „nájem“ a ekonomicky nejvýhodnější variantu z této skupiny jsme dále posoudili s variantami „prodloužení nájmu ve stávajícím sídle Tokovo“ a „výstavba budovy na pozemku ve vlastnictví NKÚ“.

Vstupní náklady pro variantu výstavba vlastního sídla jsme čerpali ze studie zpracované společností PMD, s.r.o., kterou si pro tyto účely objednatel nechal zpracovat.

Tyto 3 varianty byly po ekonomické stránce posouzeny na bázi čisté současné hodnoty (NPV - Net Present Value) a nejvýhodnější varianta (tj. varianta s nejnižší hodnotou vynaložených finančních prostředků po započtení hodnoty aktiv) byla doporučena objednateli.



## 2. Aktuální stav (podmínky nájmu Tokovo)

Dále uvádíme jen výčet Základních podmínek nájmu :

### Doba nájmu

- základní doba nájmu je 5 let
- možnost prodloužení nájmu o 1 až 3 roky
- možnost předčasného ukončení pro neplnění pronajímatele

### Platební podmínky

- nájemné je hrazeno v Kč, není poskytnuta záloha, ani garance
- platba probíhá k poslednímu dni prvního měsíce čtvrtletí
- úhrada je prováděna na základě faktury a zahrnuje i dovybavení předmětu nájmu (fit-out)

### Opravy a stav při navrácení

- vnitřní/běžné k tíži nájemce, vnější k tíži pronajímatele
- prostory se vracejí v původním stavu včetně fit-out, přiměřené opotřebení
- prostory upraveny pronajímatelem, nájem včetně vybavení

### Podíl na společných částech objektu (add-on faktor) a poplatky

- add on faktor není uplatněn, jídelna je službou pronajímatele
- poplatky se skládají ze servisních poplatků a spotřeby energií

### Pobídky pronajímatele

- nájemní prázdniny zvyšují dobu pronájmu o 2 měsíce
- konferenční sál je pronajímán zdarma
- příspěvek na vybavení nájemce 485,77 Kč/m<sup>2</sup>

### Indexace a pojištění

- uplatněn index CPI v ČR, maximálně však 5% bodů ročně
- nájemné se nevalorizuje zpětně, neuplatněním valorizace právo na ni zaniká
- pojištění pronajímatele je přeúčtováváno nájemci a nájemce nemá povinnost být pojištěn

### Další práva nájemce a povinnosti pronajímatele

- ochrana před rizikovým nájemcem nebo vlastníkem
- právo vyjadřovat se k nápisům na budově
- právo na umístění nápisu na budově
- právo bezplatně užívat dispoziční parkovací stání
- právo první nabídky volných prostor před pronajmutím jinému nájemci
- právo odmítnout novou službu a právo kontrolovat zúčtování nákladů na provoz budovy
- právo vypovídat pronájem parkovacích stání
- právo na vyvěšování vlajek
- výnosy z bezpečnostních systémů (EZS, CCTV) a EPS na velín OS PCR a další provázanost bezpečnostní služby pronajímatele na režim nájemce
- nájemce uplatňuje kontrolu nad držením generálních klíčů
- povinnost pronajímatele trvale zajišťovat provozovnu stravování
- smlouva neobsahuje smluvní pokuty
- možnost slevy nájemného při nezpůsobilosti prostor, stanoveny sankce
- zánikem předmětu nájmu zaniká i nájemní smlouva
- před odstoupením od smlouvy musí být poskytnuta dodatečná lhůta k plnění



- zvláštní režim pro archiv a datové centrum, např. vyklizení datového centra do 12 měsíců po ukončení smlouvy
- provozní řád budovy musí být odsouhlasen nájemcem
- žádná rozhodčí doložka

## 2.1. Hlavní cenové a kapacitní ukazatele nájmu v Q3 / 2010

### Nájemné

kanceláře	387,29 Kč/m <sup>2</sup> /měsíc	9 842,30 m <sup>2</sup>
sklady	189,70 Kč/m <sup>2</sup> /měsíc	393,42 m <sup>2</sup>
parkovací stání (vč. DPH)	4 168,20 Kč/ks/měsíc	75,00 ks

Fit-out (vč. DPH)	293,88 Kč/m <sup>2</sup> /měsíc	9 842,30 m <sup>2</sup>
-------------------	---------------------------------	-------------------------

Nebytové prostory	10 098 715,00 Kč/Q	3 366 238,30 Kč/měsíc
Parkování (vč. DPH)	937 845,90 Kč/Q	312 615,30 Kč/měsíc
Nájemné za fit-out (vč. DPH)	8 677 348,51 Kč/Q	2 892 449,50 Kč/měsíc
Nájemné celkem	19 713 909,41 Kč/Q	6 571 303,10 Kč/měsíc

### Zálohy na služby (vč. DPH)

kanceláře	154,60 Kč/m <sup>2</sup> /m	9 842,30 m <sup>2</sup>
sklady	0,00 Kč/m <sup>2</sup> /m	393,42 m <sup>2</sup>
parkovací stání	0,00 Kč/ks/m	75,00 ks

Celková pronajímaná plocha	10 235,72 m <sup>2</sup>
----------------------------	--------------------------

Současný počet pracovišť (pouze NKÚ, nezahrnuje Polici ČR)	357
--	-----



### 3. Varianty k posouzení

Zhotovitel s objednatelem konzultoval i další potenciální varianty k posouzení budoucího sídla (vedle tří dále uváděných –viz kap. 3.1., 3.2., 3.3.), a to konkrétně :

- využití vhodného objektu ve vlastnictví státu („varianta 4“), a
- koupě nemovitosti aktuálně nabízené na trhu nemovitostí s potenciálem na využití pro administrativní účely, resp. budoucí sídlo NKÚ („varianta 5“).

Ani pro jednu z těchto dvou variant neregistrujeme žádnou vhodnou příležitost, kterou by v tomto stádiu bylo možné ekonomicky posoudit. Pokud se však vyskytne potenciální příležitost z této skupiny (splňující kapacitní, provozní, bezpečnostní kritéria) bude možné, a jsme připraveni tak učinit, posoudit takovou příležitost i po ekonomické stránce (tzn. pořizovací cena, dále dodatečné náklady na uvedení do provozuschopného stavu, jako např. rekonstrukce, dispoziční úpravy, vedlejší náklady s tím související (soft costs), atpd.

Dále proto uvádíme 3 varianty, které byly posuzovány na bázi NPV a jejich stručnou charakteristiku.

#### 3.1. Výstavba vlastního sídla na pozemku U Uranie / Komunardů na Praze 7

Tato alternativa je jediná, která z posuzovaných předpokládá budoucí sídlo objednatele v jeho vlastnictví.

Na pozemku ve vlastnictví objednatele je předpokládána výstavba dvou komunikačně propojených budov dle studie CMC architects, a.s. z prosince 2005 s modifikacemi vedoucím ke snížení celkové kapacity a pořizovacích nákladů na realizaci.

Financování výstavby projektu je předpokládáno z prodeje státních dluhopisů se splatností 10 let. Úrok u předpokládané emise dluhopisu je empiricky stanoven dle realizovaných tranší publikovaných ČNB v průběhu roku 2010.

([http://www.cnb.cz/cs/financni\\_trhy/trh\\_statnich\\_dluhopisu/sd/](http://www.cnb.cz/cs/financni_trhy/trh_statnich_dluhopisu/sd/))

Stavební náklady na realizaci projektu byly stanoveny společností PMD, s.r.o. vycházející z architektonické studie společnosti CMC architects, a.s. s návrhem budoucího sídla. Dle sdělení objednatele došlo k redukci původně předpokládaných nákladů z roku 2006, a to především díky redukci počtu podlaží, resp. celkové kapacity objektu a aktuální situaci na stavebně-dodavatelském trhu. Náklady jsou uvedeny v materiálu „Odhad a rozbor předpokládaných nákladů výstavby vlastního sídla – SOUHRNNÁ ZPRÁVA“ zpracovaného v září 2010 (viz příloha této Zprávy) a odpovídají celkové výši 678,891 mil Kč vč. DPH (cenová úroveň roku 2010 / pouze stavební náklady, bez inženýrské činnosti, řízení projektu a nákladů na fit-out) .

Dle harmonogramu realizace z této přílohy je patrné, že zahájení užívání se předpokládá v průběhu července - srpna roku 2014.

#### 3.2. Prodloužení nájmu v objektu Tokovo



Jak je patrné z kapitoly 2 (aktuální podmínky nájmu Tokovo) nájemce-objednatel má možnost/právo dle stávající smlouvy o nájmu prodloužit dobu nájmu (po termínu 3/2012) o 1 až 3 roky, a to o termín uvedený v oznámení doručeném pronajímateli nejpozději 12 měsíců před expirací stávající doby nájmu (do 3/2011).

Objednatel, resp. nájemce seznámil pronajímatele v průběhu července a srpna 2010 se svým záměrem – vybrat pro budoucí období (po 3/2012) sídlo NKÚ. Vedle kapacitních, provozních a technických parametrů bude nejdůležitější ekonomické hledisko. S ohledem na aktuální situaci na trhu nebytových prostor v Praze (viz kapitola 3 této Zprávy) objednatel vyzval pronajímatele k možnosti předložit nabídku pronájmu na období po 3/2012, avšak za jiných – cenově výhodnějších podmínek, než v „té době aktuálních“ (tzn. v 3/2012 již 4x valorizované nájemné) .

Objednatel a Pronajímatel (Office Star Three, spol. s r.o.) vedl v průběhu srpna a září obchodní jednání jejichž výsledkem byla nabídka pronajímatele na prodloužení doby nájmu za aktualizovaných cenových podmínek na období 3 a 5 let (resp. tato období prodloužena o počet měsíců, po které má objednatel možnost čerpat „nájemní prázdniny“ )

### 3.2.1. Prodloužení o 3 roky

Pronajímatel pro tuto alternativu nabídnul dobu nájmu 42 měsíců, z toho 6 měsíců nájemních prázdnin s možností čerpání dle rozhodnutí pronajímatele. Vzhledem ke skutečnosti, že pro tuto alternativu nabídnul pronajímatel výrazně méně výhodné cenové podmínky než pro následující (5 let + nájemní prázdniny) nebyla tato varianta dále posuzována, ani hodnocena ve finančním modelu NPV.

### 3.2.2. Prodloužení o 5 a více let

Pro tuto alternativu nabídnul pronajímatel dobu nájmu 72 měsíců včetně 12ti měsíčních nájemních prázdnin (nájemného v nové výši). Průběh čerpání nájemních prázdnin je dle přání nájemce. Byť je aktuální doba nájmu až do 31/3/2012 pronajímatel nabídnul možnost čerpání nájemních prázdnin (poskytnutí slevy v případě prodloužení doby nájmu) již v roce 2011 a 2012 (pouze s omezením, že v jednom kalendářním roce prázdniny maximálně 6 měsíců)..  
Aktuální nájemné (3Q/2010 – 44 146 244 Kč p.a. bez fit-outu ) bude od 1.4.2012 redukováno o 5,32 % na úroveň 41 915 232 Kč p.a. (resp. z aktuálních 387,29 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc na 367,72 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc za kancelářské prostory) , a dále pronajímatel zajistí na své náklady některé provozní změny zvyšující uživatelský komfort nájemce, resp. nájemců v objektu.

Tato varianta je dále v modelu NPV posuzována se všemi parametry dle poslední nabídky pronajímatele Tokovo ze září 2010.

## 3.3. Relokace do nájmu

V dílčích zprávách o plnění tohoto projektu (zakončeného touto Závěrečnou zprávou) je uvedena o průběhu výběru jedné varianty „relokace do nájmu“.

Byl proveden před-výběr 46 projektů pro potenciální relokaci do nájmu. Následně byl seznam zúžen dle základních kritérií na 13 projektů. Z této skupiny byla provedena podrobná selekce především s přihlédnutím k cenovým, provozním a bezpečnostním kritériím na konečný počet 3 projektů.



Zástupci posledních 3 projektů byli vyzváni k předložení cenové nabídky na jednotně zadané podmínky (kapacita, doba nájmu, dovybavení předmětu nájmu, zahájení nájmu a další).

Do finančního modelu byla ze skupiny projektů pro relokaci do nájmu dále posuzována již jen ekonomicky nejvýhodnější varianta, tedy pouze jeden projekt.

Jako ekonomicky nejvýhodnější varianta byl vybrán projekt Futurama česko-rakouské developerské skupiny Immorent (Erste) v lokalitě Prahy 8- Invalidovna.

Zástupci projektu Kolben Cube ve Vysočanech (Codeco, a.s.) nabídli nejnižší jednotkové ceny, avšak s ohledem na vyšší kapacitu pronajatých ploch (10 311 m<sup>2</sup>) byla v celkovém porovnání tato alternativa shledána jako méně výhodná. Je na místě podotknout, že nebylo podmínkou tohoto developera si pronajmout celý objekt, avšak při sdílení budovy s jiným subjektem (-y) a s přihlédnutím ke specifickému provozu NKÚ (oddělení vstupů, přítomnost Policie ČR, bezpečnostní zóna, atpd.) by došlo na jedné straně ke snížení nájemného, avšak zároveň ke zvýšení provozních nákladů (obdobně jako v případě Tokovo).

Zástupci projektu Futurama uvádějí, že v případě uzavření smlouvy o smlouvě budoucí nájemní do konce roku 2010 jsou schopni dodat objekt v průběhu 1Q/2012. Do výpočtového modelu předpokládáme nejbližší možný, reálný termín uzavření takové smlouvy v průběhu 1Q/2011 a alikvotně upravený termín zahájení nájmu na 1/4/2012. V takovém případě je v modelu aplikováno prodloužení nájmu na objektu Tokovo pouze o 1 měsíc (lhůta pro překrytí, stěhování, zkušební provoz, atpd.).

Nabídnuté cenové podmínky na projektu Futurama byly pro dobu nájmu 5 let, tzn. do 31.3.2017. Posuzované období ve finančním modelu je až do data 31.12.2020.

Nájemné pro uplynutí doby nájmu na Futurama (tedy mezi 1.4.2017 až 31.12.2020) bylo předpokládáno ve stejné výši jako k zahájení nájmu v dubnu 2012 (tedy nájemné k 3/2017 redukováné o aplikovanou valorizaci, avšak bez jakýkoliv jiných pobídek, jako např. nájemní prázdniny, aj.).

Obdobný přístup byl zvolen pro variantu Tokovo (aliquotně pro období mezi 1.4.2018 až 31.12.2020).



## 4. Finanční model a aplikované vstupy

Přílohou této Zprávy je celý finanční model pro časovou řadu 10 let, a proto v následující kapitole uvádíme jen finální přehled hodnot (NPV).

Důvodem pro použití metody NPV je zohlednění všech nákladů a výnosů (tedy včetně aktiv při výstavbě vlastního sídla) v průběhu posuzovaného období se zohledněním časové hodnoty peněz.

Období, pro které je v tomto modelu posuzována čistá současná hodnota pro všechny 3 varianty je časový interval 1.10.2010 až 31.12.2020.

Aplikované vstupy do modelu a stručný komentář k nim :

Inflace	po celý průběh posuzovaného období je s ohledem na aktuální predikci ČNB kalkulováno s inflací 2% p.a.
Diskontní faktor	do modelu NPV je kalkulováno se sazbou 4%
Směnný kurz	pokud jsou některé hodnoty např. nájemné pro relokaci do nájmu, příp. jiné) uváděny v EUR je aplikován směnný kurz 1€ / 25,589 Kč (průměr ČNB za 2Q 2010)

Vstupní hodnota pozemku

(ve variantě vlastní výstavby) - je kalkulováno s pořizovací hodnotou 100mil Kč. Tato položka není v modelu kryta, resp. financována výnosy z dluhopisu a to z toho důvodu, že tato položka již byla vynaložena a pozemek je aktuálně ve vlastnictví objednatele.

DPH

s ohledem na aktuální stav (NKÚ není registrovaným plátcem) jsou veškeré hodnoty kalkulovány včetně DPH (tedy jako „více-náklad“ objednatele bez možnosti odpočtu). U varianty relokace do nájmu se předpokládá, že se objednatel stane registrovaným plátcem DPH a tedy pronajímatel bude mít možnost DPH účtovat (nicméně DPH zůstane i u této varianty jako „více-náklad“ na straně nájemce/objednatele).

Renovace vybavení předmětu

nájmu v Tokovo – u varianty prodloužení nájmu v Tokovo je předpokládána investice ve výši 5mil Kč (cenová úroveň roku 2011) na úpravy stávajícího fit-outu jdoucí k tíži nájemce

– u varianty relokace z Tokovo do vlastního sídla (8/2014) je předpokládána investice menšího rozsahu než u setrvání, a to ve výši 2,5mil Kč (cenová úroveň roku 2011) na úpravy stávajícího fit-outu jdoucí k tíži nájemce

– u varianty relokace z Tokovo do nájmu (Futurama) (4/2012) je



předpokládána investice minimálního rozsahu ve srovnání s předešlými dvěma variantami, a to ve výši 1,0 mil Kč (cenová úroveň roku 2011) na úpravy stávajícího fit-outu jdoucí k tíži nájemce

Náklady na stěhování (varianta relokace do nájmu a vlastní sídlo) je kalkulováno s částkou 1 mil Kč (cca 2800 Kč/osobu)

Lhůta pro ukončení provozu v Tokovu a přestěhování do nového sídla (relokace do nájmu a vlastní sídlo) – je kalkulováno se lhůtou 1 měsíc pro překrytí užívání v obou objektech (končící Tokovo a nové sídlo)

Dovybavení kanceláří (nový fit-out u relokace do nájmu či vlastního sídla, tzn. pořízení plynového zhášení serverovny, data-ústředna, záložní zdroj – diesel agregát, kamerový bezpečnostní systém, chlazení datového centra, EZS, atpd. ) – je kalkulováno s částkou 60 mil Kč vč. DPH (cca 5 000 Kč/m<sup>2</sup> / 200 €/m<sup>2</sup> bez DPH...cenová úroveň roku 2010). Kalkulovaná částka je výrazně nižší než v historickém případě fit-outu Tokovo a to především z důvodu časového rozlišení, kdy by k výstavbě fit-outu na relokačních variantách došlo (u Tokova se realizoval fit-out do dokončeného objektu, zatímco u variant relokace do vlastního sídla či relokace do nájmu by došlo k výstavbě „na klíč“, tedy by se fit-out specifikoval a realizoval v průběhu výstavby).

Pro variantu prodloužení nájmu v Tokovo není s touto položkou kalkulováno (fit-out jej již ve stávajícím předmětu nájmu zrealizován a byl by jeho součástí i v případě prodloužení doby nájmu). Pro obě varianty relokace není předpokládáno s využitím stávajícího fit-outu z Tokova z toho důvodu, že nájemce (NKÚ) fit-out nevlastní (investici pronajímatele do fit-outu na Tokovu hradí formou navýšeného nájemného do 31.3.2012). Tuto podmínku shledáváme jako ekonomicky výhodnou pro nájemce ze dvou příčin, a to :

- jen velmi malé procento fit-outu je využitelné pro jiný objekt (resp. jiné prostory), než do kterého byl původně instalován a pořízen (náklady na demontáž, dopravu, úpravy kvůli jiným konstrukčním rozměrům, montáž, aj. obvykle převyšují náklady na pořízení nového fit-outu), a
- v případě ukončení nájmu na Tokovo, neponese nájemce žádné náklady na uvedení prostor do původního stavu (resp. demontáž a likvidaci fit-outu), protože nechává předmět ve stavu v jakém ho od pronajímatele převzal (tedy včetně instalovaného fit-outu). Náklad za tuto položku (odstranění fit-outu a uvedení předmětu nájmu do původního stavu – tzv. „holo-kanceláře“, resp. „shell&core“) se obvykle pohybuje v intervalu 100-150 €/m<sup>2</sup> (viz příloha f – přehled nákladů na fit-out a mobiliář), tj. v případě výměry objednatel cca 30 mil Kč.

Nový nábytek (relevantní jen pro varianty relokace. U Tokova je součástí předmětu



pronájmu, resp. nájemného i mobiliář) – předpokládá se částka 20 mil Kč vč DPH (cenová úroveň roku 2010), tj. cca 46,5 tis Kč/osobu bez DPH.

Požizovací cena stavby, resp. pouze stavební náklady (varianta relokace do vlastního sídla) – je kalkulováno s hodnotou uvedenou v zprávě PMD, s.r.o. vycházející ze studie spol. CMC architects, a.s , tj. 678 890 633 Kč vč. DPH

Prodej vlastního sídla – u varianty relokace do vlastního sídla se po uplynutí lhůty 10 let (období, na které je NPV posuzována) předpokládá příjem z hypotetického prodeje sídla. Předpokládaná hodnota aktiv je pořizovací cena souboru pozemek + stavba sníženého o odpisy (lineární odpis pro 6. odpisovou skupinu) – v modelu 715,3 mil Kč. Tento přístup je poměrně optimistický z hlediska hypotetického příjmu z prodeje (nabyvatelem by se v takovém případě pravděpodobně stal „konečný uživatel“ než investor či spekulant, kteří by takovou cenu pravděpodobně shledali vyšší než obvyklou), a za více relevantní zhotovitel této Zprávy považuje stav sídla, ve kterém by byl prodáván (v prázdném stavu vs. s NKÚ jako generálním nájemcem). Orientační hodnota pro tyto dvě varianty se pohybuje v intervalu 362 mil Kč (prázdné)– 626 mil Kč (NKÚ generální nájemce).

Náklad spojený s prodejem sídla – zhotovitel předpokládá celkové náklady spojené s transakcí ve výši 3% z prodejní ceny

Náklady na inženýrskou činnost (aktualizace studie, dokumentace pro stavební povolení, dokumentace pro provedení stavby, dokumentace pro výběr zhotovitele, autorský dozor, participace na výběru fit-outu, součinnost při kolaudaci) jsou kalkulováno částkou 30 mil Kč vč. DPH (cenová úroveň 2010 – splatné v pravidelných měsíčních splátkách po dobu realizace vlastního sídla). Dle honorářového řádu (zóna III.) tato položka odpovídá 33,43 mil Kč bez DPH (6,5% z předpokládaných stavebních nákladů bez rezervy a DPH ve výši 514,3 mil Kč) a aktuální tržní standard je možné očekávat v úrovni 3,8% z 514,3 mil Kč, tj. 19,54 mil Kč bez DPH.

## Nájemné

Tokovo „alt. 1“ (prodloužení jen do okamžiku dokončení vlastního sídla nebo dokončení objektu pro relokaci do nájmu/Futurama) – zde je kalkulováno se stávajícím nájemným (tj. 44 146 244 Kč p.a.bez dalšího „umořování“ fit-outu) i pro „prodlouženou“ dobu nájmu (pronajímatel v případě relokace z Tokova nemá motivaci redukovat stávající nájemné).

Tokovo „alt. 2“ (prodloužení nájmu, resp. setrvání v Tokovo) – je kalkulováno s nájemným ve výši 41 915 232 Kč p.a. (viz kapitola 5.2.2.)

Relokace do nájmu (projekt Futurama) – je kalkulováno s nájemným ve výši 52 324 387 Kč p.a. vč. DPH



U této varianty není kalkulováno s příspěvkem na fit-out (50€/m<sup>2</sup> čisté kancelářské plochy) ze strany pronajímatele v celkové výši 12 154 775 Kč bez DPH (tato částka odpovídá příspěvku 50€/m<sup>2</sup> celkové plochy 9500 m<sup>2</sup>) vzhledem k tomu, že nabízený standard za základní nájemné neobsahuje některé základní prvky (např. kobercovou krytinu). Předpokládá se použití tohoto příspěvku/pobídky na pokrytí těchto prvků

**Provozní náklady** Tokovo – aktuální výše provozních nákladů je známa dle pravidelných vyúčtování. Je kalkulováno s položkou 18 259 996 Kč p.a. vč. DPH (cenová úroveň roku 2010).

Relokace do nájmu (Futura) – je kalkulováno s položkou 14 726 880 Kč p.a. vč. DPH vycházející ze skutečných nákladů společnosti Immorent/projektu Futurama, Gemini či Avenir.

Vlastní sídlo – je kalkulováno s položkou 18 086 400 Kč p.a. vč. DPH (empirický odhad jednotkových provozních nákladů pro předmětnou kapacitu projektu). Důvodem vyšší ceny než v případě Futurama (taktéž novostavba) je mírně vyšší kapacita u vlastního objektu než u varianty nájem (u vlastního objektu počítám s malým potenciálem pro budoucí expanzi, zatímco v nájmu si nájemce pronajímá výměru, kterou právě potřebuje).

Odměna za realizaci vlastního sídla (development fee zahrnující řízení projektu, cenového konzultace, TDI, BOZP) - je kalkulováno s částkou odpovídající 3% z pořizovací ceny stavby, tj. 20 366 719 Kč vč. DPH. Tato položka je financována společně se stavebními náklady formou vydání státního dluhopisu.

Reálný úrok (náklad) státu spojený s emisí dluhopisů – dle přehledu ČNB odpovídá za poslední 3 čtvrtletí u dluhopisů se splatností 10 let roční kupon 5%. Do modelu je kalkulováno s reálným úrokem (resp. nákladem na financování vlastního sídla) ve výši 5,2% p.a.

**Valorizace nájemného a provozních nákladů Tokovo** – u nájemného je kalkulováno s účinností valorizace k červnu každého roku (dle stávající nájemní smlouvy)

Nájemné v případě relokace do nájmu je valorizováno k dubnu kalendářního roku (předpoklad zahájení užívání je 1.4.2012).

Valorizace provozních nákladů je kalkulována k začátku kalendářního roku.



## 5. Závěr

Dále uvádíme přehled finančních toků za období „10“ let a přehled čistých současných hodnot pro jednotlivé varianty (řazeno dle NPV) :

	Suma finančních toků za období "10" let			NPV	
	náklady	výnosy	Celkem	1.10.2010 - 31.12.2020	rozdíl od nejnižší NPV
1. Prodloužení nájmu v Tokovu	686 019 773	0	686 019 773	564 692 853	0
2. Relokace do nájmu (Futurama)	857 272 333	0	857 272 333	714 245 313	149 552 461
3. Výstavba vlastního sídla	1 737 291 933	715 346 470	1 021 945 463	880 436 895	315 744 043

jednotky v Kč

Výnosy se rozumí ocenění aktiv

Při porovnání veškerých relevantních nákladů pro jednotlivé varianty je ekonomicky nejvýhodnější variantou prodloužení nájmu v objektu Tokovo.

Hlavními příčinami je skutečnost, že v tomto objektu není nutné výrazných jednorázových investic jako u případů relokací (ať už do vlastního sídla či do najatého objektu), jako například :

- dovybavení předmětu nájmu (tzv. fit-out)
- zakoupení mobiláře (který je na Tokovu součástí předmětu nájmu)
- a především, že na objektu Tokovo není pronajímatelem účtována u pronájmu nebytových prostor k nájmemnému daň z přidané hodnoty. U všech ostatních variant, kde by došlo k výstavbě nových prostor (i pokud by se NKÚ stal plátcem DPH a potenciální pronajímatel by tak měl možnost DPH k nájmemnému účtovat) jsou tyto varianty o tuto daň (20%) nákladově „zatížené“ (NKÚ s ohledem na předmět své činnosti nemá možnost odpočtu DPH).

Za relevantní považujeme zároveň upozornit, že u varianty „výstavba vlastního sídla“ je v modelu kalkulováno s hypotetickým příjmem z prodeje ve výši zůstatkové účetní hodnoty. Tento přístup je z pohledu případné výše kupní ceny (u prodeje „prázdného“ objektu stavěného na klíč jednomu uživateli) značně optimistický, avšak i přesto tato varianta vychází pro model NPV pro období 10 let ekonomicky nejvýhodnější. Je možné předpokládat, že v případě prodeje souboru nemovitostí konečnému uživateli, by prodejní cena mohla být i vyšší než zůstatková účetní hodnota (takový kupující porovnává kupní cenu s náklady, za které by byl schopen si obdobné sídlo pořídit). Ale pokud poptávka z řad takového zájemce není aktuální (je minimum obdobných transakcí na trhu – konečný uživatel s poptávkou cca 10,000 m<sup>2</sup>), pak je možné očekávat zájemce z řad investorů. Takový kupující sleduje především výnos z pronájmu, a proto za relevantní je stav obsazenosti v době prodeje (prázdný = velké riziko s pronájmem takového objektu, resp. zajištěním příjmu) vs. pronajatý (hypotetický zpětný nájem NKÚ). Doplňující



komentář v kapitole 4 – prodej vlastního sídla.

U varianty relokace do nájmu (projekt Futurama v Praze 8) není kalkulováno s nákladem na uvedení prostor do původního stavu po skončení nájmu (odstranění fit-outu představuje obvykle 100-150 €/m<sup>2</sup>, tj. cca 30 mil Kč), avšak tuto podmínku lze označit již za běžný standard, resp. požadavek pronajímatelů. U objektu Tokovo je namíste s touto položkou nekalkulovat z důvodu neexistence smluvní povinnosti nájemce tak po skončení nájmu učinit (fit-out je ve vlastnictví pronajímatele a nájemce tuto investici pronajímatele umožňuje po dobu základní doby nájmu (do 31.3.2012) formou navýšeného nájemného).

Při posouzení výše uvedených 3 variant doporučujeme z ekonomického hlediska **prodloužit nájemní smlouvu ve stávajícím sídle v objektu Tokovo.**

Tato varianta představuje pro NKÚ nejnižší možné výdaje v příštích deseti letech a pro státní rozpočet klade nejnižší nároky na financování výdajů kapitoly NKÚ, resp. nevyžaduje dodatečné využití dluhové služby emitováním dluhopisů (relevantní pro variantu výstavba vlastního sídla).



## Přílohy

### a) Finanční model NPV

#### Numerické vstupy do modelu

Nájemné dle smlouvy 4 x (10.098.715+781.538,25 X 1,2)	44 146 244 Kč/rok	(parkování vč. DPH)
	3 678 854 Kč/měsíc	
Navýšené nájemné Tokovo (do 31.3.2012)	28 912 615 Kč/rok	bez DPH
	34 709 394 Kč/rok	vč DPH
	2 892 450 Kč/měsíc	vč DPH
Nájemné, pokud relokace (Futura) 25,589 Kč/€	3 403 337	40 840 044
kanceláře 14 358,246	0	0
sklady 6,5 166,3285	158 652	1 903 822
vnitřní par. 100 2558,9	71 649	859 790
vnější park. 28 100 2558,9	52 324 387 Kč/rok	vč DPH
Provozní náklady (skutečná cena za rok 2009)	17 174 869 Kč/rok	
Provozní náklady (zálohy za rok 2010)	18 259 996 Kč/rok	
	1 521 666 Kč/měsíc	
Renovace fit-outu Tokovo (pokud setrvání)	5 000 000 Kč vč DPH	(cenová úroveň 2011)
Renovace fit-outu Tokovo (pokud relokace)	2 500 000 Kč vč DPH	(cenová úroveň 2011)
	1 000 000 Kč vč DPH	(cenová úroveň 2011)
Nový fit-out (relokace / vlastní development)	60 000 000 Kč vč DPH	(cenová úroveň 2010)
Nový nábytek (relokace/vlastní development)	20 000 000 Kč vč DPH	(cenová úroveň 2010)
vstupní hodnota pozemku	100 000 000 Kč vč DPH	
náklady na stěhování	1 000 000 Kč vč DPH	(cenová úroveň 2010)
prodej budovy s pozemkem, v roce 2020, tj. po 6 letech	715 346 470 Kč	
projektová dokumentace, prováděcí projekt, autor. dozor	25 000 000 bez DPH	
	30 000 000 Kč vč DPH	
Stavební náklady stavby	565 742 194 Kč bez DPH	
	678 890 633 Kč vč. DPH	
Development fee (řízení projektu, TDI, BOZP) 3%	20 366 719 Kč vč. DPH	
A. kontrolní výnosová hodnota nemovitosti	yield	9%
kanceláře 10000 10	100 000	2 558 900
sklady 400 5	25,589	2 000 51 178
parkování 80 50	4 000	102 356
	361 657 867 Kč	(vacant)
B. kontrolní výnosová hodnota nemovitosti	yield	6,5%
kanceláře 10000 12,5	125 000	3 198 625
sklady 400 7	25,589	2 800 71 649
parkování 80 60	4 800	122 827
	626 418 720 Kč	(occupied - sale & leaseback)
provozní náklady nové (Futura)	Kč/měsíc	Kč/měsíc
	120 1 200 000	
	80 32 000	1 256 000
	100 24 000	24 000
	1 507 200	15 072 000 bez DPH
	18 086 400 vč. DPH	
předpokládaná inflace	2% pa	



## Prodloužení nájmu v Tokavu

	nájemné	navýšení základního nájemného o fit-out	provozní náklady	renovace fit-outu	další1	další2	součet m	součet r	diskont	NPV	NPV
									4%		
X.10	3 678 854	2 892 450	1 521 666				8 092 969				
XI.10	3 678 854	2 892 450	1 521 666				8 092 969	24 278 908	1	24 278 908	
XII.10	3 678 854	2 892 450	1 521 666				8 092 969				
I.11	1 852 918	2 892 450	1 552 100	5 000 000			9 650 467				
II.11	1 932 386	2 892 450	1 552 100				6 376 935				
III.11	3 678 854	2 892 450	1 552 100				8 123 403				
IV.11	3 678 854	2 892 450	1 552 100				8 123 403				
V.11	3 678 854	2 892 450	1 552 100				8 123 403				
VI.11	3 752 431	2 892 450	1 552 100				8 196 980	97 756 469	0,96154	93 996 605	
VII.11	3 752 431	2 892 450	1 552 100				8 196 980				
VIII.11	3 752 431	2 892 450	1 552 100				8 196 980				
IX.11	3 752 431	2 892 450	1 552 100				8 196 980				
X.11	3 752 431	2 892 450	1 552 100				8 196 980				
XI.11	3 752 431	2 892 450	1 552 100				8 196 980				
XII.11	259 495	2 892 450	1 583 142				4 735 086				
I.12	2 005 963	2 892 450	1 583 142				6 481 554				
II.12	3 752 431	2 892 450	1 583 142				8 228 022				
III.12	3 492 936		1 583 142				5 076 078				
IV.12	3 492 936		1 583 142				5 076 078				
V.12	3 562 795		1 583 142				5 145 936	65 618 372	0,92456	60 687 873	
VI.12	3 562 795		1 583 142				5 145 936				
VII.12	3 562 795		1 583 142				5 145 936				
VIII.12	3 562 795		1 583 142				5 145 936				
IX.12	3 562 795		1 583 142				5 145 936				
X.12	3 562 795		1 583 142				5 145 936				
XI.12	3 562 795		1 583 142				5 145 936				
XII.12	69 859		1 614 804				1 684 663				
I.13	1 816 327		1 614 804				3 431 131				
II.13	3 562 795		1 614 804				5 177 599				
III.13	3 562 795		1 614 804				5 177 599				
IV.13	3 562 795		1 614 804				5 177 599				
V.13	3 634 051		1 614 804				5 248 855	57 390 578	0,88900	51 020 015	
VI.13	3 634 051		1 614 804				5 248 855				
VII.13	3 634 051		1 614 804				5 248 855				
VIII.13	3 634 051		1 614 804				5 248 855				
IX.13	3 634 051		1 614 804				5 248 855				
X.13	3 634 051		1 614 804				5 248 855				
XI.13	3 634 051		1 614 804				5 248 855				
XII.13	141 115		1 614 804				1 788 215				
I.14	1 887 583		1 647 101				3 534 683				
II.14	3 634 051		1 647 101				5 281 151				
III.14	3 634 051		1 647 101				5 281 151				
IV.14	3 634 051		1 647 101				5 281 151				
V.14	3 706 732		1 647 101				5 353 832	58 643 177	0,85480	50 128 434	
VI.14	3 706 732		1 647 101				5 353 832				
VII.14	3 706 732		1 647 101				5 353 832				
VIII.14	3 706 732		1 647 101				5 353 832				
IX.14	3 706 732		1 647 101				5 353 832				
X.14	3 706 732		1 647 101				5 353 832				
XI.14	3 706 732		1 647 101				5 353 832				
XII.14	39 760 318		20 160 511				59 920 829	59 920 829	0,82193	49 250 554	
2015	40 660 312		20 563 721				61 224 034	61 224 034	0,79031	48 386 243	
2016	41 578 307		20 974 996				62 553 302	62 553 302	0,75992	47 535 369	
2017	40 440 963		21 394 496				61 835 458	61 835 458	0,73069	45 182 564	
2018	45 899 716		21 822 386				67 722 102	67 722 102	0,70259	47 580 651	
2019	46 817 711		22 258 833				69 076 544	69 076 544	0,67556	46 665 638	
2020											
	420 449 985	52 064 091	208 505 698	5 000 000	0	0	686 019 773	686 019 773			

Nová doba nájmu 1.4.2012 - 31.3.2018  
 Pobidky (nájemní prázdny) 12 měsíců, libovolně čerpaných v průběhu nájmu vč. roku 2011 (max 6 měsíců v 1 roce)  
 Volba nájemce - lineárně rozložené (12 měsíců po dobu 8let: 2011-2018), tj. 1,5 měsíce/1 rok  
 roční nájemné prodloužené doby nájmu 41 915 232 Kč p.a.  
 měsíční (nové) nájemné 3 492 936 Kč/měsíc

Po uplynutí prodloužené doby nájmu (od 1.4.2018) nájemné bez pobídek, jen odpobek realizované valorizace



## Vlastní development

	nájemné	navýšení základního nájemného	provozní náklady	renovace fit-outu	vstupní cena pozemku	projektová dokumentace, provádění projekt, autorský dozor	náklady na výstavbu	provízce za development (zahrnuje v "nákladech na výstavbu")	fit-out v novém sídle	nový nábytek	náklady na stěhování	prodej budovy	províze za prodej	další	součet m	součet r	diskont	NPV	NPV	
X.10	3 678 854	2 892 450	1 521 666		100 000 000										108 082 969	124 278 908	1	124 278 908		
XI.10	3 678 854	2 892 450	1 521 666												8 092 969					
XII.10	3 678 854	2 892 450	1 521 666	2 500 000											8 092 969					
I.11	3 678 854	2 892 450	1 552 100			638 298									47 633 083					
II.11	3 678 854	2 892 450	1 552 100			638 298									8 761 701					
III.11	3 678 854	2 892 450	1 552 100			638 298									8 761 701					
IV.11	3 678 854	2 892 450	1 552 100			638 298									8 761 701					
V.11	3 678 854	2 892 450	1 552 100			638 298									8 761 701					
VI.11	3 752 431	2 892 450	1 552 100			638 298									8 835 278					
VII.11	3 752 431	2 892 450	1 552 100			638 298									8 835 278					
VIII.11	3 752 431	2 892 450	1 552 100			638 298									8 835 278					
IX.11	3 752 431	2 892 450	1 552 100			638 298									8 835 278					
X.11	3 752 431	2 892 450	1 552 100			638 298									8 835 278					
XI.11	3 752 431	2 892 450	1 552 100			638 298									8 835 278					
XII.11	3 752 431	2 892 450	1 552 100			638 298									8 835 278					
I.12	3 752 431	2 892 450	1 583 142			638 298									45 237 702					
II.12	3 752 431	2 892 450	1 583 142			638 298									8 866 320					
III.12	3 752 431	2 892 450	1 583 142			638 298									8 866 320					
IV.12	3 564 809	2 892 450	1 583 142			638 298									5 786 249					
V.12	3 636 105	2 892 450	1 583 142			638 298									5 857 545					
VI.12	3 636 105	2 892 450	1 583 142			638 298									5 857 545					
VII.12	3 636 105	2 892 450	1 583 142			638 298									5 857 545					
VIII.12	3 636 105	2 892 450	1 583 142			638 298									5 857 545					
IX.12	3 636 105	2 892 450	1 583 142			638 298									5 857 545					
X.12	3 636 105	2 892 450	1 583 142			638 298									5 857 545					
XI.12	3 636 105	2 892 450	1 583 142			638 298									5 857 545					
XII.12	3 636 105	2 892 450	1 583 142			638 298									5 857 545					
I.13	3 636 105	2 892 450	1 614 804			638 298									42 230 590					
II.13	3 636 105	2 892 450	1 614 804			638 298									5 889 208					
III.13	3 636 105	2 892 450	1 614 804			638 298									5 889 208					
IV.13	3 636 105	2 892 450	1 614 804			638 298									5 889 208					
V.13	3 636 105	2 892 450	1 614 804			638 298									5 889 208					
VI.13	3 708 827	2 892 450	1 614 804			638 298									5 961 930					
VII.13	3 708 827	2 892 450	1 614 804			638 298									5 961 930					
VIII.13	3 708 827	2 892 450	1 614 804			638 298									5 961 930					
IX.13	3 708 827	2 892 450	1 614 804			638 298									5 961 930					
X.13	3 708 827	2 892 450	1 614 804			638 298									5 961 930					
XI.13	3 708 827	2 892 450	1 614 804			638 298									5 961 930					
XII.13	3 708 827	2 892 450	1 614 804			638 298									5 961 930					
I.14	3 708 827	2 892 450	1 647 101			638 298									42 355 608					
II.14	3 708 827	2 892 450	1 647 101			638 298									5 994 226					
III.14	3 708 827	2 892 450	1 647 101			638 298									5 994 226					
IV.14	3 708 827	2 892 450	1 647 101			638 298									5 994 226					
V.14	3 708 827	2 892 450	1 647 101			638 298									5 994 226					
VI.14	3 783 004	2 892 450	1 647 101			638 298									6 068 402					
VII.14	3 783 004	2 892 450	1 647 101			638 298									92 026 230					
VIII.14	3 783 004	2 892 450	1 647 101			638 298									7 699 844					
IX.14	3 783 004	2 892 450	1 631 442			638 298									2 269 740					
X.14			1 631 442			638 298									2 269 740					
XI.14			1 631 442			638 298									2 269 740					
XII.14			1 631 442			638 298									2 269 740					
2015			19 968 847			638 298									1 631 442					
2016			20 368 224			638 298									56 330 229					
2017			20 775 588			638 298									56 729 606					
2018			21 191 100			638 298									57 136 971					
2019			21 614 922			638 298									57 552 483					
2020			22 047 221			638 298									57 976 305					
	173 572 960	52 064 091	208 865 465	2 500 000	100 000 000	30 000 000	1 062 871 175	0	63 672 480	21 224 160	1 061 208	-715 346 470	21 460 394	0	1 021 945 463	1 021 945 463				
																				880 436 895

Inferynská činnost

Stavební náklady

Development fee

náklad celkem

roční výplata z dluhopisu 5,20% 2011 - 2019 36 361 382 5,2%pa, 10let, 699,3 mil Kč 2020 735 618 734

30 000 000 Kč vč. DPH

565 742 194 Kč bez DPH

678 890 633 Kč vč. DPH

16 972 266 Kč bez DPH

20 366 719 Kč vč. DPH

699 257 352 Kč vč. DPH



## Relokace do nájmu

	nájemné Tokovo	navýšení základního nájemného	provozní náklady	renovace fit-outu	nájemné nové	provozní náklady	fit-out v novém sídle	nový nábytek	náklady na stěhování	další 2	součet m	součet r	diskont	NPV	NPV
X.10	3 678 854	2 892 450	1 521 666								8 092 969				
XI.10	3 678 854	2 892 450	1 521 666								8 092 969	24 278 908	1	24 278 908	
XII.10	3 678 854	2 892 450	1 521 666								8 092 969				
I.11	3 678 854	2 892 450	1 552 100	1 000 000							9 123 403				
II.11	3 678 854	2 892 450	1 552 100								8 123 403				
III.11	3 678 854	2 892 450	1 552 100								8 123 403				
IV.11	3 678 854	2 892 450	1 552 100								8 123 403				
V.11	3 678 854	2 892 450	1 552 100								8 123 403				
VI.11	3 752 431	2 892 450	1 552 100								8 196 980				
VII.11	3 752 431	2 892 450	1 552 100								8 196 980	98 995 873	0,96154	95 188 339	
VIII.11	3 752 431	2 892 450	1 552 100								8 196 980				
IX.11	3 752 431	2 892 450	1 552 100								8 196 980				
X.11	3 752 431	2 892 450	1 552 100								8 196 980				
XI.11	3 752 431	2 892 450	1 552 100								8 196 980				
XII.11	3 752 431	2 892 450	1 552 100								8 196 980				
I.12	3 752 431	2 892 450	1 583 142								8 228 022				
II.12	3 752 431	2 892 450	1 583 142								8 228 022				
III.12	3 752 431	2 892 450	1 583 142								8 228 022				
IV.12	3 752 431	2 892 450	1 583 142				62 424 000	20 808 000	1 040 400		95 245 158				
V.12											5 637 186				
VI.12											5 637 186				
VII.12											5 637 186	165 026 713	0,92456	152 576 473	
VIII.12											5 637 186				
IX.12											5 637 186				
X.12											5 637 186				
XI.12											5 637 186				
XII.12											5 637 186				
I.13											5 662 723				
II.13											5 662 723				
III.13											5 662 723				
IV.13											5 749 930				
V.13											5 749 930				
VI.13											5 749 930				
VII.13											5 749 930	68 737 536	0,88900	61 107 419	
VIII.13											5 749 930				
IX.13											5 749 930				
X.13											5 749 930				
XI.13											5 749 930				
XII.13											5 749 930				
I.14											5 775 977				
II.14											5 775 977				
III.14											5 775 977				
IV.14											5 864 928				
V.14											5 864 928				
VI.14											5 864 928				
VII.14											5 864 928	70 112 287	0,85480	59 932 276	
VIII.14											5 864 928				
IX.14											5 864 928				
X.14											5 864 928				
XI.14											5 864 928				
XII.14											5 864 928				
2015											71 514 532	71 514 532	0,82193	58 779 733	
2016											72 944 823	72 944 823	0,79031	57 649 353	
2017											70 319 246	70 319 246	0,75992	53 436 848	
2018											70 364 140	70 364 140	0,73069	51 414 388	
2019											71 771 423	71 771 423	0,70259	50 425 650	
2020											73 206 851	73 206 851	0,67556	49 455 926	
	70 707 567		29 522 762	1 000 000	474 077 061	145 628 453	62 424 000	20 808 000	1 040 400	0	857 272 333	657 272 333			

Základní doba nájmu ve Futurama 1.4.2012 - 31.3.2017  
 43 603 656 Kč p.a. bez DPH  
 Nájemné na Futurama 52 324 387 Kč p.a. vč. DPH  
 4 360 366 Kč/měsíc vč. DPH

Po uplynutí základní doby nájmu (od 1.4.2017) nájemné bez pobídek, jen odpočet realizované valorizace

Prodloužení nájmu na Tokovo o 1 měsíc (duben 2012)



**Konečné porovnání**

	NPV na "10" let 1.10.2010 - 31.12.2020	rozdíl od nejnižší NPV
1. Prodloužení nájmu v Tokovu	564 692 853	0
2. Vlastní development	880 436 895	315 744 043
3. Relokace do nájmu	714 245 313	149 552 461

**Předpoklady**

roční inflace 2% (jak pro nájemné , tak pro energie a služby)

diskontní sazba 4%

splatnost dluhopisu 10 let

kupon státního dluhopisu na 10 let 5%  
úrok pro státní dluhopis 5,2% ("náklad")

vstupní hodnota pozemku - identická s pořizovací (historická)

při stěhování je počítáno s 1měsíční lhůtou pro překrytí

náklad na pořízení nábytku u stěhování obdobný jako pořizovací u Tokovo

při setrvání/prodloužení v Tokovo - náklad na nábytek "0" (v ceně pronájmu nebyt. prostor)

prodejní cena nemovitosti = zůstatková účetní (odpisy 50 let, lineární odpis)

valorizace nájemného na Tokovo - v červnu každého roku

valorizace provozních nákladů od začátku kalendářního roku (leden)

navýšené nájemné (za fit-out) nepodléhá valorizaci

pokud relokace do nájmu, pak od 1.4.2012

pokud relokace do vlastního , pak od 1.8.2014



## c) Makroekonomické údaje

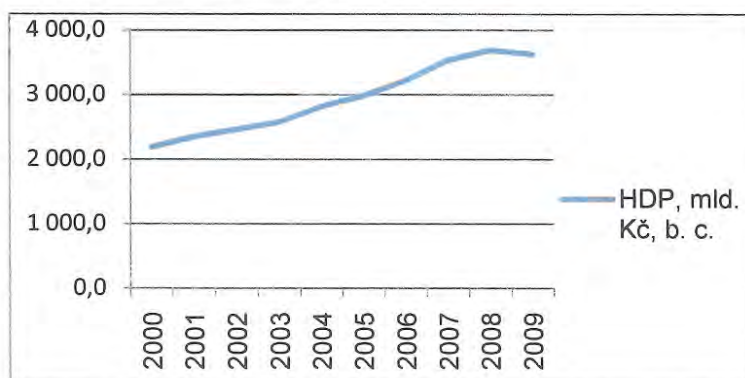
### HDP:

Tab. 1: Vývoj míry HDP v letech 2000-2009

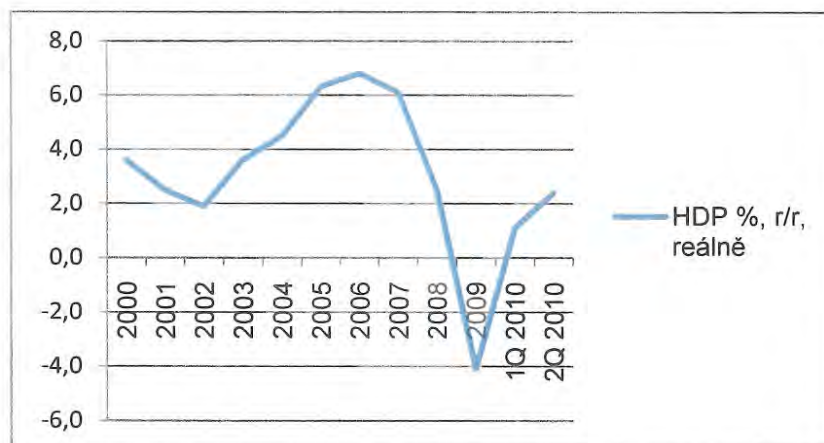
Zdroj: ČSÚ

HDP	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	1Q 2010	2Q 2010
HDP, mld. Kč, b. c.	2 189,2	2 352,2	2 464,4	2 577,1	2 814,8	2 983,9	3 222,4	3 535,5	3 689,0	3 628,1	905,0	914,7
HDP %, r/r, reálně	3,6	2,5	1,9	3,6	4,5	6,3	6,8	6,1	2,5	-4,1	1,1	2,4

Graf č.1: Vývoj HDP v letech 2000-2009 v mld. Kč



Graf č.2: Vývoj HDP v letech 2000-2009 v procentech (meziroční změna)

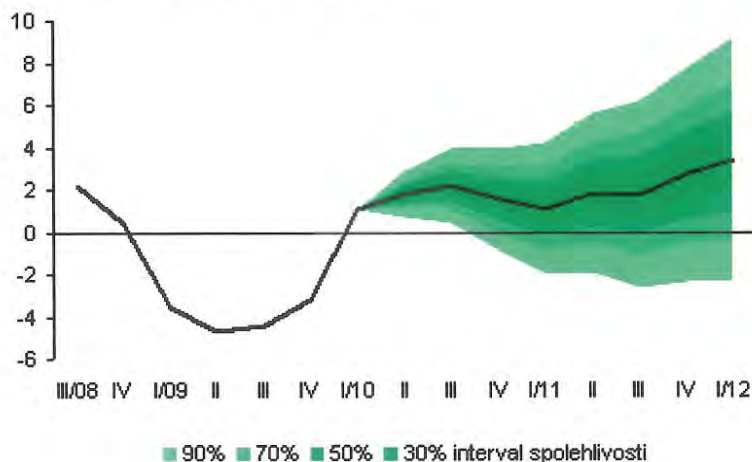


Tab. 2: Prognóza vývoje HDP dne ČNB

Ukazatel	Rok	Výše (%)
Meziroční růst reálného HDP	2010	1,6
	2011	1,8
	2012	2,9



Graf č. 3: Prognóza vývoje HDP dne ČNB



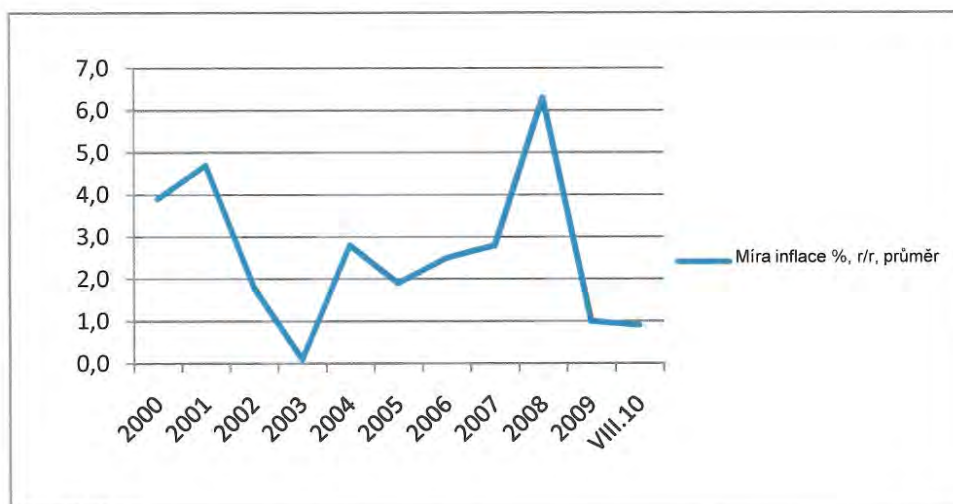
## Míra inflace:

Tab. 3: Vývoj míry inflace v letech 2000-2009

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	8.2010
Míra inflace %, r/r, průměr	3,9	4,7	1,8	0,1	2,8	1,9	2,5	2,8	6,3	1,0	0,9

Zdroj: ČSÚ

Graf č. 4: Vývoj míry inflace v letech 2000-2009:



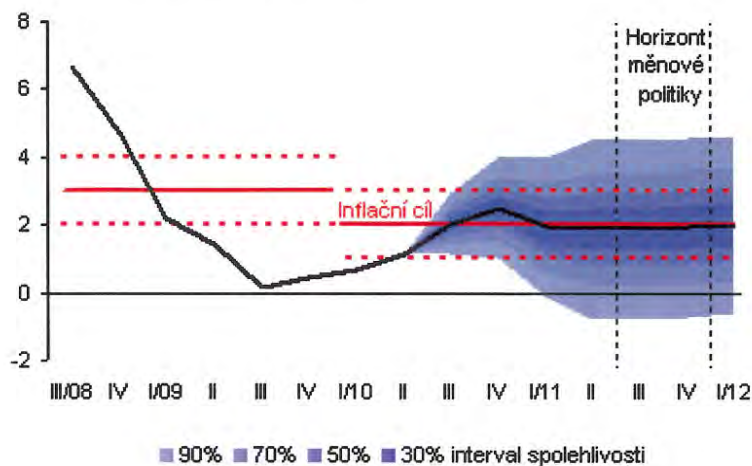
Zdroj: ČSÚ

Tab. 4: Prognóza vývoje inflace dle ČNB

Ukazatel	Rok	Výše (%)
Meziroční přírůstek indexu sp. cen	3Q 2011	1,9
	4Q 2011	1,9



Graf č. 5: Prognóza vývoje inflace dle ČNB



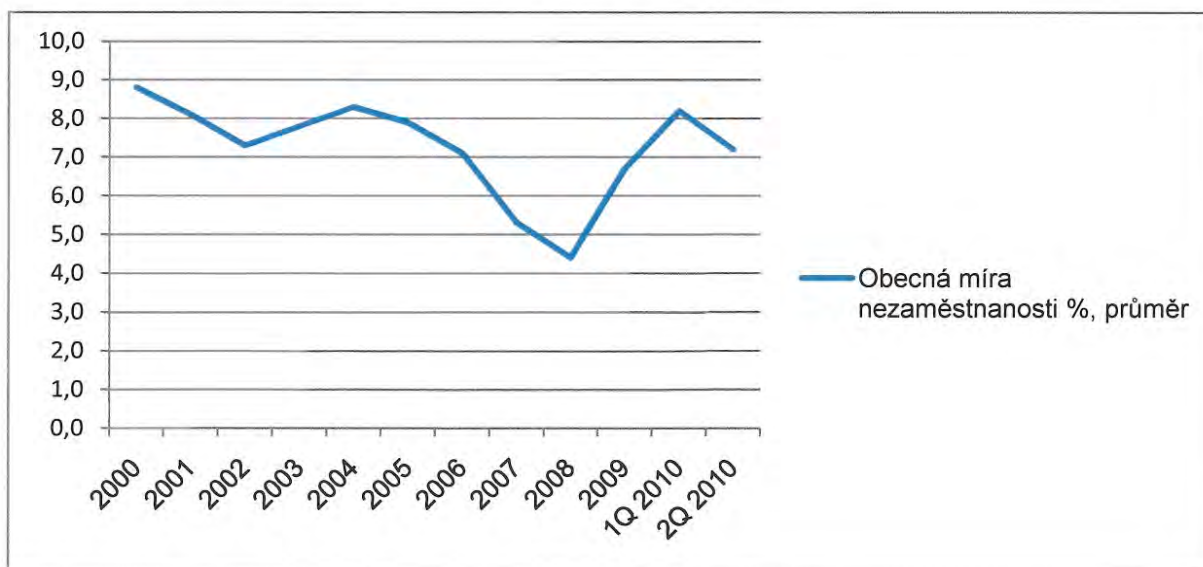
### Nezaměstnanost:

Tab. 5: Vývoj nezaměstnanosti v letech 2000-2Q 2010  
Zdroj: ČSÚ

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	1Q 2010	2Q 2010
<b>Obecná míra nezaměstnanosti %, průměr</b>	8,8	8,1	7,3	7,8	8,3	7,9	7,1	5,3	4,4	6,7	8,2	7,2

Nezaměstnanost k 2Q 2010: 7,2 %

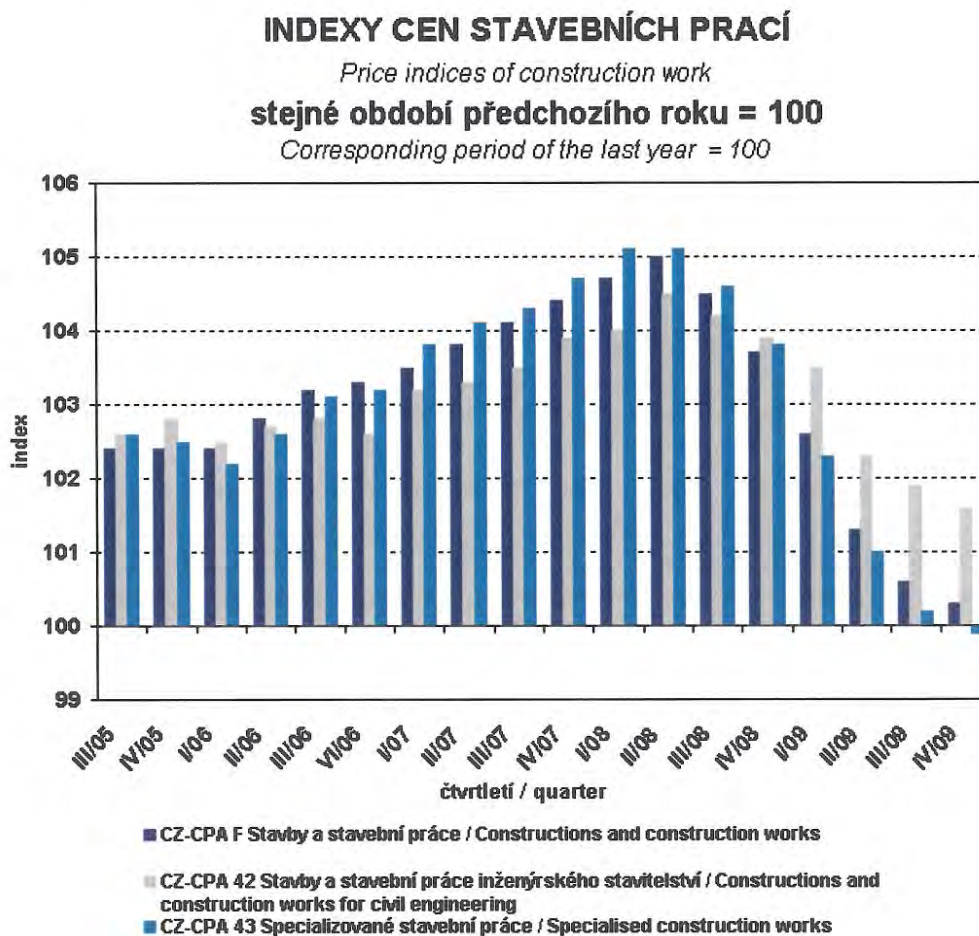
Graf č. 6: Vývoj nezaměstnanosti v letech 2000-2Q 2010





## Index cen stavebních prací

Graf č. 9: Index cen stavebních prací v letech 2005-2009 po čtvrtletích



Zdroj: ČSÚ

Tab. 9: Index cen stavebních prací v roce 2010

stejně období předchozího roku = 100				
čtvrtletí				průměr od poč. roku
1.	2.	3.	4.	
100,0	<b>99,8</b>			<b>99,9</b>

Zdroj: ČSÚ



**d) Kancelářský trh v Praze**

**Základní přehled**

Na konci Q2 2010 bylo v Praze přibližně 2 710 000 m<sup>2</sup> celkové pronajimatelné plochy kancelářských prostor, kdy ve 2. čtvrtletí bylo dodáno na trh cca 30 000 m<sup>2</sup> nových administrativních ploch.

Z celkového objemu připadá přibližně 69% ploch na novostavby a zbývajících 31 % na rekonstruované objekty.

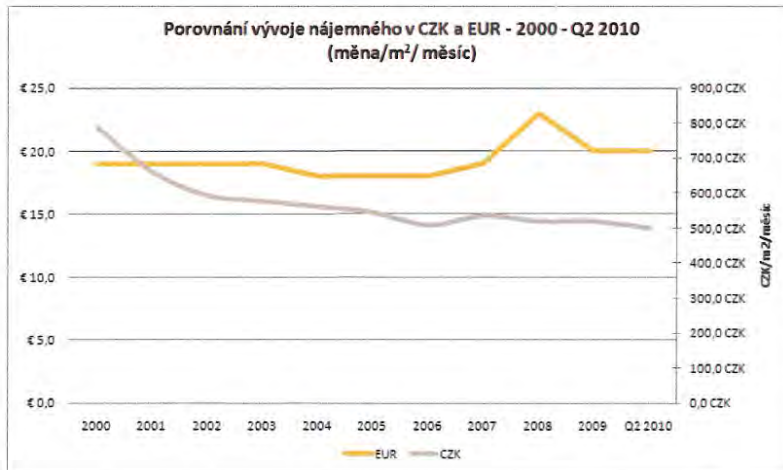
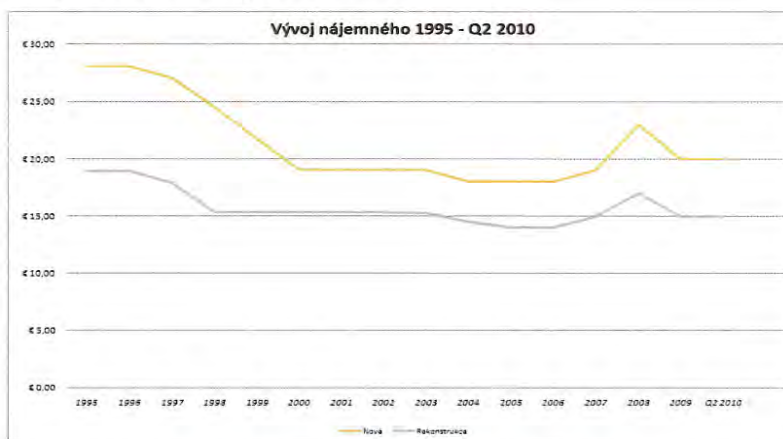
V 1. čtvrtletí 2010 dosahovala neobsazenost úrovně 11,8% a ve 2. čtvrtletí 2010 stoupla na 13,8% díky zkolaudování projektu Filadelfie.

Vzhledem k přetrvávajícímu útlumu výstavby nových administrativních center předpokládáme, že bude během roku 2010 docházet k pozvolnému snižování tohoto ukazatele.

**Vývoj úrovně nájemného u moderních kancelářských prostor**

Graf níže znázorňuje vývoj nájemného v Praze od roku 1995. Jedná se o kvalitní kancelářské prostory (novostavby i kvalitně rekonstruované budovy) v centrální lokalitě.

Z grafu je patrné, že v letech 2000 - 2007 byla výše nájmu v EUR stabilní a až od roku 2007 dochází k mírnému zvyšování ceny způsobené kurzovými tlaky a nedostatkem kvalitních kanceláří v centru Prahy. V roce 2009 došlo k mírnému snížení nájmu z důvodu limitované poptávky v centrální lokalitě. V druhém čtvrtletí 2010 se ceny nájmu držely stále na stejné úrovni.





Uvedený graf porovnává vývoj nájemného v EUR a CZK v letech 2000 – Q2 2010 v centrální městské části. Zvýšení nájmu účtovaného v EUR bylo způsobeno především vývojem kurzu, takže nelze hovořit o reálném nárůstu nájemného, což potvrzuje klesající křivka nájmu v roce 2001 - 2008 vyjádřená v CZK.

## Úroveň nominálního nájemného v Praze - 2. čtvrtletí 2010

	Historické centrum	Centrální část	Širší centrum
Nově postavené	19,50 – 20,50	14,50 – 16,50	12,00 – 13,50
Kvalitně zrenovované	15,50 – 16,50	13 – 15	11 - 13
Rekonstruované	10 - 12	9 – 10	8 - 9

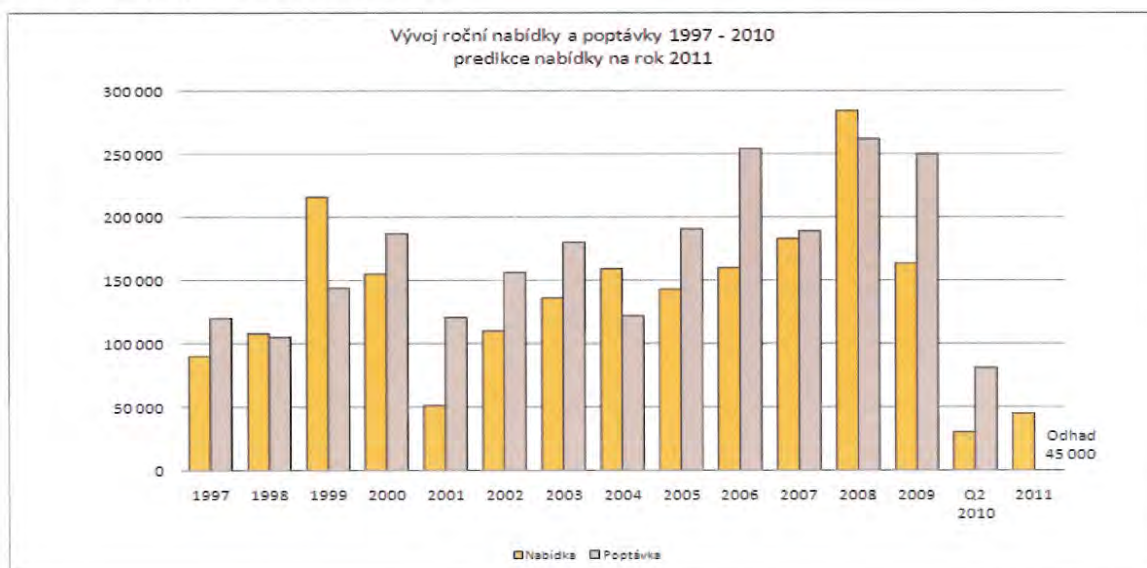
€/m<sup>2</sup>/měsíc (bez poplatků za služby a energie)

Výše efektivního nájemného je zpravidla nižší z důvodu poskytování pobídek ve formě nájemních prázdnin a příspěvků na dovybavení.

V současné době nájemní prázdniny dosahují úrovně 1 až 2 měsíce za každý rok nájmu (minimálně 5ti letá smlouva) a u příspěvků na dovybavení (koberce, příčky atd.) se v současné době pohybuje na úrovni 50 - 90 €/m<sup>2</sup>. Výše pobídek je významně ovlivňována bonitou klienta, velikostí poptávky, délkou nájmu, konkurencí v lokalitě atd..

V 2. čtvrtletí 2010 pokračoval tlak nájemců na developery ve smyslu poskytování vyšších pobídek a snižování nominálního nájemného, který je způsoben stále vysokou nabídkou kvalitních prostor na trhu a omezenou poptávkou. Ke konci roku 2010 lze očekávat obrát v tomto směru díky postupnému snižování nabídky nových prostor. Toto může mít za následek mírné zvyšování cen nájmu a menší flexibilitu pronajímatelů poskytovat pobídky.

## Nabídka a poptávka kanceláří





V grafu je znázorněn vývoj nabídky a poptávky v Praze během posledních 12 let. Poptávka v 2. čtvrtletí 2010 dosáhla cca 42 500 m<sup>2</sup> a celkově bylo v první polovině roku 2010 pronajato 82 600 m<sup>2</sup>.

Poptávka zahrnuje i předpronájmy a renegociace nájemních smluv. Renegociace oproti prvním čtvrtletí klesly na úroveň 17% z celkového objemu transakcí. Celkový objem renegociací se za první pololetí pohybuje stále na vysoké úrovni cca 45%.

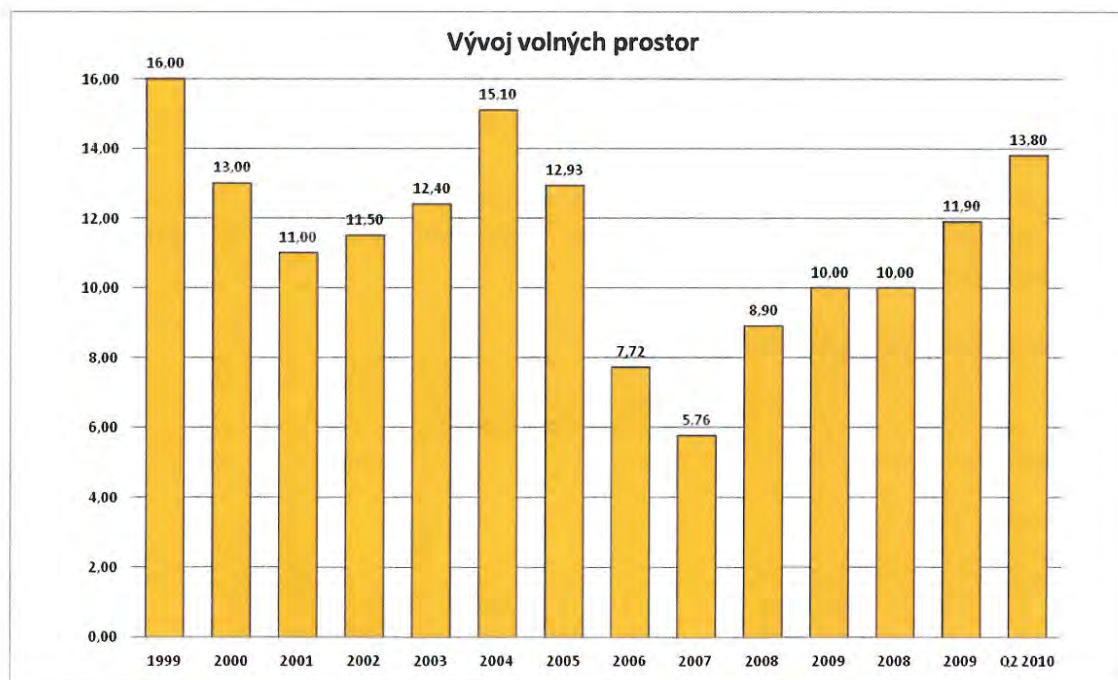
Nabídka zahrnuje všechny nově postavené (zrekonstruované) kancelářské projekty, které byly dokončené během daného roku. **V 2. čtvrtletí 2010 byl na trh dodán projekt Filadelfie (33 170 m<sup>2</sup>)**

## Nabídka kanceláří 2010

Ve 2. čtvrtletí 2010 byl na trh dodán projekt Filadelfie (33 170 m<sup>2</sup>).

Během tohoto roku bude celkově dokončeno cca 50 000 m<sup>2</sup>. Ke konci roku by měl být zkolaudován projekt Amadeus (18 500 m<sup>2</sup>) v lokalitě Harfa Praha 9.

V tuto chvíli u většiny plánovaných projektů bude výstavba zahájena pouze v případě nalezení klíčového nájemce. Tento vývoj má a bude mít zásadní dopad na nabídku spekulativních projektů v dalších letech.





## Administrativní objekty (možná realizace v roce 2010-2012)

Obvod	Projekt	Adresa	Developer/ Investor	Celková kapacita (m <sup>2</sup> )	Komentáře
1	COPA Centre	Národní	Copa	17 000	Spekulativní výstavba dokončení konec 2011
3	Crystal	Vinohradská	GES Group	11901	Předpronájem
4	BB Centrum Filadelfie	Vyskočilova	Passerinvest	33 170	Dokončeno
4	BB Centrum G	Vyskočilova	Passerinvest	6 500	Předpronájem
4	BB Centrum Delta	Vyskočilova	Passerinvest	15 000	Předpronájem
4	CityDeco	Na Strži	ECM	12 500	Spekulativní výstavba dokončení 2011
4	CityElement	Na Strži	ECM	7 011	Spekulativní výstavba dokončení 2011
4	CityGreen Court	Na Strži	Skanska Property	16 300	Spekulativní výstavba dokončení 2012
4	AFINITY	Chodov	Skanska	5 135	Předpronájem
4	Gemma	Chodov	Skanska	4 980	Předpronájem
4	U Kunratického lesa	U Kunratického lesa	Skanska	2 765	Předpronájem
4	Opatov Park II	Litochlebské náměstí	Sekyra Group	20 000	Předpronájem
4	South Point	Hanusova ul.	AMA	7 284	Předpronájem – hrubá stavba
5	Botanica K1	Jinonice	Skanska	3 500	Předpronájem
5	Botanica K2	Jinonice	Skanska	5 950	Předpronájem
5	Botanica K3	Jinonice	Skanska	3 526	Předpronájem
5	Botanica K4	Jinonice	Skanska	4 265	Předpronájem
5	Botanica Y	Jinonice	Skanska	1 484	Předpronájem
7	Metro Center 1&2	Partyzánská	Landmark	7 527	projekt bude pravděpodobně pozdržen/ realizován nesppekulativně
8	Libeň DOCK 01	Vocťářova	Crestyl	9 000	Předpronájem dokončení 2011
8	Futurama, 2.fáze	Sokolovská	Immorent	16 042	Předpronájem
8	Meteor Centre C	Sokolovská	ABLON	5 839	Předpronájem
8	Corso II - Budova B	Křížkova	REKG	18 000	Předpronájem
8	Keystone	Pobřežní	REKG	6 500	Výstavba pro Průmstav
8	Main Point Karlin	Rohanské náb.	PSJ Invest	20 640	Výstavba pro Kooperativu
7	RiGa	Rohanské náb.	HB Reavis	18 300	Spekulativní výstavba dokončení 2012
8	Rohan	Rohanské náb.	Karimpol	8 427	Spekulativní výstavba dokončení 2012
9	Černý Most office building	Bobkova	Skanska	4 500	Předpronájem
9	Harfa Office Park - AMADEUS (1.etapa)	Českomoravská	Lighthouse	18 500	Spekulativní výstavba dokončení konec 2010
9	Harfa Office Park - BEETHOW EN (2.etapa)	Českomoravská	Lighthouse	22 500	Předpronájem
9	Kolben Cube	Vysočanská	CODECO	21 101	Předpronájem
9	CityNorth A	Lovosická	FINEP	9 000	Předpronájem
9	Office Islands	Kbelská	Hochtief Development	17 000	Předpronájem
<b>Celkem m<sup>2</sup></b>				<b>381 147</b>	
Spekulativní výstavba m <sup>2</sup> 2011 - 2012				<b>158 348</b>	



## Poptávka po administrativních prostorách v Praze

V roce 2010 dosáhla poptávka ve 2. čtvrtletí úrovně 42 500 m<sup>2</sup>, což je podobná úroveň v porovnání se stejným obdobím roku 2009 - 44 700 m<sup>2</sup>.

Renegociace (tzn. pře-jednání stávajících či dobíhajících nájemních smluv a jejich následně prodloužení za aktualizovaných podmínek) v 1. pololetí 2010 dosáhly objemu cca 38 500 m<sup>2</sup>, což je cca 45% uskutečněných transakcí. V porovnání s rokem 2009, kde renegociace v 1. pololetí činily 28 862 m<sup>2</sup> cca 29% z objemu transakcí, jde o značný nárůst.

Jak je patrné, stále dochází k výraznému nárůstu renegociací na úkor nových relokací a tím k redukci poptávky po nových kancelářích.

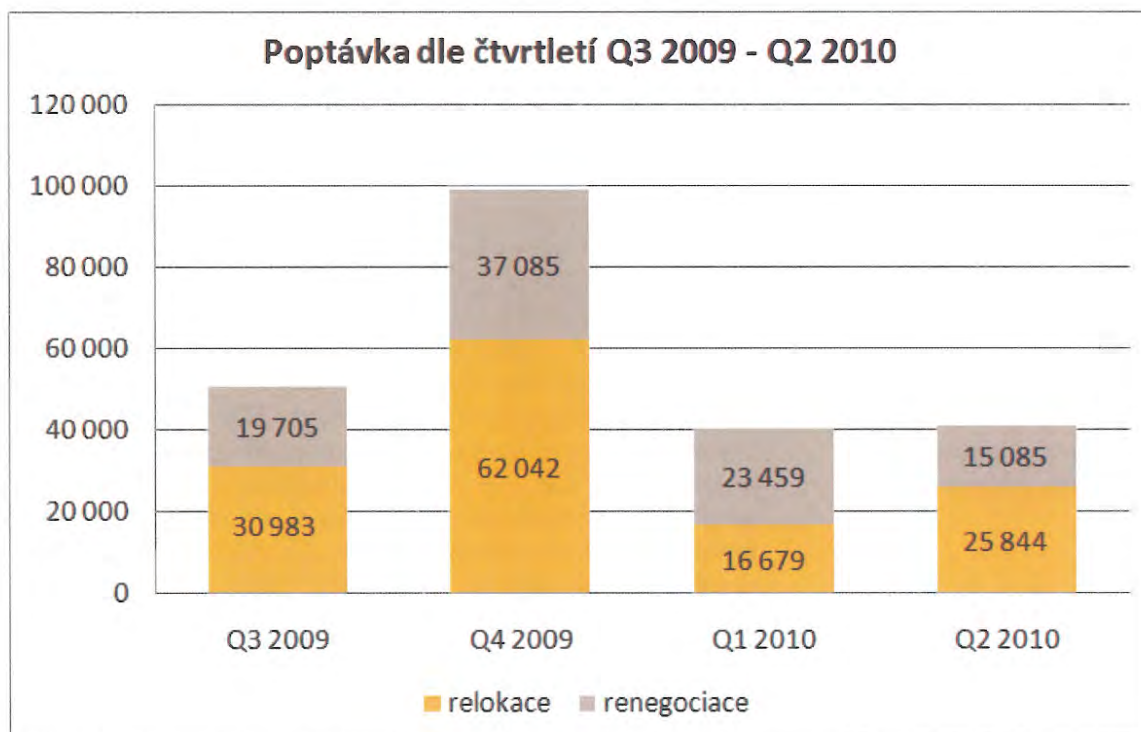
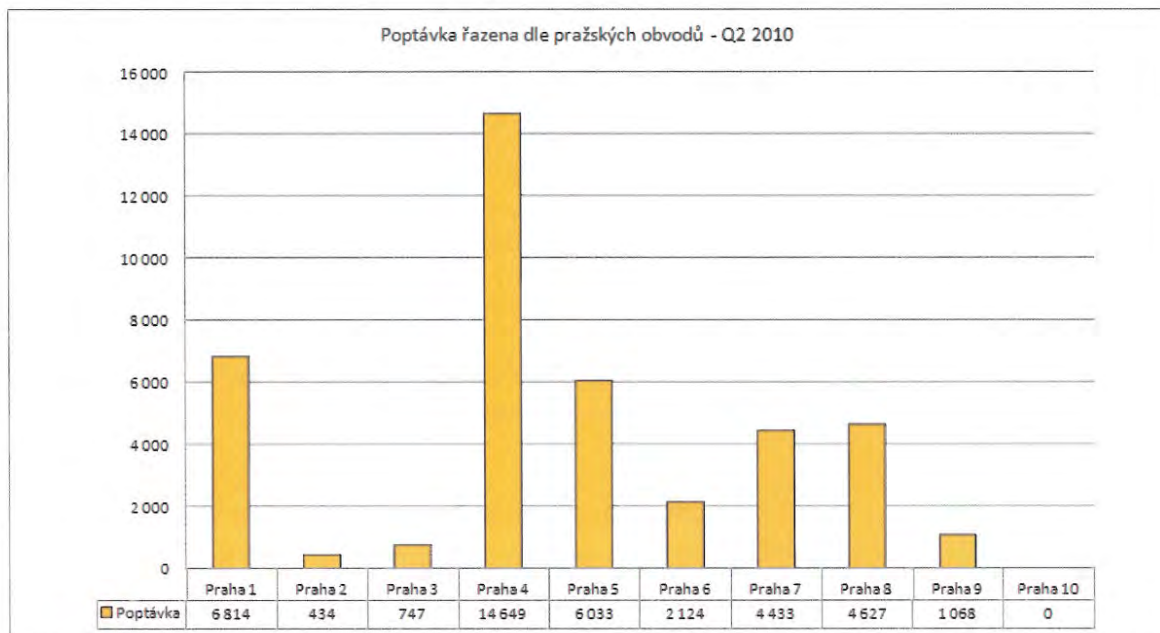
Na čtvrtletní poptávce se podílely především relokace a renegociace společností Fujitsu, Shell, AMCICO, Fortuna, Adidas a další viz tabulka níže

Čtvrtletí	Městská část	Projekt	Výměra poptávky (m <sup>2</sup> )	Společnost	Odvětví	Druh transakce
2	4	The Park 11	2 540	Fujitsu	Manufacturing/Construction	renegociace
2	4	Budějovická Alej	2 163	Shell	Manufacturing/Construction	renegociace
2	1	Millenium Plaza	2 092	AMCICO Pojišťovna a.s.	Finance/Banking/Insurance	renegociace
2	7	Prague Marina Office Center	1 839	Fortuna a.s.	Other	pronájem
2	5	Pekařská 16	1 747	Adidas	Consumer Goods	renegociace
2	4	KavčíHory	1 509	Nextira One	IT	pronájem
2	1	Jungmannova Plaza	1 488	Patria Corporate Finance	Finance/Banking/Insurance	renegociace
2	4	The Park 12	1 395	3M	IT	pronájem
2	8	River City Prague / Amazon Court	1 300	Tacoma	Legal	pronájem
2	7	Classic 7	1 294	IKP Consulting Engineers	Manufacturing/Construction	pronájem
2	4	Gemini B (II phase)	1 200	Barclays	Banking/Insurance/Finance	expanze
2	4	Kvestorská 2	1 200	IMG a.s.		pronájem
2	6	Hadovka Office Park	990	Novo Nordisk	Pharmaceutical	renegociace
2	7	Hall Office Park	930	Vig Property		pronájem
2	1	Na příkopě 1	930	Cushman & Wakefield	Prof. services	renegociace
2	4	Prague Gate	915	Your Systems	IT	pronájem
2	5	Explora Jupiter	898	Škoda Power	Manufacturing/Construction	pronájem
2	8	CCS building	810	Annonce Publishing	Advertisement	podnájem
2	6	CUBE Office Center Prague 6	802	HETV		pronájem
2	3	Palác Flóra	747	Reckitt Benckiser	Consumer Goods	renegociace
2	4	Prague Gate	725	Husquarna	Consumer Goods	pronájem
2	1	Bredovský dvůr	702	Hays	HR	renegociace
2	8	Amazon Court	684	Genzyme	Pharmaceutical	pronájem
2	9	Kolbenova - KCD 4	661	TFN /Jana s.r.o.	Cleaning services	pronájem
2	4	Tizla	624	Asekol	Pollution control	pronájem
2	5	Office Park Nové Butovice (D)	621	VÚKV	Manufacturing/Construction	renegociace
2	5	Office Park Nove Butovice D	621	Skoda Holding	Manufacturing/Construction	pronájem
2	8	Danube House	524	Point Parks	Manufacturing/Construction	pronájem



## Poptávka Q2 2010 - řazena dle pražských obvodů

Z geografického hlediska byla v 2. čtvrtletí nejvyhledávanější lokalitou opět Praha 4 následovaná Prahou 1 a aktivní byla také Praha 5.





Standardy trhu	
<b>Délka nájmu</b>	5 - 7 let - u novostaveb u starších budov je flexibilita vyšší - délka nájmu se pohybuje na úrovni 2 – 3 let, nebo je smlouva na 5 let s možností přerušit po 3 letech, zpravidla jsou stanoveny podmínky za jakých lze smlouvu přerušit
<b>Způsob úhrady nájemného</b>	Čtvrtletně / měsíčně předem, nájemné v CZK nebo Euro a platby buď v CZK nebo Euro
<b>Způsob úhrady servisních poplatků</b>	Servisní poplatky jsou hrazeny v CZK, měsíčně/ čtvrtletně Vyúčtování je prováděno na základě skutečné spotřeby.
<b>Nájemní prázdniny</b>	Zpravidla 1 - 2 měsíce nájemních prázdnin za 1 rok nájmu v lokalitách s konkurenčními administrativními budovami. Tyto úlevy jsou poskytovány v závislosti na bonitě klienta, Velikosti a délce pronájmu. Obvyklá délka je 4 – 7 měsíců.
<b>Příspěvek na dovybavení (koberce, příčky, kabeláž atd.)</b>	50 - 90 EUR za 1 m <sup>2</sup> čisté pronajímané plochy (v závislosti na délce a velikosti pronájmu)
<b>Garance</b>	3 měsíční nájemné nebo bankovní garance ve výši 3 měsíčních nájmu
<b>Indexace nájemného</b>	Roční indexace dle Eurostat Index nebo Indexu spotřebitelských cen ČSÚ (v závislosti na měně v jaké je nájemné účtováno)
<b>Revize nájemného</b>	Pouze u prodloužení nájmu
<b>Opravy</b>	Vnitřní (nájemce), vnější/strukturální (pronajímatel), společné prostory (pronajímatel/nájemce)
<b>Pojištění a daň z nemovitosti</b>	Pronajímatel přeúčtuje nájemcům v servisních poplatcích.
<b>Pronájem (odměna pro agenty)</b>	Odměna 8 až 16% z ročního nájmu
<b>Uvedení do původního stavu</b>	Prostory se vrací v původním stavu bez vybavení (příčky, koberce) s přihlédnutím k běžnému opotřebení užíváním
<b>Společné prostory - (Add on faktor)</b>	Společnými prostory se rozumí centrální recepce, výtahové podesty, toalety pokud jsou sdílené na chodbách. U některých projektů se do tohoto faktoru zahrnuje také podíl na kantýně. Tento podíl se vyjadřuje v procentech a přičítá se k čisté pronajaté ploše. Dle efektivity projektu se pohybuje v rozmezí 4 až 10% .
<b>Předání prostor na začátku nájmu</b>	Prostory jsou předávány ve formě open space – dvojité podlahy, svěšené podhledy se svítidly, vybudované kuchyňky bez spotřebičů, sociální prostory v rámci pronajatých nebo společných prostor, příčky vymezující pronajaté prostory Ostatní vnitřní zapříčkování prostor NENÍ ve standardu. Dnes již nejsou standardem koberce, ale pronajímatel zpravidla dává automaticky finanční příspěvek na standardní koberec.
<b>Předání prostor na konci nájmu</b>	Prostory se předávají ve stavu odpovídajícímu při převzetí na počátku nájmu: bez vnitřního zapříčkování, a koberců Náklady na odstranění vybavení se pohybují na úrovni 3-6 měsíčních nájmu



Přehled největších transakcí za 1. pololetí 2010 je uveden v tabulce níže.

Čtvrtletí	Městská část	Projekt	Výměra poptávky (m <sup>2</sup> )	Společnost	Odvětví	Druh transakce
1	4	The Park 6	4 239	CA a.s.	IT	renegociace
1	5	Avenir BP	3 088	ČSOB		expanze/ renegociace
1	4	The Park 6	2 962	CA a.s.	IT	expanze
1	1	Darex	2 804	Monster Worldwide CZ s.r.o.		renegociace
1	2	Luxembourg Plaza	2 602	Monster Worldwide CZ s.r.o.		renegociace
1	6	Areal Hvězda - Na okraji 335/42	2 567	Logica		renegociace
2	4	The Park 11	2 540	Fujitsu	Manufacturing/Construction	renegociace
1	6	Hvězda	2 346	Acision Czech Republic (Logica)	IT	renegociace
1	7	Rosmarín	2 260	ČEPRO	Other	renegociace
2	4	Budějovická Alej	2 163	Shell	Manufacturing/Construction	renegociace
2	1	Millenium Plaza	2 092	AMCICO Pojišťovna a.s.	Finance/Banking/Insurance	renegociace
1	5	City West	1 900	OKIN		pronájem
2	7	Prague Marina Office Center	1 839	Fortuna a.s.	Other	pronájem
2	5	Pekařská 16	1 747	Adidas	Consumer Goods	renegociace
1	2	Manes House	1 600	Certicon		renegociace
1	4	Jungmannova Plaza	1 589	Clifford Chance	legal	renegociace
2	4	Kavčí Hory	1 509	Nextira One	IT	pronájem
2	1	Jungmannova Plaza	1 488	Patria Corporate Finance	Finance/Banking/Insurance	renegociace
2	4	The Park 12	1 395	3M	IT	pronájem
2	8	River City Prague / Amazon Court	1 300	Tacoma	Legal	pronájem
2	7	Classic 7	1 294	IKP Consulting Engineers	Manufacturing/Construction	pronájem
1	3	Nagano I	1 250	Wolters Kluwer (ASPI)	Advertizing/Media	renegociace
1	5	Anděl Park	1 232	Baxter	Pharmaceutical	podnájem
2	4	Gemini B (II phase)	1 200	Barclays	Banking/Insurance/Finance	expanze
2	4	Kvestorská 2	1 200	IMG a.s.		pronájem
1	10	Průmyslová 1306/7	1 034	Siemens Enterprise Communications	Manufacturing/ Construction	renegociace
2	6	Hadovka Office Park	990	Novo Nordisk	Pharmaceutical	renegociace
2	7	Hall Office Park	930	Vig Property		pronájem
2	1	Na příkopě 1	930	Cushman & Wakefield	Prof. services	renegociace
2	4	Prague Gate	915	Your Systems	IT	pronájem
2	5	Explora Jupiter	898	Škoda Power	Manufacturing/Construction	pronájem

## Shrnutí

Ve druhém čtvrtletí byla patrná vyšší aktivita na realitním trhu, jež souvisí s postupným ožíváním ekonomiky.

Zvýšená aktivita nájemců byla nicméně stále značně tvořena renegociacemi, které se pohybují na úrovni 45% z celkové kapacity nových pronájmů.

Také začíná být zřejmý nedostatek kvalitních kancelářských ploch, které jsou k dodání v horizontu 6 – 8 měsíců u poptávek přesahující velikost 3 000 m<sup>2</sup>.

Opatrnost bank ve financování nadále pokračuje a jsou požadovány předpronájmy na úrovni 50% kapacity projektů.

S ohledem na obvyklou lhůtu výstavby cca 18 měsíců je zřejmé, že útlum spekulativní výstavby bude pokračovat i příští rok s odhadem dodaných prostor na úrovni cca 90 – 100 000 m<sup>2</sup>.

V současné době jsou ve výstavbě pouze projekty Amadeus, City Deco. Amadeus má být dokončen ještě v tomto roce a City Deco v druhém pololetí 2011. Dále byla zahájena výstavba projektu Rohan v Karlíně společností Karimpol.

Rok 2010 patří historicky k nejslabšímu v objemu spekulativní výstavby moderních kancelářských prostor.



V současnosti je také viditelná zřejmá snaha developerů budoucí projekty přepracovat a rozfázovat na menší celky. Výměra jednotlivých fází plánovaných projektů nepřesahuje kapacitu 15 000 – 20 000 m<sup>2</sup> .

Dalším trendem, který se začíná masověji prosazovat jsou moderní zelené technologie, které by měly nájemcům přinést úspory v nákladech na servisní poplatky a hlavně média. Tento trend je podporován díky každoročnímu zvyšování cen medií a budoucí nájemci již toto vnímají jako jednu z možností pro redukci nákladů za nájemné. Developeři jsou si tohoto trendu vědomi a téměř všechny budoucí projekty tyto technologie plánují více či méně používat.



## e) Přehled směnných kurzů ČNB (€/Kč) a prognóza ČNB

### Kurzy devizového trhu

Roční průměry kurzů ČNB (množství 1€)

1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	rok
36,882	35,610	34,083	30,812	31,844	31,904	29,784	28,343	27,762	24,942	26,445		CZK

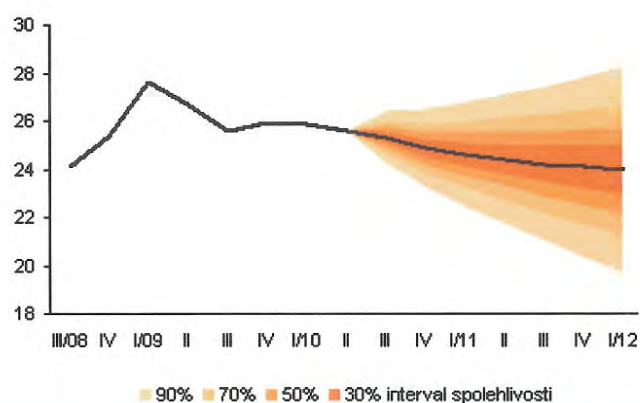
Čtvrtletní průměry kurzů ČNB (množství 1€)

	Q1	Q2	Q3	Q4
rok	led-bře	dub-červen	červ-září	říjen-pros
1999	37,156	37,607	36,428	36,34
2000	35,771	36,289	35,459	34,911
2001	34,798	34,298	34,024	33,202
2002	31,756	30,405	30,247	30,853
2003	31,628	31,477	32,167	32,089
2004	32,859	32,027	31,587	31,126
2005	30,014	30,126	29,677	29,298
2006	28,6	28,384	28,33	28,045
2007	28,037	28,266	27,923	26,829
2008	25,562	24,826	24,092	25,342
2009	27,599	26,677	25,598	25,915
2010	25,868	25,589		
	CZK			

[http://www.cnb.cz/cs/financni\\_trhy/devizovy\\_trh/kurzy\\_devizoveho\\_trhu/prumerne\\_mena.jsp?mena=EUR](http://www.cnb.cz/cs/financni_trhy/devizovy_trh/kurzy_devizoveho_trhu/prumerne_mena.jsp?mena=EUR)

### Prognóza kurzu

ukazatel	rok	ve výši
kurz CZK/EUR	2010	25,4
	2011	24,3
	2012	23,9



[http://www.cnb.cz/cs/menova\\_politika/prognoza/index.html#kurz](http://www.cnb.cz/cs/menova_politika/prognoza/index.html#kurz)



## Přehled vývoje inflace v ČR a prognóza ČNB

Rok

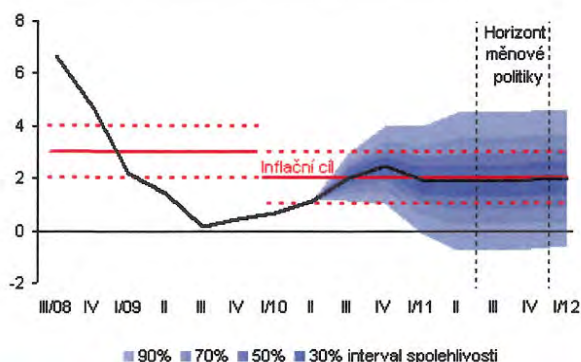
94	95	96	97	98	99	00	01	02	03	04	05	06	07	08	09
10,0	9,1	8,8	8,5	10,7	2,1	3,9	4,7	1,8	0,1	2,8	1,9	2,5	2,8	6,3	1,0

Rok	Měsíc											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
2000	2,1	2,2	2,3	2,4	2,5	2,6	2,9	3,1	3,3	3,6	3,8	3,9
2001	4,0	4,0	4,0	4,1	4,2	4,3	4,5	4,6	4,7	4,7	4,7	4,7
2002	4,6	4,6	4,6	4,5	4,3	3,9	3,5	3,1	2,7	2,4	2,1	1,8
2003	1,5	1,1	0,8	0,5	0,3	0,2	0,2	0,1	0,0	0,0	0,1	0,1
2004	0,3	0,5	0,8	1,0	1,2	1,4	1,7	2,0	2,2	2,5	2,7	2,8
2005	2,8	2,7	2,6	2,6	2,5	2,4	2,2	2,1	2,0	2,0	1,9	1,9
2006	2,0	2,1	2,2	2,3	2,4	2,5	2,6	2,7	2,8	2,7	2,6	2,5
2007	2,4	2,3	2,2	2,2	2,1	2,1	2,1	2,0	2,0	2,2	2,5	2,8
2008	3,4	3,9	4,3	4,7	5,0	5,4	5,8	6,1	6,4	6,6	6,5	6,3
2009	5,9	5,4	5,0	4,6	4,1	3,7	3,1	2,6	2,1	1,6	1,3	1,0
2010	0,9	0,8	0,7	0,6	0,6	0,6	0,8	0,9				

[http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/mira\\_inflace](http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/mira_inflace)

### Prognóza inflace na horizontu měnové politiky

ukazatel	horizont	ve výši
meziroční přírůstek indexu spotřebitelských cen	3.čtvrtletí 2011	1,9%
	4.čtvrtletí 2011	1,9%



[http://www.cnb.cz/cs/menova\\_politika/prognoza/index.html#inflace](http://www.cnb.cz/cs/menova_politika/prognoza/index.html#inflace)



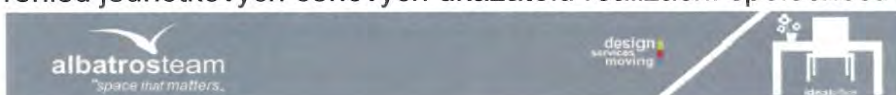
## f) Přehled nákladů na fit-out a mobiliář

Přehled cen a aktuálně realizovaných fit-outů (konec 2009 a 2010)

Objekt	Jméno nájemce	Výměra m2	Celková cena za fitout Kč	Jednotková cena Kč/m2	Jednotková cena EUR/m2	Poznámka
Kavčí Hory Office Park	GfK Czech	2 600	8 477 305	3 261	127	
BB Centrum Alfa	Microsoft	900	6 672 887	7 414	290	největší náklad skleněné příčky a kuchyňky
Kavčí Hory Office Park	Valeo	1 195	3 953 530	3 308	129	
Corso IIA	MŠMT	1 495	4 424 268	2 959	116	
Kavčí Hory Office Park	Essox	626	2 415 793	3 859	151	naceno, ale zůstali v Aqua Paláci
Raiffeisen Centrum	PragoEduca	741	3 171 954	4 281	167	
Tower	PragoEduca	684	3 255 840	4 760	186	
<b>Průměr</b>				<b>4 263</b>	<b>167</b>	

Uvedené položky jsou bez DPH a nacenění strukturované kabeláže

## Přehled jednotkových cenových ukazatelů realizační společnosti Albatros



Fit-out náklady dle charakteru prostoru (kolaudováno jako openspace, budova typu A)  
/ Fit-out costs depending on the character of the space ( Building A, approved as openspace)

Standard	100% kanceláře / separate offices	80%:20% kanceláře:open space / offices:open space	50%:50% kanceláře:open space / offices:open space	20%:80% kanceláře:open space / offices:open space
Vysoký / High	300€ / m <sup>2</sup>	280€ / m <sup>2</sup>	230€ / m <sup>2</sup>	180€ / m <sup>2</sup>
Střední / Middle	210€ / m <sup>2</sup>	195€ / m <sup>2</sup>	160€ / m <sup>2</sup>	130€ / m <sup>2</sup>
Základní / Basic	150€ / m <sup>2</sup>	140€ / m <sup>2</sup>	120€ / m <sup>2</sup>	100€ / m <sup>2</sup>

Obsah kalkulace fit\_out: / Content of fit\_out calculation:

- stavební část / construction part
- silnoproudé rozvody / heavy current
- slaboproudé rozvody (strukturovaná kabeláž, server) / weak current (data cabling, server)
- VZT (chlazení + server) / Air conditioning (cooling+ server)
- podlahové krytiny / floorings
- projekt / project
- měření a regulace (MaR) / measuring and regulating
- elektrický zabezpečovací systém (EZS) / electrical security system
- elektrický požární systém (EPS) / electrical fire system (EPS)
- vstupní systém / entrance system
- roznias / detector



Náklady na vybavení kancelářským a sedacím nábytkem / Furnishing costs  
Náklady na stěhování, náklady na uvádění prostoru do původního stavu  
/ Moving costs, costs of restoration area back to its origin state

Kancelářský nábytek / Office furnishing	€/ pracovní místo / working place
Vysoký standard / High standard	2200€
Střední standard / Middle standard	1200€
Základní standard / Basic standard	600€
Stěhování s/bez nábytkem / Moving with/without furniture	90€ / 60€
Uvádění prostoru do původního stavu / Restoration area back to its origin state	100 – 160 €/ m2
Atypová výroba / Special production:	
Recepce / Reception	5000€
Kuchyňka / Kitchen	3000€
Vestavná skříň / Built-in wardrobe	1000€

Obsah kalkulace za pracovní místo: / Content of calculation per one working place:

- pracovní stůl o rozměrech 1600\*800mm, deska v základním provedení / working table 1600\*800mm
- rotační křesle / rotatable pedestal
- střední skříň / middle cabinet
- pracovní židle čalouněná základní látkou / upholstered chair, basic fabric
- recepce v provedení lamino, rovná o rozměrech cca 2,5m / reception designed in laminata, straight , length c. 2,5m
- kuchyňka v provedení lamino, sestava horních a spodních skříněk s křídlovými dveřmi, včetně základních spotřebičů / kitchen designed in laminata, arrangement of upper and lower outboards with stile opening door, basic appliances included
- vestavná skříň v provedení lamino, posuvné dveře, vnitřní vybavení – šatní tyč → 1x police, výška cca 3m, šířka cca 2,5m / built-in wardrobe designed in laminata, sliding door, inside equipment – bar + 1x shelf height c. 3m width c. 2,5m



## g) Emisní kalendář středně a dlouhodobých státních dluhopisů pro rok 2010

[http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/vrsd\\_emise\\_sdd.html](http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/vrsd_emise_sdd.html)

19.9.2010, zdroj www.cnb.cz

### Emisní kalendář střednědobých a dlouhodobých státních dluhopisů na 1. čtvrtletí 2010

Název emise	ISIN	Číslo emise	Datum aukce	Datum emise	Datum splatnosti	Doba splatnosti (roky)	Orientační objem emise (mld Kč)
Dluhopis České republiky 2009-2019, 5,00 %	CZ0001002471	56/7	13.1.2010	18.1.2010	11.4.2019	10	7
Dluhopis České republiky 2010-2013, 2,80 %	CZ0001002729	59/1	27.1.2010	1.2.2010	16.9.2013	3	8
Dluhopis České republiky 2009-2024, 5,70 %	CZ0001002547	58/5	10.2.2010	15.2.2010	25.5.2024	15	6
Dluhopis České republiky 2010-2015, 3,40 %	CZ0001002737	60/1	24.2.2010	1.3.2010	1.9.2015	5	8
Dluhopis České republiky 2009-2019, 5,00%	CZ0001002471	56/8	3.3.2010	8.3.2010	11.4.2019	10	6
Dluhopis České republiky 2010-2015, 3,40 %	CZ0001002737	60/2	17.3.2010	22.3.2010	1.9.2015	5	7

### Emisní kalendář střednědobých a dlouhodobých státních dluhopisů na II. čtvrtletí 2010

Název emise	ISIN	Číslo emise	Datum aukce	Datum emise	Datum splatnosti	Doba splatnosti (roky)	Orientační objem emise (mld Kč)
Dluhopis České republiky 2010-2013, 2,80%	CZ0001002729	59/2	7.4.2010	12.4.2010	16.9.2013	3	5
Dluhopis České republiky 2009-2024, 5,70%	CZ0001002547	58/6	21.4.2010	26.4.2010	25.5.2024	15	6
Dluhopis České republiky 2010-2015, 3,40%	CZ0001002737	60/3	12.5.2010	17.5.2010	1.9.2015	5	5
Dluhopis České republiky 2009-2019, 5,00%	CZ0001002471	56/9	26.5.2010	31.5.2010	11.4.2019	10	6
Dluhopis České republiky 2010-2013, 2,80%	CZ0001002729	59/3	9.6.2010	14.6.2010	16.9.2013	3	5
Dluhopis České republiky 2009-2024 5,70%	CZ0001002547	58/7	16.6.2010	21.6.2010	25.5.2024	15	5

### Aktualizace emisního kalendáře střednědobých a dlouhodobých státních dluhopisů - 3. čtvrtletí 2010

Název emise	ISIN	Číslo emise	Datum aukce	Datum emise	Datum splatnosti	Doba splatnosti (roky)	Orientační objem emise (mld Kč)
Dluhopis České republiky 2010-2015, 3,40%	CZ0001002737	60/4	14.7.2010	19.7.2010	1.9.2015	5	7
Dluhopis České republiky 2009-2019, 5,00%	CZ0001002471	56/10	21.7.2010	26.7.2010	11.4.2019	10	8
Dluhopis České republiky 2010-2013, 2,80%	CZ0001002729	59/4	4.8.2010	9.8.2010	16.9.2013	3	7
Dluhopis České republiky 2009-2024 5,70%	CZ0001002547	58/8	18.8.2010	23.8.2010	25.5.2024	15	8
Dluhopis České republiky 2010-2015, 3,40%	CZ0001002737	60/5	1.9.2010	6.9.2010	1.9.2015	5	7
Dluhopis České republiky 2010-2013, 2,80%	CZ0001002729	59/5	8.9.2010	13.9.2010	16.9.2013	3	7
Dluhopis České republiky 2009-2019, 5,00% *	CZ0001002471	56/11	15.9.2010	20.9.2010	11.4.2019	10	6

### Emisní kalendář střednědobých a dlouhodobých státních dluhopisů - IV. čtvrtletí 2010

Název emise	ISIN	Číslo emise	Datum aukce	Datum emise	Datum splatnosti	Doba splatnosti (roky)	Orientační objem emise (mld Kč)
Dluhopis České republiky 2010-2015, 3,40%	CZ0001002737	60/6	6.10.2010	11.10.2010	1.9.2015	5	5
Dluhopis České republiky 2009-2024 5,70%	CZ0001002547	58/9	20.10.2010	25.10.2010	25.5.2024	15	6
Dluhopis České republiky 2010-2013, 2,80%	CZ0001002729	59/6	10.11.2010	15.11.2010	16.9.2013	3	6
Dluhopis České republiky 2010-2021, x,xx %	CZ0001002851	61/1	24.11.2010	29.11.2010	29.9.2021	11	7
Dluhopis České republiky 2010-2015, 3,40%	CZ0001002737	60/7	8.12.2010	13.12.2010	1.9.2015	5	6

Připravovaná emise v roce 2010

dluhopis se splatností 10 let

**Odhad a rozbor předpokládaných  
nákladů výstavby vlastního sídla  
- SOUHRNNÁ ZPRÁVA -**



**Nejvyšší kontrolní úřad**  
Jankovcova 2, 170 04 Praha 7

Zastoupený:  
Ing. Michalem Mejdrechem Ph.D.  
ředitelem odboru hospodářské správy

**Předkladatel:**  
**PMD s.r.o.**  
Vít Červený

**Datum:**  
08 / 2010



## Identifikace zpracovatele:

**Sídlo:** Pražská 1255/19  
370 04 České Budějovice

IČ: 25196821  
DIČ: CZ 25196821

**kancelář Praha:** Generála Píky 26  
160 00 Praha 6  
tel./fax.: 224 234 656

**kancelář Č. Budějovice:** Pražská 1255/19  
370 04 České Budějovice

**http:** [www.pmd.cz](http://www.pmd.cz)

## Obsah:

- Úvod – cíl**
- 1. Poznání stávajícího stavu**
  - 1.1. Podklady
- 2. Oponentní posudek a vymezení platnosti stávajících studií**
  - 2.1. Porovnání vlastností stavby navržených studií se současnými požadavky NKÚ
    - 2.1.1. *Stavebně technické*
    - 2.1.2. *Prostorové – kapacitní*
    - 2.1.3. *Provozní*
    - 2.1.4. *Vybavenost*
  - 2.2. Standard kancelářských objektů A kategorie
  - 2.3. Doporučený standard kancelářských objektů v současnosti
  - 2.4. Posouzení principů potřeb – kapacit, ploch, vazeb a procesů uvnitř úřadu
  - 2.5. Zhodnocení posouzení
- 3. Odhad výše nákladů výstavby**
  - 3.1. Propočet ceny předrealizační a realizační fáze – Soft cost
  - 3.2. Propočet fitout - nákladů na vestavbu, vybavení
  - 3.3. Propočet nákladů stavby včetně vestavby (fitout)
  - 3.4. Předběžný harmonogram
  - 3.5. Předběžné časové rozlišení nákladů dle 3.4
  - 3.6. Zhodnocení finančních nákladů
- 4. Posouzení využitelnosti stávající studie výstavby**
  - 4.1. Posouzení z hlediska povolení
  - 4.2. Posouzení z hlediska využitelnosti jako zadávacího podkladu pro další projekční stupně
  - 4.3. Posouzení studie z hlediska vývoje lokality
  - 4.4. Zhodnocení využitelnosti
- 5. Závěr**
  - 5.1. Zhodnocení posouzení a rozboru nákladů
  - 5.2. Doporučení pro zadání dalších kroků
  - 5.3. Doporučení dalšího postupu

## Úvod - cíl

Cílem zpracovaného materiálu – Souhrnné zprávy je, v rámci přípravy podkladů pro rozhodovací proces o novém sídle NKÚ, poskytnutí maxima relevantních údajů vzniklých z posouzení daností stávajícího rozpracovaného projektu sídla NKU (pozemek, UR, studie z 2006) a rozboru nákladů na výstavbu sídla NKÚ na předmětném pozemku.

## 1. POZNÁNÍ STÁVAJÍCÍHO STAVU

### 1.1. Podklady

Stavba nového sídla NKÚ v areálu bývalého Holešovického pivovaru – průvodní a technická zpráva - studie leden 2006 (CMC architects)

Stavba nového sídla NKÚ v areálu bývalého Holešovického pivovaru – výkresová část - studie prosinec 2006 (CMC architects)

Požadavky na plochy kanceláří pro výstavbu sídla NKÚ - srpen 2010 (NKÚ)

Standarty a požadavky na vybavení sídla NKÚ – srpen 2010 (NKÚ)

Prohlídka stávajících prostor NKÚ 08/2010

Informace z projektu A7 holešovický pivovar z 2002-2008

Konzultace s OÚR P7

## 2. OPONENTNÍ POSUDEK A VYMEZENÍ PLATNOSTI STÁVAJÍCÍCH STUDIÍ

### 2.1. Porovnání vlastností stavby navržených studií se současnými požadavky NKÚ

Porovnání vychází především z nových a částečně odlišných kapacitních požadavků oproti původnímu zadání studie z r.2006, dále ze zkušeností a požadavků vzniklých během provozu NKÚ v komerčním administrativním objektu.

#### 2.1.1. *Stavebně technické*

Hlavním rozdílem mezi současnými požadavky na moderní kancelářské objekty a původní studií je důraz na energetickou náročnost objektu, jeho provozu a její posuzování. Tento vývoj se odráží ve změně systému fasád – z původních lehkých, skleněných systémových fasád k v rozpočtu navrženému vyzdívanému plášti s pásovými okny a zateplením. Dalším prvkem je nutnost ochrany objektu před nejen tepelnými ztrátami, ale i zisky, tedy dnešní nutností je vnější stínící systém, zaručující nižší nároky na chladicí výkon. Z hlediska technologií je rozdíl především v rozpočtu započítaných systémech rekuperace odpadního tepla na VZT a chlazení IT technologií, které v současné době jsou zahrnovány do projektů a v předpokládaném roce dokončení budou standardem. V souvislosti se zefektivněním využití energií souvisí i systémy přitápění a dochlazování interiérů využívající nižší teplotní rozdíly, například v rozpočtu uvažované indukční trámy. Tyto oproti původně navrhovaným 4trubkovým FCU mají výhodu výrazně vyšší teplosměnné plochy, díky které nevyžadují ventilátor, tedy mechanické zařízení se servisem, výměnou filtrů apod. Velký rozdíl je v uvažovaném systému MAR, který pro dnešní a budoucí systémy chlazení, topení a větrání je využíván mnohem intenzivněji pro regulaci špiček zátěží, reakci na chod budovy a zkušenosti

provozu. To s sebou přináší větší počty sledovaných hodnot a tedy vyšší cenovou úroveň. Posledním rozdílem je systém SHZ, kde bylo v původní studii navrženo využití kapacitní areálové strojovny SHZ, v navrhovaném propočtu je uvažován náklad na vybudování vlastní strojovny a nádrže SHZ.

### 2.1.2. *Prostorově kapacitní*

Jedná se o prostorové snížení nároků, tedy o redukci nutných ploch pro zajištění optimálního provozu a chodu úřadu. Snížení ploch je provedeno zrušením 5. NP (cca 1310 m<sup>2</sup>) objektu G a redukcí modulu kanceláří (450m<sup>2</sup>) do ulice Komunardů ve 4.NP a to tak, že na jejich místě vzniká pobytová terasa, využitelná pro relax zaměstnanců úřadu. Uvedená redukce snižuje plochy o 1760 m<sup>2</sup>, a tím i snižuje vynaložené investiční prostředky. Dalším rozdílem oproti původní studii je nutnost opuštění variantního řešení podzemního parkingu, které spočívalo v propojení suterénních prostor s obytnou částí, (F,I), a to vzhledem k tomu, že nebyl realizován záměr v původním předpokládaném harmonogramu v návaznosti na výstavbu areálu A7. Nový rozpočet uvažuje pouze variantu se 2 podzemními podlažími. Rozsah ploch – stání byl redukován dle zadání a došlo tedy i k plošné (objemové cca o 798m<sup>3</sup>) redukci suterénních pater v prostoru pod spojovacím krčkem.

Porovnání kapacit studie a současného zadání vyznívá lépe pro současné zadání, které je v podzemních podlažích o 240m<sup>2</sup> menší a v nadzemních podlažích je objekt G zmenšen o 1760 m<sup>2</sup>

### 2.1.3. *Provozní*

Vzhledem k provozním požadavkům byly změněny v části zadání kapacity jednotlivých úseků úřadu, tyto úpravy s sebou nenesou zásadní požadavek na změnu studie ať z hlediska provozních požadavků nebo prostorových nároků. Předpokladem je, že v okamžiku rozhodnutí bude provedeno zadání - vlastní projekční aktualizace studie, a jeho výsledkem bude vstupní materiál pro diskusi o rozmístění jednotlivých kancelářských pracovišť vyjma specifických vazeb, které zůstávají (bezpečnost, VIP, veřejnost, požadavky policie – ochranné služby atd.). Důležitým požadavkem je zadání maximální efektivity využití energií a snížení její náročnosti, která se projeví ve snížení provozních nákladů.

### 2.1.4. *Vybavenost*

Z hlediska nově definovaných standardů vybavenosti ať standardních, bezpečnostních nebo uzavřených oblastí, ve vztahu k původní studii není možno definovat nějaký kolizní nebo odlišný bod, a to proto, že se jedná především o fitout s požadavky na stavební připravenost, a studie do takové podrobnosti nešla. Uvedené standardy, požadavky lze řešit v rámci stavební připravenosti pro fitout a její včasné koordinaci již v rámci projekčních fází (zadání po DSP).

## 2.2. **Standard kancelářských objektů A kategorie**

Kategorizace standardů objektů na kategorie A,B... je vnímána částečně subjektivně a není přesně definována. Kancelářské objekty kategorie A tak, jak jsou tyto objekty chápány především z hlediska standardu a komfortu pro nájemce jsou charakterizovány následujícími hlavními parametry: - **Flexibilita ploch** pro umístění fitout kanceláří ve formě open plan nebo buňkových. - **Zdvojená podlaha** a její dělitelnost (čtverce) pro možnost snadné instalace a změn slaboproudých a silnoproudých rozvodů a jejich koncových prvků - **Modularita kanceláří** v čase, tedy možnost změn v členění kancelářského prostoru na buňkové kanceláře především z hlediska MEP (Mechanical, electrical, plumbing) a jejího ovládání. - **Chlazení** v rámci systému budovy vytápění a chlazení (HVAC) samostatné jednotky pro dotápění a dochlazování s vlastní

možností ovládnání - regulaci v každém kancelářském modulu. – **Záložní zdroj** nejen pro využití bezpečnostními systémy objektu ale i pro možnost využití nájemcem při výpadku proudu.

## 2.3. Doporučený standard kancelářských objektů v současnosti

Níže zařazujeme současný doporučený standard kancelářských objektů, a to jako další podklad vedle prostorové studie, pro zadání současných standardů, tak aby vznikl moderní objekt, který bude v případě změny rozhodnutí o využití sídla úřadu možno i komercializovat.

## Výchozí koncept

Cílem je vybudovat budovu s vysokým technickým a kvalitativním standardem tak, jak je zvykem ve státech EU. Projekt musí splňovat všechny platné normy a předpisy Evropské Unie v době přípravy návrhu a pokud možno též s výhledem na budoucí ustanovení. Záměrem investora je získat svoje sídlo – tedy objekt s administrativní funkcí dle potřeb klienta.

Návrh a konstrukce budovy musí klást vysoké nároky na dosažení velmi efektivního a ekonomického provozování budovy. Dalším požadavkem je, aby budova splňovala třídu B Průkazu energetické náročnosti budovy zpracovaného podle 148/2007 Sb.

## Základní doporučené parametry budovy

Hrubá celková užitná plocha	17.668 m <sup>2</sup>
Minimální počet parkovacích míst v podzemních garážích	80 parkovacích míst

Poměr užitných kancelářských ploch MF (measurement floor – měřená - do nájmu započítávaná plocha podlaží) a hrubé podlažní BGF (building gross floor - průmět zastavěné plochy na podlaží) ploše v NP musí být min. 85%

Poměr užitných kancelářských ploch MF k čisté podlažní NGF (nett gross function – čistá plocha využitelná pro funkci ) ploše v NP musí být min. 90%

### Využití

NP	Kancelářská plocha, variabilně dělitelná na buňkové nebo velkoprostorové kanceláře, komunikační jádro;
Přízemí	Recepce a vstupní hala, konferenční sál, prostory pro správu domu, stravovací zařízení
PP	Podzemní garáž, domovní technika, sklady
Střecha	Střešní terasa, domovní technika
Venkovní objekty	Komunikace, zahradnické objekty, vymezení areálu s vjezdy

## Základní doporučené standardy stavby

Základní modul - nominálně 1,35 – 1,5 m
Světlá výška – min. 3,00 m

### Předpokládané zatížení podlah

Návrh konstrukce podle ČSN:

kanceláře, chodby - užitné a stálé zatížení	4,0 kN/m <sup>2</sup> (vč. dělicích příček)
konferenční sál	4,0 kN/m <sup>2</sup>
přízemí	7,5 kN/m <sup>2</sup> (vč. dělicích příček)
datové centrum, archiv- knihovna	15,0 kN/m <sup>2</sup>
PP garáže	3,5 kN/m <sup>2</sup>

### Obsazenost kanceláří

dle kritéria CEN CR 1751-2002

navrhovaná výpočtová obsazenost kanceláří 8 m<sup>2</sup>/osoba kancelářské plochy

### Tepelné parametry prostředí

Teplotní zadání pro kanceláře, recepce, jednací místnosti, konferenční sál, stravovací zařízení,

Typ místnosti	Zima		Léto	
	Teplota (°C)	Vlhkost (°C)	Teplota (°C)	Vlhkost (°C)
Kancelářské prostory, jednací místnosti, konferenční sál	22 ±2	min 30%	26 ±2	max. 60%
Prostory s přesnou klimatizací – spisovna, archiv	17 ±1	30%-50%	17±1	30%-50%
Vstupní hala	20 ±2	-	26 ±2	-
Stravovací zařízení	22 ±2,5	min 30%	26 ±2	max. 60%

výpočtová teploty zima: -15 °C

výpočtová teplota léto: 32 °C

Vlhčení v zimním období: ano

Úprava vlhkosti v letním období: ne

### Intenzita výměny vzduchu

Musí odpovídat ČSN, ČSN-EN, platné nařízení a vyhlášky a předpis pro vnitřní prostředí CEN CR 1752 – kategorie prostoru B (category B). Výměna vzduchu 50 m<sup>3</sup>/osobu/h

### Akustické vlastnosti

Předpokládá se použití převážně sádkartonových příček, požadavek dodržení normových hodnot - ČSN 73 0532 Akustika - Ochrana proti hluku v budovách a související akustické vlastnosti stavebních výrobků, EN ISO 140-3 zavedena v ČSN EN ISO 140-3 (73 0511) Akustika - Měření zvukové izolace stavebních konstrukcí a v budovách, EN ISO 717-1 zavedena v ČSN EN ISO 717-1 (73 0531) Akustika - Hodnocení zvukové izolace stavebních konstrukcí a v budovách.

Maximální hodnoty hladin hluku  $L_{aeg,T}$

(Vnitřní hluk v kancelářích vč. působení vnějších vlivů dle "kategorie B CEN CR1752"):

buňková kancelář, zasedací místnost 35 dB

velkoprostorová kancelář 40 dB(A)

### Tepelné technické vlastnosti

Součinitelé prostupu tepla dle doporučených hodnot vyhlášky ČSN 73 0540-2:2005.

Požadavek na průkaz ENB zákon č. 406/2006 Sb. -EPBO 2002/91/ES platný rozsah od 01.01.2009 :

-grafické znázornění průkazu ENB -grafické znázornění třídy ENB, která zařazuje budovu do třídy ENB pomocí barevně odlišené stupnice

-protokol průkazu ENB -protokol, který popisuje formou vyplněného formuláře budovu jak po stránce stavební a jejích tepelně technických parametrů, tak po stránce jednotlivých energetických systémů, včetně tříd energetické náročnosti pro jednotlivé energetické systémy, pokud jsou v budově osazeny.

Budova musí dosáhnout stupně ENB třída B.

Zohlednění směrnice: lehké obvodové pláště -Norma výrobku ČSN EN 13830 (74 7209).

### Osvětlení

Platí ČSN EN 12464-1 (360450) Osvětlení pracovních prostorů, ČSN 73 0580, vládní nařízení č.178/2001 Sb.

Dále platí:	
Kanceláře	500 lux
Chodby, předprostor výtahů	200 lux
Výtahy	200 lux
WC	200 lux
Recepce	300 lux
Schodiště	100 lux
Sklady, techn. Místnosti	150 lux
Garáže	50/100 lux dvoustupňové osvětlení

#### **Požární bezpečnost**

Počítá se s instalací EPS, sprinklerů a domácího rozhlasu pro všechny plochy objektu vyjma místností IT a knihovny, kde bude instalován systém plynového zhašení.

Zpřesnění bude vycházet z projektu pro stavební povolení, vyjádření příslušného DOSS a na základě platných norem, předpisů, vyhlášek a podle ČSN 73 0833.

## **Stavební část objektu**

#### **Základy**

Základové konstrukce budou ve formě velkopřůměrových pilot do hloubky dna řeky – tj do úrovně únosného podloží tj cca 6-8m pod úroveň 2.PP

#### **Stavební konstrukce**

Dle zkušenosti z okolních objektů doporučujeme užití monolitických konstrukcí podzemních podlaží ve formě bílé vany. Nosná konstrukce bude provedena jako železobetonový skelet z monolitického betonu s vyztužujícími jádry. Sloupy budou betonové nebo ocelobetonové. Nosné konstrukce přemostění budou provedeny z oceli. Podpěry v modulovém rastru podle statického výpočtu.

Výpočet a návrh bude proveden dle platných norem ČSN-EN .

#### **Fasáda**

Předpokládáme zateplenou fasádu s parapety a pásovými okenními otvory. Hliníková okna s izolačním dvojsklem a venkovní ochranou proti slunci žaluzie. Kvalitativní standard Schuco nebo podobné. Návrh fasády musí ve svých tepelně technických parametrech odpovídat aktuálním předpisům a normám s ohledem na efektivní energetické vlastnosti (tepelně izolační vlastnosti a tepelná stabilita léto/zima). Materiálové řešení vnějšího líce fasády bude zpracováno v několika variantách pro pozdější cenovou optimalizaci.

Počítá se s otevíravými okny v každém druhém modulu kanceláře. Mobilní zařízení pro čištění fasády bude umístěno na střeše objektu.

#### **Střešní konstrukce**

Plochá střecha provedená v inverzní skladbě (obrácená studená střecha). Předpokládá se vysázení extensivní zeleně nebo v místě terasy – pochozí dřevěné rošty

#### **Vnitřní vestavby, vybavenost prostor**

Je předpokládáno plné dokončení vestaveb a vybavení všech prostor úřadu vyjma prostoru stravování (gastro). Úroveň je předpokládána standardní kancelářské, vyjma prostor definovaných v zadání – specifických pro úřad. Návrh budovy bude obsahovat takové řešení prostor a techniky, které umožní max. flexibilitu při provádění refit-outu s minimalizovanými náklady na přestavby v průběhu užívání objektu.

## Technická zařízení budov (TZB)

Základním prostorotvorným prvkem kancelářských prostor je stavební modul. Tento stavební modul o nominální šířce 1,35 – 1,5 m tvoří základní rozměr pro sestavování jednotlivých kanceláří. Minimální šířka kanceláře jsou dva moduly. Domovní technika (vzduchu, chlazení, topení, elektroinstalace) bude řešena s ohledem na dělení na minimální kanceláře o dvou modulech. Další stupeň dělení je na dva nájemní úseky v rámci jednoho křídla.

Měření spotřeby energií/médií bude mít samostatné podružné měření pro každý dílčí celek s přenosem dat do centrálního počítače, bude zohledněna možnost dodatečné instalace měřících zařízení pro jednotlivé úseky a funkční celky.

### **Topení**

#### Zdroj tepla:

Nově budované objekty budou např. připojeny na centrální zásobování teplem Pražské teplárenské a.s., prostřednictvím horkovodní přípojky napojené na stávající horkovod v prostoru Objektu P - garáží areálu A7, kde je pro napojení připravena odbočka.

Spotřeba energie provozně samostatných celků bude měřena samostatně.

Tepelný výměník bude použit také k přípravě teplé užitkové vody, ale jen pro velké odběry, jinak decentralní ohřev TUV.

#### Distribuce tepla:

Vytápění místností v kancelářských prostorech bude realizováno např. prostřednictvím radiátorů/konvektorů, indukčních trámů – či jiných prvků s velkou teplosměnnou plochou. Měření bude instalováno pro jednotlivé nájemní úseky a funkční celky.

V kancelářích se uvažuje např. o umístění topného zdroje do každého druhého modulu - bude odpovídat členění a velikosti minimální kanceláře s ovládáním lokálními (společná regulace pomocí prostorového termostatu).

### **Chlazení**

Kanceláře, obchodní plochy, předprostor výtahů, recepce a jiné vybrané plochy budou vybaveny chlazením.

Systém bude navržen např. jako:

- indukční trám

Ovládání chlazení:

- např. centrální i lokální, společné ovládání topení i chlazení

V prostoru každého úseku bude rezerva pro zásobování chladem prostoru aktivních prvků z centrálního zdroje. Prostor IT bude zásobován chladem ze samostatného zdroje tento zdroj chladu bude zálohován (DA) . Rozvody chladu budou provedené s ohledem na měření spotřeby pro jednotlivé provozní celky.

Při návrhu chladících zdrojů bude využít feecooling, odpadní teplo formou rekuperace.

### **Vzduchotechnika**

Mechanicky budou samostatně větrány následující skupiny prostorů

- kanceláře
- sanitární jádra
- předprostory výtahů a recepce
- garáže (upřednostňujeme přirozené větrání)
- sklady

- schodiště a požární úniková schodiště
- požární větrání v rozsahu požadavků PO
- stravovací zařízení

V rámci půdorysu je třeba počítat se zvýšením výměny vzduchu pro jednací místnosti a to v rozsahu půdorysného umístění a nebo na 20% kancelářské plochy. Rozvody vzduchu v budově svislými šachtami a v kancelářích přes potrubí v podhledu anebo přes podlahu. Spotřeba energie jednotlivých provozních celků bude měřena samostatně.

## **Silnoproud**

### Napájení objektů

Elektrické napájení bude realizováno z distribuční kabelové sítě 22 kV PREDi přes transformátorovou stanici. Napojení rozvodu bude provedeno přes připravenou smyčku ve VN části DTS před objektem B v areálu A7

- transformátory budou zapojené do oddělených sekcí rozvaděče NN
- trafa budou zapojené do paralelního chodu

### Rozvody NN

Odběr elektrické energie bude měřen centrálně - a jednotlivé okruhy budou měřeny podružnými digitálními měřiči. Jednotlivé elektrické okruhy budou rozdělené na funkční celky s ohledem na instalaci měřících zařízení pro jednotlivých úseků a funkčních celků vždy v příslušném rozvaděči. Trojstupňové jištění rozvodů. Hlavní rozvaděče v každém křídle budou dělitelné na patrové rozvaděče. Hlavní rozvaděče budou připojené k síti zálohované dieselagregátem.

Rozvody v kancelářských prostorách budou provedené flexibilně se zapojením po skupinách. Rozvody budou vedeny v cloněném kabelovém žlabu nebo roštu pod rozebíratelnou podlahou v chodbách.

Veškeré trasy silnoproudých rozvodů (svislé i vodorovné) a rozvaděče budou mít prostorovou rezervu pro položení kabelů a umístění jističů 25%.

### Osvětlení

Osvětlení kanceláří bude provedeno flexibilně s ohledem na budoucí refit out v průběhu životnosti objektu a stavební, modulové osy budovy (1 ,35-1 ,5m). Osvětlení ve společných prostorech bude ovládané místně i centrálně a bude i zohledněn úsporný režim, který se bude ovládat centrálně. Ovládání osvětlení v podzemních garážích bude postupně prostřednictvím pohybových čidel. Ovládání osvětlení v sanitárních prostorách (WC) bude prostřednictvím pohybových čidel.

Budova bude opatřena venkovním a slavnostním osvětlením včetně vnějšího označení objektu. Slavnostní a venkovní osvětlení bude zahrnovat i prostor vnitřního dvora s vlajkoslávou.

### Koncové prvky

Jednotlivá pracoviště budou zásobovaná energiemi přes podlahové tanky anebo přes zásuvky ve stěnách, anebo kombinací obou způsobů. Počítá se s podlahovým zásuvkovým tankem v každé 2. stavební ose + rezerva v neobsazeném modulu. Tanky předpokládány s vybavením 2x2 silové zásuvky 220V (samostatně jištěný normální a počítačový okruh) a možností instalace 6 datových zásuvek; v případě realizace parapetního systému či zásuvek ve stěnách platí ekvivalentní množství.

V objektu budou instalované zásuvky ve stěně pro úklid a pro provoz budovy min. 1 x/místnost a nebo ve vzdálenosti max. 15m.

V bilanci výkonů je třeba počítat s rezervou pro decentralizovaný ohřev TUV, přídatných chladicích jednotek.

### Zálohování

Zálohování bude navrženo pro základní bezpečnostní funkce budovy (sprinklery, únikové cesty, MaR, EPS, EZS, základní osvětlení nouzové, výtahy) pro případ požáru a výpadku proudu. V případě výpadku proudu umožní i částečně klientské zálohování (počítačová síť - jenom server, technologické chlazení klientského serveru). Vše bude zajištěno dieselaagregátem a UPS.

### **Slaboproud**

Rozvody slaboproudu budou vedené v jednoduše přístupných cloněných trasách umožňujících dodatečnou montáž nebo změny. Vertikálně budou rozvody vedené v šachtách uložené v cloněných roštech/žlabech, případně s jiným způsobem ochrany (ochranné trubky); v PP pod stropem v ochranných trubkách nebo kabelovém roštu/žlabu; v kancelářských prostorách v rozebíratelné podlaze. Je předpokládán hlavní optický rozvod po objektech s propojením hlavního telekomunikačního rozvaděče, střechy (stožár) a jednotlivá podlaží kabelovou trasou. Veškeré trasy slaboproudých rozvodů (svislé i vodorovné) budou mít prostorovou rezervu pro položení kabelů 150%. Trasy rozvodů pro jednotlivé provozní úseky nesmí procházet jakýmkoliv jiným provozním úsekem.

### CCTV

Kamerový systém bude instalován v rozsahu venkovních prostor, vnitřního dvora, přízemí a garáží (vnitřní kamery), a vyžadovaných speciální pracovišť. Monitoring v hl. velínu či / a dohledovém centru PČR. Kamerový systém bude instalován tak, aby monitoroval všechny vstupy, výstupy a vjezdy, výjezdy včetně záznamového digitálního zařízení s možností nepřetržitého záznamu 120 hod.

### EZS

Bude instalován v rozsahu přízemí (obvod); u jednotlivých vstupů do budovy (vnější vstupy a vstupy do komunikačních jader v PP - z garáží) a dále budou hlídány všechny chráněné prostory (vyčleněné prostory).

### ACS

ACS budou vybavené všechny vnější vstupy a výstupy do výtahových a schodišťových jader budovy (z garáží) vč. vjezdu do garáže a ovládání výtahů. V hl. recepci budou instalované turnikety. Součástí systému bude i rozšíření vstupní zóny pro úkony PČR.

### EPS

Systém EPS bude v budově navržen tak, aby vyhovoval všem platným předpisům a normám. Je předpokládán ve všech prostorech objektu.

### STA

Na střechu budovy bude instalován stožár pro instalaci antén a vysílačů. Bude navržen rozvod televizních signálů (satelitní i pozemní) do hlavních páteřních tras, ze kterých budou napojeny určené prostory.

### Domácí telefon - vnitřní telefon

Navrhnout samostatný digitální systém pro vnitřní komunikaci mezi jednotlivými provozními / nájemními celky budovy a vstupy (recepce, kantýna, vjezdy, výjezdy a vstupy). Propojení navrhnout přes domovní digitální, ústřednu

### IT - kabeláže

V rámci budovy budou připravené chráněné kabelové trasy (cloněné kabelové žlaby nebo rošty) pro vedení a uchycení klientské kabeláže, v PP v podhledu/pod stropem a v kancelářích v podlaze. Nutno zajistit jednoduchý přístup. Je třeba počítat s vertikálními šachtami pro propojení nájemních úseků s PP a střechou. V šachtách budou rovněž připravené kabelové rošty s odpovídající prostorovou rezervou.

#### Telefonní propojení

V PP či přízemí bude zřízen vstup kabelů telekomunikačních společností i do budovy pro min. 2 operátory a připravené min. 2 trasy pro další připojení (chráničky) zakončené UR. Toto připojení propojeno přes objektovou digitální ústřednu.

#### **Zdravotechnika**

Rozvody ZTI (zásobování teplou a studenou vodou a odvod splaškové a dešťové vody – oddělená kanalizace) v rozsahu klientských kuchyněk, sociálních jader (WC), kantýny, úklidových komor, technických místností, šaten, garáží; odvody kondenzátu, odvodnění střechy a venkovní vodovod. Počítá se s možností zřízení dalších klientských WC na vhodném místě vevnitř nájemného úseku. Veškeré rozvody provedeny ve zvukově izolovaných rozvodech. Měření odběru vody bude pro jednotlivé provozní nájemní celky, pro jednotlivé jednotky (strojovny, zahradní vodovod... atd.). Úprava TUV bude decentrální elektrická. Bude rovněž zaveden plyn do gastrozařízení. V objektu bude i Lapol pro gastroprovoz.

#### **MaR**

Přesný rozsah systému a jeho kvalitativní i funkční standard se bude upřesňovat. Předpokládáno plně centrální řízení chodu celé domovní techniky (topení, chlazení, VZT, elektroinstalace silno-, slaboproud, propojení EPS/EZS, ACS) budovy - technologický velín (bussystém). Počítá se s ovládáním osvětlení a domovní techniky pomocí přítomnostních čidel. Nutno navrhnout automatický systém, ze kterého lze ovládat systémy budovy centrálně vč. monitorování stavu rovněž na dálku (telefonní linka). Systém bude obsahovat řízení Emax ¼ - shazování zátěže.

#### **Dopravní zařízení**

Při obsazenosti výtahu 80% čekací interval pro výtah 30 sec. Vybavení kabiny ve vysokém standardu.

#### **Gastronomické plochy**

Návrh bude zpracován vč. vybavení gastronomickou technologií. Zásadní pozornost je třeba věnovat odvětrání přípravy a výdeje jídel (místo pro nasávání a odtah vzduchu). Předpokládaná kapacita je cca 500 jídel denně

#### **Požární ochrana**

Předpokládá se instalace sprinterů a plynových zhášecích systémů (např. FM200) pro prostory IT a knihovny, budou požárně odvětrána schodiště a garáže, budou instalovány přenosné hasicí přístroje; bude provedeno propojení EPS a MaR (řízení domovní techniky); bude provedeno zapojení náhradních zdrojů; v garážích budou instalována čidla na měření CO.

## **Venkovní stavby**

Do venkovních ploch budou zaintegrované objekty drobné architektury: např. informační panely, lavičky, stožáry, odpadkové koše.

#### **Ozeleněné plochy**

Velmi kvalitní a nadstandardní projekční řešení. Vysázena intenzivní zeleň a vzrostlé stromy -

s dlaždicovými chodníčky. Zelená zahrada bude osazena osvětlovacími pilíři a vývodem vody a elektrické energie. Dále bude uvažovaná automatická závlaha. Areál je doplněn zelení, která začlení budovu do okolí a vytvoří příznivé prostředí v budově. Zeleň se skládá z tráv a stromů.

#### **Zpevněné plochy**

Komunikace z obalovaného asfaltu nebo betonová dlažba. Chodníky vydlážděny betonovými tvárnicemi a přírodním kamenem.

#### Komunikace pro automobily

Povrchová vrstva komunikace je z asfaltového koberce u vjezdu do PP (garáže + zásobování) . Před vjezdy do garáží jsou systémové odvodňovací žlaby..

#### Chodníky

Povrch chodníků/ramp je z přírodního kamene – Pražská mozaika.

Schody provedené z kamenných schodnic -žula (povrch s drážkováním) po krajích zábradlí z nerezové oceli (varianta ze žárově pozinkované oceli).

#### **Prvky pateru**

Parkové lavičky, stromové mříže, informační sloupy, vlajkové stožáry, patníky - vše provedeno v nejvyšší kvalitě - žárově pozinkováno, nerezové prvky, vysoký stupeň ochrany proti povětrnostním vlivům. Provedení dle zadání investora.

## **2.4. Posouzení principů potřeb – kapacit, ploch, vazeb a procesů uvnitř úřadu**

V rámci této zprávy je uvažováno, že zadávané plošné bilance kancelářských provozů vychází ze stávajícího provozu v nájemním objektu a tedy plošné požadavky jsou optimalizovány. Vedle toho lze k částečnému zefektivnění ploch u velkoprostorových kanceláří (openplan) dojít v rámci snížení požadovaných ploch využitím modulace 1,35 m. takové řešení je nutno prověřit při aktualizaci studie, nebo v rámci zadání DSP. Již ve studii předpokládaným umístěním konferenčního sálu do přízemí dojde k optimální segregaci vstupu veřejnosti a možnosti vstupu zaměstnanců úřadu. V návaznosti na tento prosto by mělo být umístěno gastro zázemí objektu aby využilo případné synergické vazby a nebo i případnou možnost otevření veřejnosti. Pro umožnění takového řešení by bylo vhodné umístit kongresový sál do G. Naproti tomu tak aby nebyl Centrální archiv segregován jako v současnosti je možné uvažovat jeho začlenění do přízemí objektu H. Členění jednotlivých kanceláří bude v budoucnu procházet proměnami a objekt na tyto změny, stejně jako komerční pronájemní objekty, musí umožnit potřebnou míru flexibility a adaptability především z hlediska rozvodů, ovládnání koncových prvků a členění prostoru příčkami.

## **2.5. Zhodnocení posouzení**

Posouzení ukazuje, že prostorové, objemové, a plošné řešení studie z r. 2006 je využitelné po malé redukci objemu v rámci 5.NP objektu G. Nutností je úprava architektonického řešení vnějšího pláště budov pro zlepšení jejich tepelně izolačních vlastností, tak aby vyhovovaly dnešní úrovni (energetický štítek B). Z posouzení dále vyplývá nutnost využití současného standardu (doporučeného) společně se studií (2006) jako výchozích podkladů pro další stupně PD a to vzhledem ke změnám normativů v oblasti úspor energií a tomu odpovídajícím postupným změnám standardů kancelářských budov, které proběhly od 2005 do současnosti.

### 3. ODHAD VÝŠE NÁKLADŮ VÝSTAVBY

#### 3.1. Propočet ceny předrealizační a realizační fáze - Soft cost

Jsou uvedeny, současným tržním podmínkám odpovídající cenové úrovně služeb. Tyto ceny jsou uvedeny bez časového rozlišení, protože vychází z předběžného harmonogramu uvedeného kapitole 3.4. Služby začínají tedy od příštího roku 2011. Toto zahájení je nutné vzhledem k časovosti celého záměru.

#### Administrativní budova NKÚ - 2 sutereny

#### PROPOČET CENY PŘEDREALIZAČNÍ FÁZE A REALIZAČNÍ FÁZE - SOFT COST

PŘEDPOKLÁDANÁ CENA STAVEBNÍCH NÁKLADŮ

514 311 085

#### ARCHITEKT

16 275 649

#### HONORÁŘOVÁ ZÓNA III.

standard	%	6,50%	33 430 221 Kč	
tržní úroveň	%	3,80%	19 543 821 Kč	
Aktualizace studie				1 563 506
studie	%	8,00%	1 563 506 Kč	1 563 506
Dokumentace pro stavební povolení				4 299 641
DSP	%	22,00%	4 299 641 Kč	4 299 641
IČ - projednání	%	2,00%	390 876 Kč	390 876
Dokumentace pro provedení stavby				5 081 394
DPS	%	26,00%	5 081 394 Kč	5 081 394
Dokumentace pro výběr zhotovitele				977 191
DVZ	%	5,00%	977 191 Kč	977 191
účast na tendrech	%	1,00%	195 438 Kč	195 438
Autorský dozor				2 540 697
autorský dozor	%	13,00%	2 540 697 Kč	2 540 697
Spolupráce na fitout				1 228 906
Spolupráce na fitout	Kč	1	1 228 906 Kč	1 228 906
Součinnost při kolaudaci				97 719
IČ ke kolaudaci	%	0,50%	97 719 Kč	97 719
celkem procento výkonů		78%		

#### ŘÍZENÍ PROJEKTU

15 429 333

#### HONORÁŘE

tržní úroveň celkem včetně fitout	%	3,20%	16 457 955 Kč	
Řízení projektu				5 657 422
celý proces předrealizační i realizační fáze	%	1,10%	5 657 422 Kč	5 657 422
Cenový konzultant				3 085 867
celý proces předrealizační i realizační fáze	%	0,60%	3 085 867 Kč	3 085 867
TDI				5 143 111
realizace	%	1,00%	5 143 111 Kč	5 143 111
BOZP				1 542 933
realizace	%	0,30%	1 542 933 Kč	1 542 933
		3,00%		

### 3.2. Propočet fitout – nákladů na vestavbu, vybavení

V propočtu cen fitout jsou zohledněny referenční zkušenosti a požadavky uvedené v zadávacích podkladech. Rozhodující pro cenovou úroveň je kvalita projekčního zpracování a její provázanost do DPS, která podchytí veškerou stavební připravenost pro fitout. Klíčem je též kvalita výběrového řízení na dodávku fitout a interiéru, která vyplývá z PD jak je uvedeno výše. Nejistotou v odhadu zůstává cena za aktivní prvky HW vzhledem k vývoji výpočetních technologií a časovosti projektu.

#### Administrativní budova NKÚ - 2 sutereny

#### PROPOČET FITOUT - VNITŘNÍHO ZAŘÍZENÍ, ZABUDOVANÝCH INTERIERŮ, NÁBYTKU

Poř. Popis	MJ	Výměra celkem	Jedn. cena	Cena
<b>SO_00 IT</b>				<b>19 910 000</b>
<b>000 POČÍTAČOVÁ SÍŤ, SPECIÁLNÍ BEZP. PRVKY</b>				<b>19 910 000</b>
1. server room	m2	100,0	18 500,00	1 850 000
2. server room technologie	Kč	1,0	12 100 000,00	12 100 000
3. síťové aktivní prvky	Kč	1,0	3 200 000,00	3 200 000
4. prezentační technika, vyšší zabezpečení	Kč	1,0	2 760 000,00	2 760 000
<b>SO_01 KANCELÁŘSKÉ PROSTORY</b>				<b>20 986 880</b>
<b>120 PREZIDENT</b>				<b>20 986 880</b>
1. nadstandardní vybavení fitout	m2	450,0	5 760,00	2 592 000
<b>210 VICEPREZIDENT</b>				<b>690 000</b>
1. nadstandardní vybavení fitout	m2	230,0	3 000,00	690 000
<b>212 KOLEGIUM</b>				<b>2 534 400</b>
1. nadstandardní vybavení fitout	m2	660,0	3 840,00	2 534 400
<b>240 REGISTR UTAJOVANÝCH SKUTEČNOSTÍ</b>				<b>160 000</b>
1. vybavení	m2	80,0	2 000,00	160 000
<b>320 VEŠKERÉ KANCELÁŘSKÉ PROSTORY</b>				<b>10 288 000</b>
1. fitout	m2	5 144,0	2 000,00	10 288 000
<b>350 KONGRESOVÝ SÁL</b>				<b>450 000</b>
1. fitout	m2	150,0	3 000,00	450 000
<b>370 KNIHOVNA</b>				<b>2 170 000</b>
1. stavební připravenost	m2	65,0	8 000,00	520 000
2. regálový systém	Kč	1,0	1 650 000,00	1 650 000
<b>390 RECEPCE</b>				<b>1 482 480</b>
1. fitout	m2	179,6	3 800,00	682 480
2. ifosystém	Kč	1,0	450 000,00	450 000
3. označení - reklama	Kč	1,0	350 000,00	350 000
4. stěhování a instalace stávajícího vybavení	Kč	1,0	620 000,00	620 000

### 3.3 Propočet nákladů stavby včetně vestavby (fitout)

Pro možnost porovnání zachovává kalkulace strukturu propočtu ve studii, liší se rozsahem fitout (ve studii nebyl uvažován i rozsah standardního kancelářského vybavení, pouze interiéry speciálních a uzavřených oblastí). Kalkulace se liší cenou za vnější plášť budov – změna na pásová okna s vnějším stíněním a parapetem oproti systémové prosklené fasádě původně. Dále změnou položek v rámci MEP (TZB), kde jsou započteny změny rozšíření SHZ, MAR, posílení slaboproudů (ACS, CAT6) a doplněním systémů pro rekuperaci tepla a tepelných čerpadel umístěných u odpadních technologií do položek vytápění VZT a chlazení.

Rizikem pro uvedené ceny v kalkulacích jsou principy veřejných výběrových řízení, která jsou oproti normálním výběrovým řízením v tržním prostředí běžně o 15 až 20% dražší.

Kód	Popis	Cena
<b>Administrativní budova NKÚ - 2 sutereny</b>		
<b>PROPOČET</b>		
<b>SO_00</b>	<b>Všeobecné konstrukce a práce</b>	<b>34 250 000</b>
000	Všeobecné konstrukce a práce	34 250 000
<b>SO_01 PP</b>	<b>Sutereny (2.PP)</b>	<b>71 521 694</b>
120	Zemní práce a zakládání	28 097 291
210	Konstrukce monolitické	25 984 644
212	Příčky	606 000
240	Schodiště	345 000
320	Výplně otvorů vnitřní	1 056 950
350	Podhledy	4 057 200
370	Střechy	1 330 875
390	Kompletační prvky	4 494 384
420	Úpravy povrchů vnitřních stěn	1 984 747
430	Podlahy	3 399 603
701	Ostatní práce	165 000
<b>SO_01 NP</b>	<b>Objekt G a H - nadzemní podlaží</b>	<b>232 369 943</b>
210	Konstrukce monolitické	57 638 319
212	Stěny, příčky	16 910 800
240	Schodiště	840 000
300	Spojovací krček	8 383 965
320	Výplně otvorů vnitřní	9 944 250
332A	Podkladní konstrukce podlah	214 988
350	Podhledy	8 546 175
370	Střechy	6 388 340
390	Kompletační prvky	11 850 210
400	Fasády	83 562 000
420	Úpravy povrchů vnitřních stěn	7 759 883
430	Podlahy	20 331 014
<b>SO_01 TZB</b>	<b>Objekt G a H - stavební instalace</b>	<b>123 826 634</b>
510	Stavební instalace	117 176 634
661	Výtahy	6 650 000
<b>Venkovní objekty</b>		<b>11 445 934</b>
<b>Vnitřní zařízení a interiér zabudovaný</b>		<b>40 896 880</b>
<b>Celkem (bez DPH)</b>		<b>514 311 085</b>
	Rezerva 10%	51 431 109
<b>Celkem (bez DPH) včetně rezervy</b>		<b>565 742 194</b>
	DPH 20%	113 148 439
		<b>678 890 633</b>

Administrativní budova NKÚ - 2 sutereny  
PROPOČET

Poř. Popis	MJ	Výměra celkem	Jedn. cena	Cena
<b>SO_00</b>	<b>Všeobecné konstrukce a práce</b>			<b>34 250 000</b>
<b>000</b>	<b>Všeobecné konstrukce a práce</b>			<b>34 250 000</b>
1.	Zařízení staveniště	Kč	1,0	13 000 000,00
2.	Přesun hmot na staveništi, stroje, lešení	Kč	1,0	21 250 000,00
<b>SO_01 PP</b>	<b>Sutereny (2.PP)</b>			<b>71 521 694</b>
<b>120</b>	<b>Zemní práce a zakládání</b>			<b>28 097 291</b>
1.	Výkopy zapažené	m3	24 302,0	90,00
2.	Zásyp zeminou - s přemístěním výkopku v místě	m3	6 200,0	162,50
3.	Odvoz výkopku na skládku - včetně poplatku za skládku	m3	18 900,0	283,50
4.	Úprava pláně	m2	4 500,0	12,00
5.	Čerpání vody	h	5 800,0	85,78
6.	Záporové pažení	m2	1 150,0	3 450,00
7.	Podsyp pod základovou desku	m2	1 710,0	86,25
8.	Mazanina z betonu prostého - podkladní beton	m2	3 580,0	218,50
9.	Základová deska z betonu vodostavebního	m3	2 250,0	3 370,00
10.	Dojezd výtahu	výtah	7,0	57 500,00
11.	Bednění základových konstrukcí	m2	330,0	350,00
12.	Výztuž základových konstrukcí	t	247,5	24 000,00
13.	Dilatace v základech	m	60,0	920,00
<b>210</b>	<b>Konstrukce monolitické</b>			<b>25 984 644</b>
1.	Sloupy železobetonové 400x500 mm - včetně bednění a výztuže	m	195,65	3 000,00
2.	Stěny železobetonové - obvodové z vodostavebního betonu, tl. 250 mm	m2	1 766,0	2 959,00
3.	Stěny železobetonové - vnitřní, tl. 200 mm	m2	1 120,0	2 394,00
4.	Stropy a rampy monolitické - deska tl. 250 mm	m2	6 100,0	2 772,00
5.	Zateplení obvodových stěn extrudovaným polystyrenem tl. 50 mm - včetně ochrany izolace geotextilií	m2	1 766,0	320,00
6.	Dilatace mezi objekty	m2	55,0	300,00
<b>212</b>	<b>Příčky</b>			<b>606 000</b>
1.	Příčky zděné - v PP	m2	1 010,0	600,00
<b>240</b>	<b>Schodiště</b>			<b>345 000</b>
1.	Schodišťové prefabrikované rameno - včetně povrchové úpravy, schodiště do PP	kpl	12,0	28 750,00
<b>320</b>	<b>Výplně otvorů vnitřní</b>			<b>1 056 950</b>
1.	Dveře vnitřní jednokřídlé - včetně zárubně a kování	ks	32,0	6 800,00
2.	Dveře vnitřní dvoukřídlé - včetně zárubně a kování	ks	1,0	10 100,00
3.	Vstupní stěny ve schodišti - požárně odolné	ks	3,0	74 750,00
4.	Dveře vnitřní jednokřídlé požárně odolné - včetně zárubně a kování	ks	18,0	15 000,00
5.	Dveře vnitřní dvoukřídlé požárně odolné - včetně zárubně a kování	ks	5,0	21 000,00
6.	Protipožární roleta v parkingu	ks	1,0	230 000,00
<b>350</b>	<b>Podhledy</b>			<b>4 057 200</b>
1.	Podhledy v 1.PP	m2	3 220,0	1 260,00
<b>370</b>	<b>Střechy</b>			<b>1 330 875</b>
1.	Podkladní vrstvy ploché střechy - pod terénem	m2	650,0	1 312,50
2.	Izolace proti vodě na ploché střeše - pod terénem	m2	650,0	735,00
<b>390</b>	<b>Kompletační prvky</b>			<b>4 494 384</b>
1.	Zábradlí na schodišti	m	55,08	2 300,00
2.	Zábradlí na rampách	m	32,0	2 875,00
3.	Zámečnické výrobky	m2	5 980,0	715,00
<b>420</b>	<b>Úpravy povrchů vnitřních stěn</b>			<b>1 984 747</b>
1.	Vnitřní omítka stěn vápenocementová - omítka štuková	m2	2 020,0	241,50
2.	Vnitřní stěrka na betonové stěny - v PP	m2	1 040,0	161,00
3.	Položení obkladů keramických - v PP	m2	268,0	379,50
4.	Nátěr pod keramické obklady	m2	268,0	207,00
5.	Obklady keramické - v PP, dodávka	m2	294,8	300,00
6.	Nátěry na neomítaný betonový povrch	m2	5 985,0	69,00
7.	Malba na sádkarton	m2	3 060,0	44,00
8.	Akustická opatření v technologických místnostech	m2	195,0	2 750,00
<b>430</b>	<b>Podlahy</b>			<b>3 399 603</b>
1.	Nátěr betonových podlah na zahřazenou základovou desku - v 2.PP	m2	1 968,7	414,00
2.	Podkladní konstrukce podlah - 1.PP (s tepelnou izolací)	m2	3 243,6	517,50
3.	Nátěr betonových podlah	m2	2 537,6	207,00
4.	Položení keramické dlažby	m2	395,6	345,00
5.	Keramická dlažba v podružných prostorách - dodávka	m2	435,16	300,00
6.	Položení koberce včetně stěrky - 1.PP	m2	214,5	200,00
7.	Koberec v 1.PP - dodávka	m2	235,95	300,00
<b>701</b>	<b>Ostatní práce</b>			<b>165 000</b>
1.	Dopravní řešení v parkingu	kpl	1,0	165 000,00

**SO\_01 NP Objekt G a H - nadzemní podlaží**

**232 369 943**

<b>210 Konstrukce monolitické</b>					<b>57 638 319</b>
1.	Sloupy železobetonové 400x500 mm - včetně bednění a výztuže	m	1 078,9	3 000,00	3 230 700
2.	Stěny železobetonové - vnitřní, tl. 200 mm	m2	4 163,5	2 394,00	9 967 419
3.	Atiky železobetonové a opláštění technologií na střeše	m2	1 820,0	2 394,00	4 357 080
4.	Stropy a rampy monolitické - deska tl. 250 mm	m2	14 460,0	2 772,00	40 083 120
<b>212 Stěny, příčky</b>					<b>16 910 800</b>
1.	Obvodové stěny - cihelné vyzdívkou zvukově izolační tl. 250 mm	m2	2 700,0	1 500,00	4 050 000
2.	Příčky zděné - v NP	m2	675,0	600,00	405 000
3.	Příčky sádrokartonové	m2	10 220,0	735,00	7 511 700
4.	Příčky sádrokartonové - se zvýšenou akustickou neprůzvučností	m2	1 960,0	1 045,00	2 048 200
5.	Parapety ze sádrokartonu - se zaklopením parapetní deskou	m	1 970,0	1 470,00	2 895 900
<b>240 Schodiště</b>					<b>840 000</b>
1.	Schodišťové prefabrikované rameno - včetně povrchové úpravy, schodiště do NP	kpl	28,0	30 000,00	840 000
<b>300 Spojovací krček</b>					<b>8 383 965</b>
1.	Ocelová konstrukce spojovacího krčku	m2	456,0	1 552,50	707 940
2.	Střecha spojovacího krčku - dvojsklo	m2	70,0	16 000,00	1 120 000
3.	Skleněný plášť spojovacího krčku - dvojsklo	m2	330,0	12 000,00	3 960 000
4.	Podlaha spojovacího krčku a opláštění podhledu	m2	70,0	4 025,00	281 750
5.	Ocelová příhradová konstrukce spojovacího krčku	m2	450,0	2 070,00	931 500
6.	Opláštění ocelové konstrukce spojovacího krčku - perforovaný plech	m2	450,0	3 000,00	1 350 000
7.	Odvod dešťové vody z opláštění	m2	19,0	1 725,00	32 775
<b>320 Výplně otvorů vnitřní</b>					<b>9 944 250</b>
1.	Vstupní turniketové dveře	kpl	1,0	750 000,00	750 000
2.	Vnitřní turnikety	kpl	1,0	430 000,00	430 000
3.	Vjezdová vrata	kpl	1,0	115 000,00	115 000
4.	Zádveří v 1.NP v objektu G	kpl	1,0	460 000,00	460 000
5.	Dveře v průjezdu v objektu G	kpl	2,0	103 500,00	207 000
6.	Vstupní stěny ve schodišti - požární odolné	ks	25,0	74 750,00	1 868 750
7.	Dveře vnitřní jednokřídlé - včetně zárubně a kování	ks	490,0	8 800,00	4 312 000
8.	Dveře vnitřní dvoukřídlé - včetně zárubně a kování	ks	15,0	14 100,00	211 500
9.	Dveře vnitřní jednokřídlé požární odolné - včetně zárubně a kování	ks	30,0	15 000,00	450 000
10.	Dveře vnitřní dvoukřídlé požární odolné - včetně zárubně a kování	ks	12,0	95 000,00	1 140 000
<b>332A Podkladní konstrukce podlah</b>					<b>214 988</b>
1.	Podkladní vrstvy na stropě 1.PP - průjezd	m2	105,0	1 312,50	137 813
2.	Izolace proti vodě v 1.NP - průjezd	m2	105,0	735,00	77 175
<b>350 Podhledy</b>					<b>8 546 175</b>
1.	Podhledy v nadzemních podlažích	m2	7 959,0	825,00	6 566 175
2.	Podhledy v reprezentačních prostorách	m2	1 500,0	1 320,00	1 980 000
<b>370 Střechy</b>					<b>6 388 340</b>
1.	Podkladní vrstvy ploché střechy	m2	2 849,0	1 312,50	3 739 313
2.	Střešní krytina - fólie s kačirkem	m2	2 849,0	787,50	2 243 588
3.	Podkladní vrstvy na terasách - včetně hydroizolace	m2	181,0	1 470,00	266 070
4.	Dlažba na terasách na terče	m2	181,0	770,00	139 370
<b>390 Kompletační prvky</b>					<b>11 850 210</b>
1.	Zábradlí na schodištích	m	318,5	3 150,00	1 003 275
2.	Zábradlí na terase	m	82,0	4 200,00	344 400
3.	Zámečnické výrobky	m2	14 710,0	605,00	8 899 550
4.	Truhlářské prvky	kpl	14 710,0	103,50	1 522 485
5.	Klempířské prvky - TiZn plech	kpl	1,0	80 500,00	80 500
<b>400 Fasády</b>					<b>83 562 000</b>
1.	KZP s izolantem minerální vata tl. 150 mm + probarvená deska Parklex	m2	2 340,0	5 100,00	11 934 000
2.	Venkovní výplně otvorů izolační sko do Al rámu	m2	2 340,0	15 300,00	35 802 000
3.	Opláštění fasád - kombinace sklo / plech / kámen	m2	3 590,0	8 000,00	28 720 000
4.	Opláštění fasád - předřazená prosklená fasáda	m2	418,0	17 000,00	7 106 000
<b>420 Úpravy povrchů vnitřních stěn</b>					<b>7 759 883</b>
1.	Vnitřní omítka stěn vápenocementová - omítka štuková	m2	1 350,0	241,50	326 025
2.	Vnitřní stěrka na betonové konstrukce - v NP	m2	14 750,0	161,00	2 374 750
3.	Položení obkladů keramických - v NP	m2	2 920,0	379,50	1 108 140
4.	Stěrka pod keramické obklady	m2	2 920,0	207,00	604 440
5.	Obklady keramické - v NP, dodávka	m2	2 686,2	300,00	805 860
6.	Obklady keramické - v reprezentačních prostorách, dodávka	m2	525,8	500,00	262 900
7.	Malba na omítku	m2	16 100,0	35,00	563 500
8.	Malba na sádrokarton	m2	210,64	44,00	9 268
9.	Akustická opatření v technologických místnostech	m2	620,0	2 750,00	1 705 000

**SO\_01 TZB Objekt G a H - stavební instalace**

**123 826 634**

**510 Stavební instalace**

**117 176 634**

1.	Zdravotní technika včetně SHZ	m2	17 668,0	832,00	14 699 776
2.	Vytápění, chlazení	m2	17 668,0	1 155,00	20 406 540
3.	Vzduchotechnika, rekuperace, tepelná čerpadla	m2	17 668,0	1 750,00	30 919 000
4.	Elektroinstalace silnoproud	m2	17 668,0	1 147,50	20 274 030
5.	Elektroinstalace slaboproud, SK, CCTV, ACS, EZS, EPS, ER	m2	17 668,0	480,00	8 480 640
6.	Měření a regulace	m2	17 668,0	486,00	8 586 648
7.	Sprinklerová stanice, nádrž	kpl	1,0	4 200 000,00	4 200 000
8.	Náhradní zdroj (UPS)	kpl	1,0	440 000,00	440 000
9.	Diesel agregát	kpl	1,0	2 970 000,00	2 970 000
10.	Trafostanice	kpl	1,0	1 800 000,00	1 800 000
11.	Vybavení gastroprovozu (ohřev)	kpl	1,0	4 400 000,00	4 400 000
<b>661</b>	<b>Výtahy</b>				<b>6 650 000</b>
1.	Osobní výtah - 7 stanic	kpl	2,0	940 000,00	1 880 000
2.	Osobní výtah - 6 stanic	kpl	2,0	885 000,00	1 770 000
3.	Osobonákladní výtah - 7 stanic	kpl	1,0	1 115 000,00	1 115 000
4.	Osobonákladní výtah - 6 stanic	kpl	1,0	1 005 000,00	1 005 000
5.	Výtah z parkingu - 3 stanice	kpl	1,0	880 000,00	880 000

snížení výměr
navýšení jednotkové ceny položky do 25%
snížení jednotkové ceny položky
vyšší navýšení jednotkové ceny položky o více než o 25%

Administrativní budova NKÚ  
PROPOČET

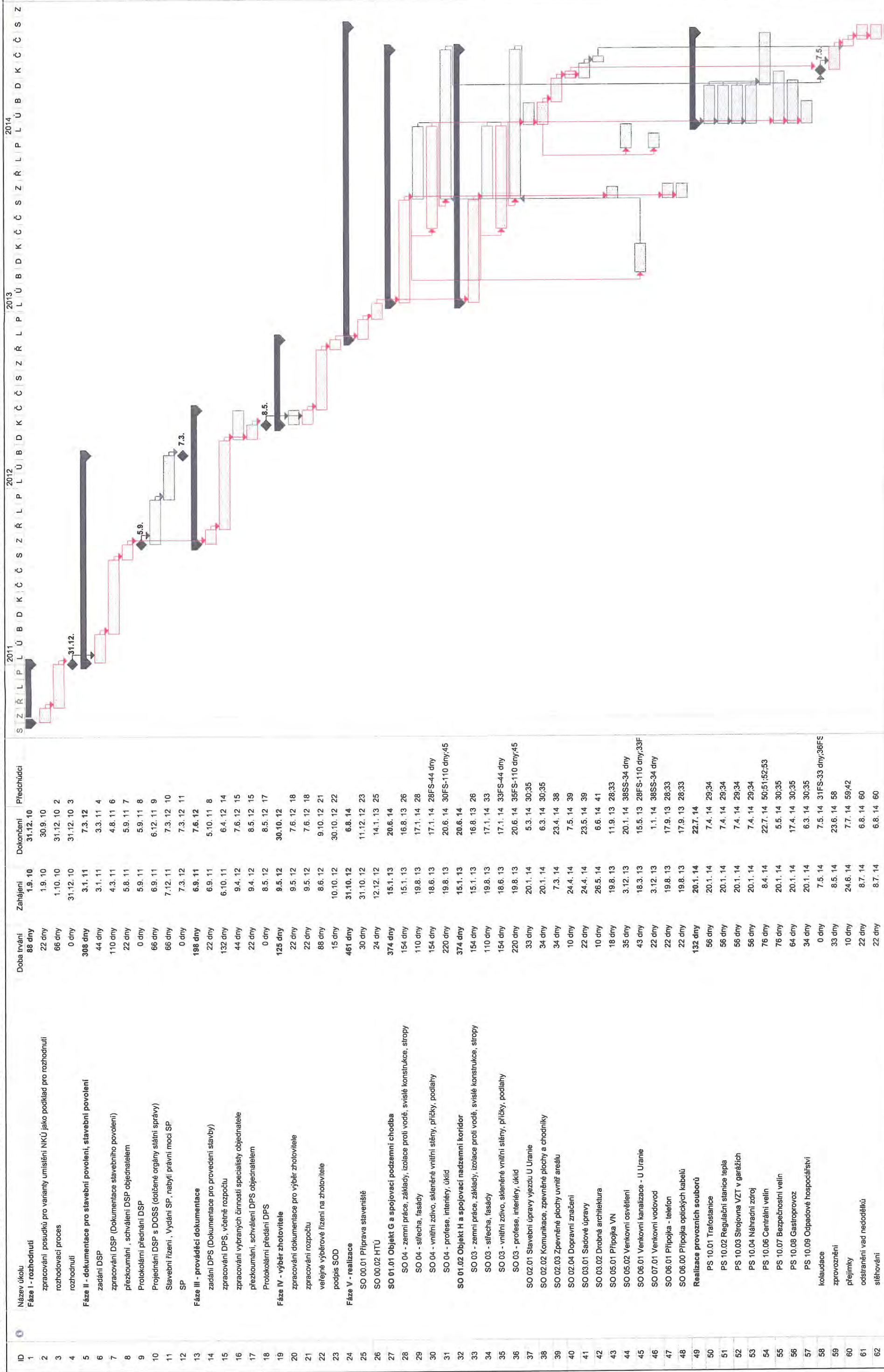
Poř. Popis	MJ	Výměra celkem	Jedn. cena	Cena
<b>Venkovní objekty</b>				<b>11 445 934</b>
<b>SO 02 Komunikace</b>				<b>3 996 374</b>
<b>SO 02.01 Stavební úpravy nového vjezdu do ulice U Uranie</b>				<b>765 600</b>
1. Stavební úpravy vjezdu	m2	160,0	3 480,00	556 800
2. Vjezdová brána	kpl	1,0	208 800,00	208 800
<b>SO 02.02 Stavební úpravy chodníků a komunikace v ulici Komunardů</b>				<b>525 654</b>
1. Vybourání stávajících chodníků	m2	225,0	487,20	109 620
2. Chodníky ze zámkové dlažby včetně podkladních vrstev	m2	320,0	1 136,80	363 776
3. Obrubníky betonové silniční	m2	85,0	614,80	52 258
<b>SO 02.03 Úpravy zpevněných ploch a komunikací uvnitř areálu</b>				<b>2 461 520</b>
1. Dlažba z mozaiky včetně podkladních vrstev	m2	230,0	2 552,00	586 960
2. Dlažba z kamenných kostek včetně podkladních vrstev	m2	540,0	2 784,00	1 503 360
3. Asfaltové komunikace včetně podkladních vrstev	m2	200,0	1 856,00	371 200
<b>SO 02.04 Definitivní dopravní značení</b>				<b>69 600</b>
1. Definitivní dopravní značení	kpl	1,0	69 600,00	69 600
<b>SO 02.05 DIO během stavby</b>				<b>174 000</b>
1. DIO během stavby	kpl	1,0	174 000,00	174 000
<b>SO 03 Sadové úpravy a drobná architektura</b>				<b>2 523 000</b>
<b>SO 03.01 Sadové úpravy</b>				<b>1 247 000</b>
1. Zatravněné plochy	m2	900,0	522,00	469 800
2. Výsadba stromů a keřů	kpl	1,0	603 200,00	603 200
3. Zálaha	kpl	1,0	174 000,00	174 000
<b>SO 03.02 Drobná architektura</b>				<b>232 000</b>
1. Drobná architektura	kpl	1,0	232 000,00	232 000
<b>SO 03.03 Oplocení</b>				<b>1 044 000</b>
1. Oplocení včetně historické zdi	kpl	1,0	1 044 000,00	1 044 000
<b>SO 04 Inženýrské sítě</b>				<b>392 000</b>
<b>SO 04.01 Ochrana stávajících inženýrských sítí</b>				<b>224 000</b>
1. Drobná architektura	kpl	1,0	224 000,00	224 000
<b>SO 04.02 Připojení stavby na inženýrské sítě</b>				<b>168 000</b>
1. Připojení stavby na inženýrské sítě	kpl	1,0	168 000,00	168 000
<b>SO 05 Silnoproud</b>				<b>644 000</b>
<b>SO 05.01 Přípojka PRE 22 kV</b>				<b>140 000</b>
1. Přípojka PRE 22 kV	m	50,0	2 800,00	140 000
<b>SO 05.02 Vnitroareálové venkovní osvětlení</b>				<b>504 000</b>
1. Vnitroareálové venkovní osvětlení	kpl	10,0	50 400,00	504 000
<b>SO 06 Slaboproud</b>				<b>120 960</b>
<b>SO 06.01 Telefonní přípojka</b>				<b>120 960</b>
1. Telefonní přípojka	m	90,0	1 344,00	120 960
<b>SO 06 Kanalizace</b>				<b>1 881 600</b>
<b>SO 06.01 Kanalizační přípojka z ulice U Uranie</b>				<b>448 000</b>
1. Kanalizační přípojka z ulice U Uranie	m	50,0	8 960,00	448 000
<b>SO 06.02 Vnitroareálová kanalizační přípojka z ulice Komunardů</b>				<b>1 433 600</b>
1. Vnitroareálová kanalizační přípojka z ulice Komunardů	m	160,0	8 960,00	1 433 600
<b>SO 07 Vodovod</b>				<b>784 000</b>
<b>SO 07.01 Vnitroareálová vodovodní přípojka</b>				<b>784 000</b>
1. Vnitroareálová vodovodní přípojka	m	200,0	3 920,00	784 000
<b>SO 07.02 Vnitroareálová vodovodní přípojka pro sprinklery</b>				<b>-</b>
1. Vnitroareálová vodovodní přípojka	m	200,0	-	-
<b>SO 08 Teplovod</b>				<b>1 104 000</b>
<b>SO 08.01 Vnitroareálové rozvody tepla</b>				<b>1 104 000</b>
1. Vnitroareálové rozvody tepla	m	230,0	4 800,00	1 104 000

### 3.4 Předběžný harmonogram

Předložený předběžný harmonogram vychází z informací předaných objednatelem ohledně rozhodovacího procesu, dále HMG postupuje v ucelených krocích až po dokončení, zprovoznění budov a nastěhování se do nich.

Ohledně HMG uvedené ve studii z r. 2006 je nový HMG v porovnatelné části (od SP do dokončení ) delší o 4 měsíce a to protože v původní studii chyběly časy pro kolaudaci, zprovoznění , přejímky objednatele, odstraňování vad a nedodělků z přejímek, a konečně vlastní stěhování.

**PŘEDBĚŽNÝ HARMONOGRAM PROJEKTU VÝSTAVBY VLASTNÍHO SÍDLA DLE PŮVODNÍHO PROJEKTU V AREÁLU BÝVALÉHO HOLEŠOVICKÉHO PIVOVARU**



### **3.5 Předběžné časové rozlišení nákladů dle 3.4**

Časové rozlišení vychází z předběžného harmonogramu v kapitole 3.4. V poznámce je uvedeno i časové rozlišení po jednotlivých letech do požadovaného r. 2014, které je celkově odhadováno okolo 10%. Jedná se o odhad vzhledem k úzké závislosti na ekonomickém vývoji společnosti v daném období.

**Administrativní budova NKÚ - 2 suterény  
PŘEDBĚŽNÉ ČASOVÉ ROZLIŠENÍ NÁKLADŮ DLE PŘEDBĚŽNÉHO HMG**

předpokládaná časovost dle HMG

k většiným částím je připočtena DPH 20%

**ARCHITEKT**

**19 648 041 Kč**

	I.Q.2011	II.Q.2011	III.Q.2011	IV.Q.2011	I.Q.2012	II.Q.2012	III.Q.2012	IV.Q.2012	I.Q.2013	II.Q.2013	III.Q.2013	IV.Q.2013	I.Q.2014	II.Q.2014	III.Q.2014	IV.Q.2014	CELKEM
studie	1 876 207 Kč																1 876 207 Kč
DSP	5 159 569 Kč																5 159 569 Kč
IC - projektování	469 052 Kč				469 052 Kč												469 052 Kč
DPS	6 097 672 Kč				2 032 557 Kč	2 032 557 Kč											6 097 672 Kč
DVZ	1 172 629 Kč				1 172 629 Kč												1 172 629 Kč
účast na tendrech	234 526 Kč																234 526 Kč
autoritý dozor	3 048 836 Kč																3 048 836 Kč
Spolupráce na fitout	1 472 288 Kč																1 472 288 Kč
IC ke kolaudaci	117 263 Kč																117 263 Kč

**ŘÍZENÍ PROJEKTU**

**18 515 199 Kč**

	I.Q.2011	II.Q.2011	III.Q.2011	IV.Q.2011	I.Q.2012	II.Q.2012	III.Q.2012	IV.Q.2012	I.Q.2013	II.Q.2013	III.Q.2013	IV.Q.2013	I.Q.2014	II.Q.2014	III.Q.2014	IV.Q.2014	CELKEM
Rizeni projektu - celý proces předrealizační i realizační fáze	407 334 Kč																407 334 Kč
Cenový konzultant celý proces předrealizační i realizační fáze																	493 739 Kč
TDI realizace																	881 676 Kč
BOZP realizace																	264 503 Kč

**REALIZACE**

**678 890 633 Kč**

	I.Q.2011	II.Q.2011	III.Q.2011	IV.Q.2011	I.Q.2012	II.Q.2012	III.Q.2012	IV.Q.2012	I.Q.2013	II.Q.2013	III.Q.2013	IV.Q.2013	I.Q.2014	II.Q.2014	III.Q.2014	IV.Q.2014	CELKEM
příprava staveniště , HTU																	60 045 370 Kč
G-H zemní práce, základy, izolace, svíslé konstrukce, stropy																	156 521 822 Kč
G-H sítěchy, fasády																	131 558 038 Kč
G-H profese, podhledy, povrchy, příčky																	261 672 889 Kč
G-H fitout, úklid																	53 983 882 Kč
G-H venkovní objekty (ČTU, přípojky)																	15 108 633 Kč

	I.Q.2011	II.Q.2011	III.Q.2011	IV.Q.2011	I.Q.2012	II.Q.2012	III.Q.2012	IV.Q.2012	I.Q.2013	II.Q.2013	III.Q.2013	IV.Q.2013	I.Q.2014	II.Q.2014	III.Q.2014	IV.Q.2014	CELKEM
<b>CELKEM</b>	<b>717 053 873 Kč</b>	<b>2 283 541 Kč</b>	<b>2 987 119 Kč</b>	<b>2 987 119 Kč</b>	<b>2 908 943 Kč</b>	<b>4 291 412 Kč</b>	<b>1 331 606 Kč</b>	<b>12 403 614 Kč</b>	<b>47 768 731 Kč</b>	<b>77 958 690 Kč</b>	<b>139 070 237 Kč</b>	<b>139 223 254 Kč</b>	<b>99 715 580 Kč</b>	<b>45 180 888 Kč</b>	<b>68 614 185 Kč</b>	<b>67 889 063 Kč</b>	<b>717 053 873 Kč</b>

poznámka:

Pro uvažované ceny služeb v rámci předrealizační fáze není potřeba počítat s inflací vzhledem k jejich termínu nasmobování a to do 1 roku

Skutečná cena realizační fáze bude tendrována za 1,5 roku po rozhodnutí o zahájení projektu (nejdříve v pol. 2012), vzhledem k této skutečnosti je nutné počítat s meziročním nárůstem cen. Pro rok 2011 vzhledem k zastavení trhu navrhujeme počítat max. 1,5%, pro 2012 3% vzhledem k očekávanému startu výstavby řady nových kancelářských objektů pro zachycení očekávaného zvýšení poptávky po kancelářských objektech. Pro rok 2013 a 2014 předpokládáme nárůst cca v úrovni 2,5% ročně.

navýšení ceny pro rok 2011	1,50%	10 183 359 Kč
navýšení ceny pro rok 2012	3,00%	20 366 719 Kč
navýšení ceny pro rok 2013	2,50%	16 972 266 Kč
navýšení ceny pro rok 2014	2,50%	16 972 266 Kč
<b>celkem</b>		<b>64 494 610 Kč</b>

### 3.6 Zhodnocení finančních nákladů

Finanční hodnocení vychází ze srovnání původního propočtu nákladů ke studii v r. 2006 a uvedeného propočtu nákladů. Z uvedeného srovnání vychází zlevnění v části fasád a zmenšení objektu. Naproti tomu zdražení v rámci moderních technologií (využití odpadního tepla rekuperací,...) a navýšení ceny za fitout, který původně obsahoval pouze některé části interiérů (VIP) a v současném propočtu jsou uvedeny veškeré náklady na kancelářský nábytek v novém sídle. Současný propočet tak potvrzuje po aktualizaci nových provozních požadavků původní úroveň finanční – investiční náročnosti sídla NKÚ.

## 4. POSOUZENÍ VYUŽITELNOSTI STÁVAJÍCÍ STUDIE VÝSTAVBY

### 4.1. Posouzení z hlediska povolování

Pro stávající studii nadále platí, že je zpracována dle platného Územního rozhodnutí. Studie tehdy využila umístění objektů – polohy, rozmístění objektů a maximálně využila ÚR z hlediska objemů. I přes navržené redukce v rámci objektu G a podzemních podlaží pro parkování – stále je možno využít stávající Územní rozhodnutí a pokračovat v povolovacím procesu dalším stupněm tedy stavebními povoleními.

### 4.2. Posouzení z hlediska využitelnosti jako zadávacího podkladu pro další projekční stupně

Jak jsme v kapitole 2 uvedli studie je nadále využitelná z hlediska měřítka hmot, jejich objemů, členění, tvarování architektury z vnějšího pohledu. Je třeba přepracovat materiálové řešení obvodového pláště na současné normové hodnoty. Z hlediska vnitřního řešení studie je i nadále využitelná jak z hlediska navržených konstrukčních principů, tak i rozmístění, návazností technologických a provozních celků. Původně navržené dispoziční rozvržení bude nutno aktualizovat na dnešní zadání, které je ekonomičtější a střídmější. Tuto aktualizaci předpokládáme v rámci zadání dalšího projekčního stupně. Studii je pro možnou využitelnost jako zadávacího podkladu pro další projekční stupně doplnit současnými standardy kancelářských budov viz. doporučený standard v kapitole 2 této zprávy.

### 4.3. Posouzení studie z hlediska vývoje lokality

Studie vznikla v době dostavby areálu A7 - Holešovické ho pivovaru. V současnosti je území výrazně stabilizovanější a dokončením projektů A7, Classic 7, Riverlofts, Prague Marina došlo ke stabilizaci území, jeho oproštění od staveništní dopravy a výraznému oživení celé části dolních Holešovic. Přirozeným těžištěm, tak, jak bylo uváděno již při původní přípravě sídla NKÚ, se stal prostor A7 a Ortenova náměstí. Původní využití motivu brány ve studii, jako vstřícného prvku objektů Úřadu směrem k veřejnosti, orientovaného do Ortenova náměstí a zároveň přirozená dostavba hmot bloku A7 s prostorem vnitřního dvora podtrhují dnes ještě více výlučnost lokality a objektů Úřadu v nově oživeném území. Tato lokalizace a její pěší vazby je dnes částečně dotčena komunikací v ul. U Uránie, která se urbanistickým návrhu regulace Dolních Holešovic překládá do ul. Jankovcovy. Toto řešení je podkladem pro nový územní plán a v budoucnu bude jeho aktuálnost stoupat v závislosti na řešení zhlaví mostu Argentinská – most Barikádníků.

#### 4.4. Zhodnocení využitelnosti

Studie je využitelná jako podklad pro zadání dalších projekčních kroků nového sídla s částečnými úpravami a doplněním. Nadále platí výhody s ní spojené – vedle lokality, platné UR a možnost členění úřadu na dva objekty, s provozními celky, částečným vstupem veřejnosti a objekt uzavřený.

### 5. ZÁVĚR

#### 5.1. Zhodnocení posouzení a rozboru nákladů

Posouzení ukázalo použitelnost studie, směry její aktualizace (fasády, TZB, modulace, zmenšení objemu) a pro zadání nutnost jejího doplnění o současný doporučený standard kancelářských budov.

Z hlediska investičních nákladů posouzení zpracovalo v rámci kalkulací Souhrnné zprávy komplexnější pohled na investiční náročnost projektu nového sídla. Do kalkulace byly zapracovány základní soft costs (ceny služeb související s projektem), nebyly započítány služby a náklady související s cenou peněz a ty, které jsou předpokládány jako činnosti řešené interním týmem úřadu. Původní investice (po odečtení inflačních položek) vzrostla z 651.666.188 Kč na 678.890.633 Kč tedy o pouhé 4,015%. Příčinou navýšení je započtení kompletního fitout, navýšením položek za technologie MEP které jsou mnohem více zaměřeny na úsporu provozních nákladů. To, že navýšení je minimální přineslo zmenšení ploch (objemu) a změna fasád, které přináší výrazné zlevnění. Rizikem pro uvedené kalkulace jsou principy veřejných výběrových řízení, která jsou oproti normálním výběrovým řízením v tržním prostředí běžně o 15 až 20% dražší. Tato rizika lze částečně eliminovat velmi pečlivou a co nejdetailnější přípravou v předrealizační fázi.

#### 5.2. Doporučení pro zadání dalších kroků

Kroky pro další stupeň následující po rozhodnutí o novém sídle úřadu lze rozdělit do 3 tématických okruhů – **Principy** – Objekty sídla připravovat stejně jako standardní nájemní developerské projekty kancelářských budov pro možnost případné komercializace v budoucnosti, nebo pro případ změny pohledu na sídlo úřadu. Pro maximální efektivitu zvážit možnost spolupráce na projektu se soukromou sférou (efektivita, know-how,...). – **Kapacity** – při aktualizaci studie v rámci přípravy zadání pro DSP zvážit úpravu modulace. Zvážit požadavky na gastro provoz a jeho efektivitu (zvážit možnosti užití pro veřejnost). – **Standardy** – v rámci MEP navrhovat velmi moderní principy úspor energií i za cenu částečného navýšení investičních nákladů.

#### 5.3. Doporučení dalšího postupu

Podrobně znázorněn v kapitole 3.4 v rámci předběžného HMG. Důraz položit na kvalitu a včasnost podkladů pro jednotlivé projekční kroky. Na základě rozhodnutí připravit v rámci zadání aktualizaci studie jako podkladu pro DSP. Souběžně s dokumentací pro stavební povolení (DSP) připravit zadání pro studii fitout, tak aby tato studie byla schválena a byla využitelná v okamžiku spuštění dalšího projekčního kroku – dokumentace pro provedení stavby (DPS). Ihned po rozhodnutí o sídle vybrat konzultanta pro developerskou asistenci a projektové řízení, tak aby jej a jeho zkušenosti bylo možno využít ve všech výše uvedených projekčních krocích.