

Odpovědi na otázky položené prezidentem Nejvyššího kontrolního úřadu

1) Doložte dokumenty, na základě kterých byly stanoveny celkové výdaje akce ve výši 5,85 mld. Kč a určen harmonogram její realizace.

Při zpracování podkladů pro stanovení výdajů a určení harmonogramu vycházeli zaměstnanci Ministerstva obrany ze studie na rekonstrukci objektu zpracované v roce 2017. Studie byla vypracovaná ve dvou variantách, které počítaly s generální opravou budovy za provozu tj. 1/3 v rekonstrukci, 1/3 v přípravě a 1/3 plně obsazené, neobsahovala však veškeré nutné a potřebné stavební práce. Jako problematické se rovněž v té době ukázala potřeba nastavení priorit v rámci řešení důsledků dlouhodobě podfinancovaného rozpočtu Ministerstva obrany. Při tvorbě rozpočtu a harmonogramu byly zohledněny veškeré dostupné dochované dokumenty vztahující se k objektu MO-A, požadavky jednotlivých součástí Ministerstva obrany a současné standardy na budovy s obdobným využitím.

Cenový rozklad:

Předpokládané náklady na rekonstrukci objektu MO-A jsou stanoveny s využitím cenových ukazatelů RTS a.s. ve stavebnictví pro rok 2023 s využitím odborných znalostí a zkušeností zaměstnanců Agentury hospodaření s nemovitým majetkem. Dále bylo využito odborných konzultací s odbornými pracovišti, např. s vedoucí katedry ekonomiky a řízení ve stavebnictví fakulty stavební Českého vysokého učení technického v Praze prof. Ing. Renátou Schneiderovou Heralovou Ph.D., restaurátory, specialisty na likvidaci nebezpečného odpadu, obnovitelné zdroje atd. Odhad nákladů na rekonstrukci budovy MO-A je uveden v samostatné příloze.

Předpokládaný harmonogram práce

Harmonogram prací byl zpracováván na základě kvalifikovaného odhadu (srovnávací hodnoty pro rekonstrukci objektu obdobného rozsahu nemá Ministerstvo obrany k dispozici), kdy byla stanovena reálná doba revitalizace objektu MO-A včetně minimální možné rezervy.

U některých částí a procesů uvažovaných v rámci revitalizace objektu MO-A je velmi složité odhadovat jejich časovou náročnost, proto je harmonogram definován na základě kvalifikovaného odhadu pracovníků AHNM na základě předchozích zkušeností s realizací menšího rozsahu v dané lokalitě v uplynulých letech. Jelikož je zpracován formou kritické cesty, je nezbytné předjímat i možné prodloužení vlastní revitalizace objektu z objektivních příčin. Konkrétní harmonogram průběhu realizace prací na objektu MO-A bude výsledkem projektu.

Předpokládaný harmonogramu akce

1) Předprojektová činnost

- | | |
|---|---------|
| - Zahájení | 09/2023 |
| o Stavební průzkumy do | 06/2024 |
| o Restaurátorské záměry vč. stanoviska NPU do | 06/2024 |
| - Dokončení | 06/2024 |

2) Projektová dokumentace

- | | |
|---------------------------------|---------|
| - Zahájení | 08/2024 |
| o Návrh studie vč. DIO a OZE do | 11/2024 |

- PD ke stavebnímu povolení, DOSS do 07/2026
- Dokončení 12/2026

3) Realizace stavby

- Zahájení 01/2027
 - Výběr zhotovitele, VŘ VZ do 12/2027
 - Podpis SoD (zhotovitel) 03/2028
 - Zahájení stavebních prací, DIO 04/2028
 - Stavební činnost do 09/2030
 - Zkušební provoz do 11/2030
 - Kolaudace do 12/2030
- Dokončení (předání stavby uživateli) 12/2030

2) V informaci je uvedeno, že „z celkové částky představuje nájemné za najaté prostory výši 0,53 mld. Kč za celé pronajímané období (cca 66,3 mil. Kč za rok).“ Sdělte, zda již byla uzavřena příslušná smlouva a pokud byla uzavřena, smlouvu doložte. Jestliže se jedná pouze o odhad předpokládaných výdajů, doložte, na základě kterých podkladů byl stanoven.

Nájemní smlouva s vlastníky nestátní budovy TOKOVO dosud uzavřena nebyla. Uvedené náklady jsou uvedeny jako odhad na základě nabídky od vlastníků nestátní budovy TOKOVO a vycházejí z těchto parametrů:

- požadované období 1. 7. 2024 do 30. 6. 2031 = 7 let
- požadovaná kancelářská plocha $8\,616\text{ m}^2 \times 14,52\text{ EUR/měsíc/m}^2 = 125\,104,32\text{ EUR}$
- společné prostory $4\,853\text{ m}^2 \times 14,52\text{ EUR/měsíc/m}^2 = 70\,465,56\text{ EUR}$
- sklady $1\,200\text{ m}^2 \times 8,47\text{ EUR/měsíc/m}^2 = 10\,164\text{ EUR}$
- parkovací místa $100 \times 151,25\text{ EUR/měsíc} = 15\,125\text{ EUR}$

Předpokládané nájemné je ve výši $220\,858,88\text{ EUR/měsíc} \times 12\text{ měsíců} = 2\,650\,306,56\text{ EUR/rok}$. Přepočít na CZK (dle kurzovního lístku ČNB, devizy střed, pro den 15. 6. 2023 – 23,82 Kč):

- $2\,650\,306,56\text{ EUR/rok} \times 23,82\text{ Kč} = 63\,130\,302,3\text{ Kč/rok}$
- Nájemné za celé období je ve výši 441 mil. Kč (63 mil. Kč x 7 let)

Vzhledem k požadavku Ministerstva obrany stavebně uzpůsobit pronajaté prostory pro obsazení maximálního počtu osob a zajištění ochrany utajovaných informací, je v rámci nájemného předpokládáno uhradit náklady za požadované stavební úpravy v aktuálně předpokládané výši 89 mil. Kč za celé období.

Celkové předpokládané nájemné za plánované období je ve výši 0,53 mld. (441 mil. Kč + 89 mil. Kč.).

3) V informaci je dále uvedeno, že celý průběh rekonstrukce, včetně souvisejících výdajů je zapracován do plánů a návrhu rozpočtu MO a bude kryt z rozpočtových prostředků přidělených MO. Sdělte v rámci kterého programu SMVS bude akce realizována a dokumentaci tohoto programu předložte.

Projektová dokumentace akce: „Praha, MO-A - celková revitalizace objektu – PD“ bude realizována ve stávajícím programu reprodukce majetku (PRM) 107V750 v letech 2025 a 2026

celkovým odhadovaným nákladem 300,0 mil. Kč. Dokumentace PRM včetně doplňku č. 1 je přílohou č. 3 tohoto dopisu.

Doposud nebyl vydán registrační list (RL) a nebylo o něj požádáno z důvodu absence podkladů.

Realizační část akce: „Praha, MO-A - celková revitalizace objektu – realizace“, bude řešena v navazujícím programu reprodukce majetku (předpokládané číslo 107V760), jehož příprava byla ze strany Ministerstva obrany zahájena, ale dosud nebyl Ministerstvem financí posuzován a schválen. Platnost nového programu reprodukce majetku se předpokládá od roku 2025, přičemž předpokládaná výše nákladů na rekonstrukci MO-A v rámci tohoto programu je 4,8 mld. Kč v letech 2028 – 2031.