



MMB201800000827

VEŘEJNOST

125

Rada města Brna

ZM71... 3907

Z7/40. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 19.06.2018

Název:

**Centrální objekt magistrátních služeb (COMS)
- návrh postupu při nákupu pozemků p.č. 272/51 a 272/56 v k.ú. Město Brno**

Obsah:

- důvodová zpráva
- A) Multikriteriální analýza variant umístění agendy Magistrátu města Brna, vyhodnocení socio-ekonomických přínosů objektu magistrátních služeb metodou CBA
- B) Postup nabytí pozemků p.č. 272/51 a 272/56 v k.ú. Město Brno formou nákupu akcií společnosti CD CENTRUM COMS, a.s.
- C) Grafická část (situace, vizualizace)

Návrh usnesení:

Pro velký rozsah uvedeno na samostatné stránce.

Stanoviska dotčených orgánů:

- Rada města Brna projednala na schůzi č. R7/173 konané 12.06.2018.
Stanovisko bude sděleno.

Zpracováno dne: 06.06.2018

Zpracoval:

Odbor investiční MMB

Předkládá:

Rada města Brna

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města Brna

b e r e n a v ě d o m í

- závěry studie „Multikriteriální analýza variant umístění agendy Magistrátu města Brna, vyhodnocení socio-ekonomických přínosů objektu magistrátních služeb metodou CBA“ zpracované společností PricewaterhouseCoopers ČR s.r.o.

s o u h l a s í

- se záměrem nabytí akcií společnosti CD CENTRUM COMS, a.s., do které bude odštěpeno jmění společnosti CD CENTRUM, a.s., které na straně aktiv představuje zejména:
 - pozemky p. č. 272/51 a 272/56 v k.ú. Město Brno,
 - smluvní a projektovou dokumentaci s vydanými územními rozhodnutími a stavebními povoleními,
a to statutárním městem Brnem samostatně, nebo společně se společností Brněnské komunikace a.s., a to v poměru odhadovaných podlahových ploch příslušejících administrativní části budovy vůči odhadovaným podlahovým plochám garáží, které nepřísluší k administrativní části budovy, který je nyní odhadován na 108 akcií pro statutární město Brno a 57 akcií pro Brněnské komunikace a.s.,

u k l á d á

Radě města Brna

- zajistit zpracování návrhu kupní smlouvy na odkup akcií společnosti CD CENTRUM COMS, a.s., a to ve spolupráci se společností Brněnské komunikace a.s.,
T: 31.07.2018
- zajistit zpracování návrhu zakladatelského dokumentu společnosti CD CENTRUM COMS, a.s., který bude přijat po nabytí akcií, s dualistickým systémem vnitřní struktury, a to ve spolupráci s Brněnskými komunikacemi a.s.,
T: 31.07.2018
- zajistit zpracování znaleckého posudku na stanovení ceny obvyklé pozemků p. č. 272/51 a 272/56 v k.ú. Město Brno bez zohlednění existence územních rozhodnutí a stavebních povolení.
T: 15.08.2018
- předložit návrh kupní smlouvy na odkup akcií a zakladatelského dokumentu spolu se souvisejícími dokumenty, v případě společného nabytí akcií se společností Brněnské komunikace a.s. včetně návrhu na delegování zástupce statutárního města Brna na valnou hromadu společnosti CD CENTRUM COMS, a.s.
Zastupitelstvu města Brna
T: do 4.9. 2018

Důvodová zpráva

Záměrem statutárního města Brna (dále jen SMB) je realizovat výstavbu Centrálního objektu magistrátních služeb (dále jen COMS) na pozemcích parc. č. 272/51 a 272/56 v k.ú. Město Brno, nyní ve vlastnictví společnosti CD CENTRUM, a.s. (dále jen CDC). Vhodnost záměru výstavby nového centrálního objektu město prověřilo zpracováním „Multikriteriální analýzy variant umístění agendy Magistrátu města Brna, vyhodnocení socio-ekonomických přínosů objektu magistrátních služeb metodou CBA“, kterou zpracovala společnost PricewaterhouseCoopers ČR s.r.o. na podzim 2017, kdy analyzovala a porovnála dvě varianty – ponechání agendy ve stávajících prostorách (s předpokladem rekonstrukce objektů MMB do požadovaného energetického a technického standardu, tj. variantu 1) a přemístění agendy do nového centrálního objektu při Benešově ulici tj. variantu 2.

Primárním zájmem je maximálně navázat na existující dokumentace a rozhodnutí, která v průběhu doby zajistil vlastník pozemků. Řešený projekt je navržen na dvou sousedících pozemcích v k.ú. Město Brno o celkové výměře 9 274 m²:

- pozemek parc. č. 272/51 o výměře 6 357 m²
- pozemek parc. č. 272/56 o výměře 2 917 m²

Pozemky jsou umístěny na nároží ulic Benešova a Koliště, s příjezdem do objektu z ulice Koliště. Na předmětných pozemcích má společnost připraven projekt názvu CD PALACE, který je rozdělen do dvou samostatných objektů – stavba AB a stavba C. Objekt AB na pozemku parc. č. 272/51 o výměře 6 357 m² umožní vybudovat ve 3 podzemních podlažích cca 370 parkovacích míst a 9 nadzemních podlaží administrativní budovy s užitnou plochou kanceláří 21 000 m². Objekt C na pozemku par. č. 272/56 o výměře 2 917 m² umožní vybudovat ve 3 podzemních podlažích cca 150 parkovacích míst a 8 nadzemních podlaží administrativní budovy s užitnou plochou kanceláří 12 000 m². Nadzemní část objektu má tedy kapacitu 33 000 m² užitné plochy a úpravy projektu dle potřeb dle požadavků budoucího uživatele je možno provést formou změny stavby před dokončením. Celkový počet parkovacích míst je dostatečný i pro potřeby funkce instituce celoměstského a nadměstského významu s potřebou uspokojení veřejnosti a návštěvníků, kdy normová potřeba na parkovací místa bude cca 340 až 350 parkovacích míst. Celková kapacita objektu tedy je:

- celkem užitná plocha objektů AB + C 33 000 m²
- celková podlažní plocha 63 000 m²
- celkový počet parkovacích míst 520 míst

Celý projekt byl zatím zvažován a vyjednávání vedeno společně SMB a společností Brněnské komunikace a.s. (dále jen BKOM), jelikož se objekt sestává jednak z administrativní nadzemní části, jednak z podzemního parkování. Zájemem SMB bylo od počátku využít odborných zkušeností své dceřiné společnosti BKOM a současně naplnit rozhodnutí RMB RM6/01889 označené „Příprava a finanční zajištění výstavby parkovacích domů ve vybraných lokalitách“, které bylo přijato dne 08.06.2011 na schůzi RMB č. R6/028, kterým RMB rozhodla tak, že:

- a) vyslovila souhlas s vybranými lokalitami pro výstavbu parkovacích domů (dále jen PD),
- b) v působnosti valné hromady BKOM, uložila BKOM navrhnout možnosti finančního zajištění realizace PD,
- c) v působnosti valné hromady BKOM, uložila představenstvu BKOM zajistit přípravu a realizaci výstavby PD.

O konečné struktuře vlastníků rozhodnou orgány města Brna, a to při rozhodování o obsahu smluvní dokumentace pro nabytí akci společnosti CD CENTRUM COMS, a.s. (dále jen CD-COMS).

V průběhu jednání s vlastníkem pozemků byla ze strany kupujících, tj. SMB a BKOM formulována řada nezbytných požadavků, bez kterých nelze přistoupit k nákupu pozemků a zajištění práv k projektům, a to zejména maximální zajištění nabytí vlastnického práva k pozemkům a všech jejich součástí a všeho příslušenství, včetně nabytí všech práv spojených s vydanými rozhodnutími a nabytí práv duševního vlastnictví spojených s projektovou dokumentací všech stupňů, na základě které byla rozhodnutí vydána.

V průběhu jednání sdělil CDC, že bylo zahájeno odštěpení všech aktiv spojených s projektem COMS (pozemky, rozhodnutí, projekty) do samostatné společnosti, což výrazně usnadní zajištění převodu všech výše uvedených práv bez nutnosti zpracování rozsáhlé smluvní dokumentace (smlouva o koupi pozemků, smlouva o převodu práv k jednotlivým projektům, změna účastenství ve správních řízeních – smlouva o převodu práv stavebníka apod.).

CDC přehodnotil původní nabídku a prodej odštěpené společnosti označil za jediné možné řešení, které je ochoten akceptovat.

CDC vyhotovil projekt odštěpení a uveřejnil jej v Obchodním věstníku, provedl ocenění jmění společnosti CDC soudem ustanoveným znalcem atd. Tuto variantu označil CDC za jedinou možnou, samostatný nákup pozemků a projektů vyloučil.

Postup formou nákupu akcií odštěpené společnosti CD-COMS předpokládá, že do majetku společnosti budou odštěpena výlučně aktiva související s realizací výstavby budovy COMS, tzn. pozemky a smluvní a projektová dokumentace s vydanými povoleními. SMB a BKOM požadují nad rámec doposud vydaných povolení doložit ze strany prodávajícího také pravomocné rozhodnutí vydané ve stavebním řízení, na základě kterého bude možné zahájit provádění stavby jakéhokoliv doposud nezačatého stavebního objektu, který je uveden v aktualizovaném územním rozhodnutí z roku 2013, či změnit stavbu jakéhokoliv již zahájeného stavebního objektu do jeho podoby uvedené v aktualizovaném územním rozhodnutí z roku 2013 a stavbu každého stavebního objektu uvedeného v aktualizovaném územním rozhodnutí z roku 2013 na základě takového rozhodnutí vydaného ve stavebním řízení dokončit a dosáhnout povolení k jeho užívání, to vše včetně v takovém stavebním řízení ověřené projektové dokumentace (dále též jen „Rozhodnutí o změně“).

Hodnota odštěpované části jmění společnosti CDC dle znaleckého posudku č. 87-6/18, soudní znalec Ing. František Prodělal, Ph.D. činí ke dni zpracování znaleckého posudku (24.04.2018) 170.086.000 Kč.

Základní kapitál nástupnické společnosti (CD-COMS) bude činit 165.000.000 Kč a bude rozvržen na 165 ks akcií na jméno v listinné podobě o jmenovité hodnotě 1.000.000 Kč. Pokud bude společnost CD-COMS nabývána společně statutárním městem Brnem a společností Brněnské komunikace a.s., bude odkup akcií realizován v poměru 108 : 57 (SMB : BKOM). Tento poměr je navržen podle uvažovaných velikostí podlahových ploch nadzemní části budovy COMS (kanceláře), která bude využívána SMB a podzemní části budovy COMS (garáže), která bude využívána BKOM a zároveň tak, aby odpovídal celkovému počtu akcií.

Celkové platební podmínky dle současného stavu jednání jsou tyto:

- 139 mil. Kč bude vyplaceno po převodu akcií za podmínky neexistence omezení na LV k pozemkům (předpoklad do 30.09.2018),
- 31 mil. Kč po doložení Rozhodnutí o změně (prozatím předpoklad do dvou let), přičemž při nezískání Rozhodnutí o změně ve shora uvedené době zanikne nárok na zaplacení 31 mil. Kč.

Návrh celkové ceny odpovídá hodnotě jmění stanovené znaleckým posudkem provedeným pro potřeby odštěpení uvedeném výše a jde tedy o faktický součet hodnot pozemků, projektů a rozhodnutí. Tato navrhovaná cena je také ověřována vlastními posudky v rozsahu požadovaném (zpracování due diligence (DD) společnosti CD CENTRUM, a.s. (IČO 26234122) v souvislosti s projektem rozdělení odštěpením, a to v rozsahu finanční DD,

daňové DD a právní DD, znalecký posudek na stanovení hodnoty jmění odštěpované společnosti CD CENTRUM COMS, a.s. a stanovení ceny obvyklé jejích akcií).

Pro velký rozsah je příloha A) „Multikriteriální analýza variant umístění agendy Magistrátu města Brna, vyhodnocení socio-ekonomických přínosů objektu magistrátních služeb metodou CBA“ uložena k nahlédnutí.

B) Postup nabytí pozemků p.č. 272/51 a 272/56 v k.ú. Brno Město formou nákupu akcií společnosti CD CENTRUM COMS, a.s.

1) Popis aktuálního stavu

Během jednání s prodávajícím tj. společností CD CENTRUM, a.s. (dále jen CDC), byly ze strany kupujících, statutárního města Brna (dále jen SMB) a Brněnské komunikace, a.s. (dále jen BKOM) formulovány nezbytné požadavky, bez kterých nelze přistoupit k nákupu pozemků a projektů, a to zejména maximální zajištění řádného nabytí nejen vlastnického práva k pozemkům, ale zejména k jejich součástem a příslušenstvím, včetně nabytí všech práv spojených s vydanými územními rozhodnutími a stavebními povoleními, a konečně nabytí práv z projektových dokumentací, na základě kterých byla získaná povolení vydána.

Zajištění převodu všech výše uvedených práv sebou přinášelo nutnost zpracování rozsáhlé smluvní dokumentace (smlouva o koupi pozemků, smlouva o převodu práv k jednotlivým projektům, případně dodatky ke smlouvám o vyhotovení projektů co do oprávnění ke změnám projektů, změna účastenství ve správních řízeních – smlouva o převodu práv stavebníka apod.) a následně nutnost schválit veškeré smlouvy na straně prodávajícího i kupujících. Kromě samotné náročnosti zpracování této dokumentace s sebou tento postup přinášel i poměrně vysoké riziko opomenutí nebo chybného převodu některého z výše uvedených práv.

SMB a BKOM v průběhu vyjednávání trvaly na důsledné realizaci všech právních kroků k zajištění výše popsanych práv. V návaznosti na tato jednání prodávající vznesl požadavek na vyčlenění předmětných aktiv do samostatné společnosti formou odštěpení části majetku společnosti CDC do nové společnosti CD CENTRUM COMS, a.s. (dále jen CD-COMS) a následného odkupu akcií této společnosti SMB a BKOM. CDC vyhotovil projekt odštěpení a uveřejnil jej v Obchodním věstníku, provedl ocenění jmění společnosti CDC soudem ustanoveným znalcem, atd. Tuto variantu označil CDC za jedinou možnou, samostatný nákup pozemků a projektů vyloučil.

Postup formou nákupu akcií odštěpené společnosti CD-COMS předpokládá, že do majetku této společnosti budou odštěpena výlučně aktiva související s realizací výstavby budovy COMS. Těmito aktivy jsou:

- pozemky parc. č. 272/51 a 272/56, oba v k.ú. Město Brno (dále také jen projektové pozemky),
- smluvní a projektová dokumentace s vydanými povoleními: tj. zejména pravomocným ÚR č. 136 z roku 2005, pravomocným stavebním povolením z roku 2005; a dále pravomocným ÚR č. 226 z roku 2013, kterým se mění ÚR č. 136 a pravomocnou změnou stavby před dokončením na podkladu tohoto ÚR č. 226.¹ O změnu stavby před dokončením prozatím požádáno nebylo.

Bylo zhodnoceno, že varianta nákupu společnosti s sebou přináší výhody ve formě snazšího postupu při realizaci projektu (CD-COMS) či lepší zajištění práv k projektové dokumentaci.

¹ Součástí převodu jsou i další povolení, např. stavební povolení na dílčí stavební objekty. Současně se jedná o několik desítek smluv na zhotovení projektových dokumentací a dalších prací spojených s projektovou přípravou.

	Nákup pozemků	Nákup společnosti CD-COMS
Výhody	+ nejsou převzaty skryté závazky k věřitelům odštěpované společnosti CD-COMS + není ručení za dluhy rozdělované společnosti CDC	+ jedna smlouva + jeden veřejný zadavatel v následné výstavbě (bez nutnosti přeučtovávat náklady a uzavírat smlouvu o výstavbě) + procesní nástupnictví ve správních řízeních bez nutnosti předkládat listiny o převodu práv stavebníka + snazší kontrola účetnictví a všech případných skrytých závazků spojených s pozemkem + automatický přechod veškerých práv z projektové dokumentace + přechod případných dalších práv (např. nároků z vad) i za dobu před vznikem odštěpence, apod.
Nevýhody	- 2 veřejní zadavatelé v následné výstavbě - následnou výstavbu zatěžuje nutnost průběžného přeučtovávání nákladů, přičemž konečné vyúčtování se realizuje až po výstavbě - nutnost od počátku rozdělit budovu COMS na jednotky a uzavřít smlouvu o výstavbě mezi SMB a BKOM - nutnost předkládat ve správních řízeních listiny o převodu práv stavebníka	- případné převzetí skrytých závazků k věřitelům odštěpované společnosti CD-COMS - ručení za dluhy rozdělované společnosti CDC

2) Budoucí fungování COMS

Je předpokládáno, že po převodu akcií budou společnost CD-COMS spravovat společně SMB a BKOM jako její společníci. Za tímto účelem budou přijaty nové stanovy, které budou reflektovat navržený způsob spravování společnosti CD-COMS. Je předpokládáno, že CD-COMS bude jako zadavatel realizovat výstavbu objektu magistrátních služeb.

Byla též uvažována varianta, že před zahájením výstavby bude společnost CD-COMS zrušena a její jmění převedeno na některého ze společníků – SMB nebo BKOM, případně na oba. Tento postup však přináší následující důsledky:

- převod jmění na společníka je předmětem srážkové daně společníka (základ daně je hodnota jmění ponížena o prokázanou pořizovací cenu) a daně z nabytí nemovitých věcí z hodnoty nemovitosti, která je -převodem jmění převáděna,
- s přeměnou společnosti převodem jmění na společníka jsou spojeny další náklady v podobě sepisu potřebných listin, znaleckého posudku, apod.,
- pokud by bylo jmění převáděno pouze na jednoho ze společníků (SMB nebo BKOM), bylo by nutné řešit vzájemné vyrovnání,
- pokud by jmění bylo převáděno na oba společníky, bude následně nutné řešit, jakým způsobem se budou podílet na investičních nákladech, jak se budou náklady

přeúčtovávat, kdo bude vystupovat v pozici zadavatele, bude nutné uzavřít smlouvu o výstavbě apod.

Proto se v současné době jeví jako efektivnější varianta zachování společnosti CD-COMS, která bude provádět výstavbu.

Následně, po dokončení výstavby budovy COMS se nabízí několik variant postupu:

- a) CD-COMS bude nadále vlastněna SMB a BKOM a bude provozovat objekt COMS
 - předpoklad bez dalšího daňového zatížení na straně společníků, vyjma zatížení v podobě daně z příjmu a dále srážkové daně z případného rozděleného zisku u SMB (BKOM osvobozen),
 - předpokládá se uzavření nájemní smlouvy k užívání objektu COMS po výstavbě mezi SMB (BKOM) a CD-COMS,
 - oba subjekty budou společnosti CD-COMS platit nájem, kterým bude primárně splácen úvěr financující banky,
 - pokud CD-COMS bude plátcem DPH, pak nájem bude navíc zatížen DPH, na druhé straně bude možné provádět odpočet DPH na vstupu,
 - BKOM může zároveň fungovat jako správce části objektu COMS (garáží), v souladu se strategií parkování SMB.
- b) CD COMS fúzí splyne s BKOM: BKOM bude vlastnit, SMB bude v nájmu
 - s přeměnou společnosti fúzí jsou spojeny další náklady v podobě sepisu potřebných listin, znaleckého posudku, apod.
- c) CD COMS bude zrušena a majetek převeden na jmění SMB a BKOM
 - varianta likvidace či převodu jmění na společníka,
 - převod jmění na společníka je předmětem srážkové daně společníka (základ daně je hodnota jmění ponížena o prokázanou pořizovací cenu) a daně z nabytí nemovitých věcí z hodnoty nemovitosti, která je převodem jmění převáděna,
 - s přeměnou společnosti převodem jmění na společníka jsou spojeny další náklady v podobě sepisu potřebných listin, znaleckého posudku, apod.
- d) CD COMS bude rozdělena mezi stávající společníky (SMB a BKOM)
 - varianta delimitace objektu mezi společníky, které nebude spojena s likvidací či převodem jmění,
 - po ukončení investiční akce a kolaudaci by došlo k rozdělení stavby na jednotky,
 - následně by došlo k rozdělení CD COMS na dvě společnosti tak, aby BKOM vlastnil jako dceřinou společnost vlastníka podzemní jednotky a SMB vlastnilo jako dceřinou společnost vlastníka nadzemní jednotky – k tomu lze dospět –víceru způsoby (vzdáním se výměny akcií při rozštěpení, směnou akcií při odštěpení, kombinací těchto postupů fakticky při odštěpení se sloučením části CD COMS s garážemi do BKOM atp.),
 - vlastní rozdělení CD COMS formou odštěpení se vznikem nové společnosti nemá daňové dopady ani u daně z přidané hodnoty, ani u daně z příjmu, neboť obě jednotky si nesou s sebou historické ceny,
 - daň z nabytí se podle stávající legislativy při přeměnách (s výjimkou převodu jmění na společníka) nevybírá,
 - je podstatné mít na zřeteli, že jakékoliv transakce v budoucnosti by měly být prováděny v cenách obvyklých, vztahených k cenným papírům, přičemž konkrétní situaci nelze nyní předjímat, neboť není známé, jaký je poměr cen obvyklých obou společností; obecně lze uvést, že akcie by měly být převáděny resp. vypořádány navzájem tak, aby to bylo v zásadě shodné s důsledky jejich vzájemného prodeje.

Pro úplnost se dodává, že bez zpracování finančního modelu budoucího fungování celé firmy (alespoň základní byznys plán), ať již bude budova fungovat jako jedna stavba nebo bude rozdělena na jednotky, nelze zaujmout konkrétnější stanovisko. Z pohledu DPH a DPPO povede každá ze zvažovaných variant k odlišným finančním dopadům a může se jednat o významné částky. Finanční model by měl být sestaven jako dlouhodobý, s výhledem delším, než 10 let od provedení stavby, nejlépe pro celou dobu plánovaného umořování úvěru.

Po vzájemném porovnání všech shora uvedených možností, při stanovení kritérií jednoduchosti, efektivity postupu, hospodárnosti a zajištění odborné podpory se jeví jako nejvhodnější možnost shora uvedená jako písmeno a), neboť nebude třeba po odkupu společnosti dalších majetkových dispozic, výstavba objektů bude v kontinuitě s jejich užíváním, což je podstatné zejména při stanovení finančního modelu a jeho daňových dopadech, což bude základem i pro jednání o úvěru. Účast BKOM bude garancí odborné působivosti bez nutnosti samostatného smluvního zajištění externím subjektem.

3) Hodnota CD-COMS, kupní cena akcií a platební podmínky

Hodnota odštěpované části jmění společnosti CDC dle znaleckého posudku č. 87-6/18, soudní znalec [REDAKCE] činí ke dni zpracování znaleckého posudku (24.04.2018) 170.086.000 Kč.

Základní kapitál nástupnické společnosti (CD-COMS) bude činit 165.000.000 Kč a bude rozvržen na 165 ks akcií na jméno v listinné podobě o jmenovité hodnotě 1.000.000 Kč. Odkup akcií bude realizován v poměru 108 : 57 (SMB : BKOM). Tento poměr je navržen podle uvažovaných velikostí podlahových ploch nadzemní části budovy COMS (kanceláře), která bude využívána SMB a podzemní části budovy COMS (garáže), která bude využívána BKOM (a zároveň tak, aby odpovídal celkovému počtu akcií).

Kupní cena akcií bude posouzena zvlášť.

V případě splnění všech podmínek odkupu akcií a schválení odkupu ZMB bude kupní cena činit celkem 170 mil. Kč, a to za deklarovanou kvalitu prodávané společnosti CD-COMS, která spočívá (i) v projektových pozemcích (ii) v projektové dokumentaci, na základě které lze realizovat záměr SMB a BKOM k výstavbě COMS, přičemž prodávající doloží pravomocným Rozhodnutím o změně (jak je definováno dále) právě tuto kvalitu, jinak nebude kupní cena vyplacena v plné výši.

Proto SMB a BKOM požadují nad rámec doposud vydaných povolení doložit ze strany prodávajícího také pravomocné rozhodnutí vydané ve stavebním řízení, na základě kterého bude možné zahájit provádění stavby jakéhokoliv doposud nezahájeného stavebního objektu, který je uveden v aktualizovaném územním rozhodnutí z roku 2013, či změnit stavbu jakéhokoliv již zahájeného stavebního objektu do jeho podoby uvedené v aktualizovaném územním rozhodnutí z roku 2013 a stavbu každého stavebního objektu uvedeného v aktualizovaném územním rozhodnutí z roku 2013 na základě takového rozhodnutí vydaného ve stavebním řízení dokončit a dosáhnout povolení k jeho užívání, to vše včetně v takovém stavebním řízení ověřené projektové dokumentace (dále též jen „Rozhodnutí o změně“).

Celkové platební podmínky dle současného stavu jednání jsou tyto:

- a) 139 mil. Kč bude vyplaceno po převodu akcií za podmínky neexistence omezení na LV k pozemkům (předpoklad do 30.9.2018),
- b) 31 mil. Kč bude vyplaceno po doložení Rozhodnutí o změně (prozatím předpoklad do dvou let),

příčemž při nezískání Rozhodnutí o změně ve shora uvedené době zanikne nárok na zaplacení 31 mil. Kč. V případě nezískání Rozhodnutí o změně do dohodnutého data (předpoklad 2 roky) zanikne nárok na zaplacení 31 mil. Kč.

Jinými slovy, pokud prodávající do určitého data nedodá pravomocné povolení změny stavby před dokončením, na základě kterého bude CD-COMS schopen zahájit realizaci výstavby budovy COMS v podobě ÚR č. 226, zaplatí Město Brno pouze cenu, která odpovídá hodnotě projektových pozemků.

Dle aktuálně platného územního plánu může být maximální výměra hrubé podlažní plochy (nadzemní) do 9.678 m², neboť na části dotčených pozemků (p. č. 272/51) se nachází plocha s funkčním využitím SJ – stavební plocha o velikosti 4.399m², kdy míra stavebního využití tohoto pozemku (IPP) činí v minimální a maximální hranici 1,5-2,2 (2,2*4399=9.677,80). Není však vyloučeno, že by byla udělena z IPP výjimka pro okolní zástavbu, vyloučení započítávání proluk v zástavbě, zlepšení podmínek využívání okolních budov, apod.

Hodnota projektových pozemků bez existence jakýchkoli povolení bude znalecky ověřena.

Čistě matematický výpočet přes výměru zastavitelné plochy (4.399 m²) vede k tomu, že cena za 1m² v případě, že bude celková cena 139.000.000,- Kč, činí částku 31.598,- Kč, při přepočtu na podlahovou plochu při využití horní hranice koeficientu zastavitelnosti činí cena za m² 14.363,- Kč. V takové ceně není zohledněna možná výstavba podzemní budovy garáží, ani zbytková výměra pozemku, který nelze zastavět.

4) Předpokládaný postup při předkládání záměru odkupu akcií společnosti CD-COMS voleným orgánům města Brna:

A. Záměr odkupu akcií bude předložen ke schválení ZMB dne 19.06.2018, z toho vyplývají další termíny předložení materiálu do:

- Komise investiční RMB dne 07.06.2018
- Komise majetkové RMB dne 11.06.2018
- RMB dne 12.06.2018

Předloží: OI MMB

Věcný obsah materiálu:

- informace o postupu (informace viz výše),
- popis procesu převzetí společnosti CD-COMS (viz bod B.),
- seznam potřebných dokumentů, a to:
 - a. kupní smlouva k akciím CD-COMS
 - b. protokol o notářské úschově
 - c. znalecký posudek pro ocenění jmění CD-COMS
 - d. posouzení ceny akcií
 - e. posouzení ceny projektových pozemků bez platných povolení
(vlastní dokumenty budou připravovány na ZMB, které se má konat v měsíci září 2018, nicméně seznam dokumentů bude součástí již červnového materiálu)

Termín finální podoby materiálu: 04.06.2018

B. Další realizované kroky

V případě schválení záměru ZMB bude nutno finálně dokončit dohodu mezi CDC, SMB a BKOM a jako podklad provést tyto další kroky:

Ze strany CD CENTRUM, a.s.:

- zápis odštěpené společnosti do obchodního rejstříku (předpoklad červenec/srpen 2018),
- zpřístupnění účetnictví společnosti CDC, předání podkladů zpracovateli „due diligence“ dle jeho požadavků,
- vyhotovení seznamu věřitelů CDC k datu 1.1.2018 a k datu převodu akcií,
- prohlášení věřitelů, že jejich závazky vůči CDC byly uspokojeny,
- vypořádání zástavního věřitele, jehož zástavní právo vázne na projektových pozemcích,
- prohlášení vlastníka společnosti CD-COMS, že ručí za případné skryté závazky, které by mohly být v budoucnu z titulu ručení vůči společnosti CD-COMS uplatněny,
- u všech smluv k projektové dokumentaci zajistí uzavření dodatků s autory s uvolněním autorských práv ve smyslu možnosti nakládat s projektovou dokumentací všemi potřebnými způsoby (změna, nevyužití části projektové dokumentace apod.).

Ze strany statutárního města Brna:

- due diligence (právní, finanční, daňové), na základě podkladů poskytnutých společností CDC,
- smlouva o spolupráci mezi SMB + BKOM,
- posouzení obvyklosti kupní ceny akcií CD-COMS,
- posouzení ceny projektových pozemků bez platných povolení,
- příprava kupní smlouvy k akciím,
- příprava nových stanov společnosti CD-COMS, které budou reflektovat specifika vztahu SMB + BKOM.

Ze strany Brněnských komunikací a.s.:

- projednání v orgánech společnosti (valná hromada, představenstvo, dozorčí rada), a to jak samotné koupě, tak i nových stanov společnosti CD-COMS, které budou reflektovat specifika vztahu SMB + BKOM.

C. Návrh odkupu akcií bude předložen ke schválení ZMB dne 04.09.2018. Termíny předložení materiálu do KI RMB, KM RMB a RMB budou dopřesněny.

Předloží: SMB (v zastoupení OI MMB) + BKOM

Věcný obsah materiálu: podklady, dokumenty a doklady (viz výše). Smlouva o spolupráci bude předložena na témž zasedání ZMB jako samostatný, tomuto bodu předřazený materiál.

Termín finální podoby materiálu: 31.07.2018



CD PALACE

pohled z ulice Koliště

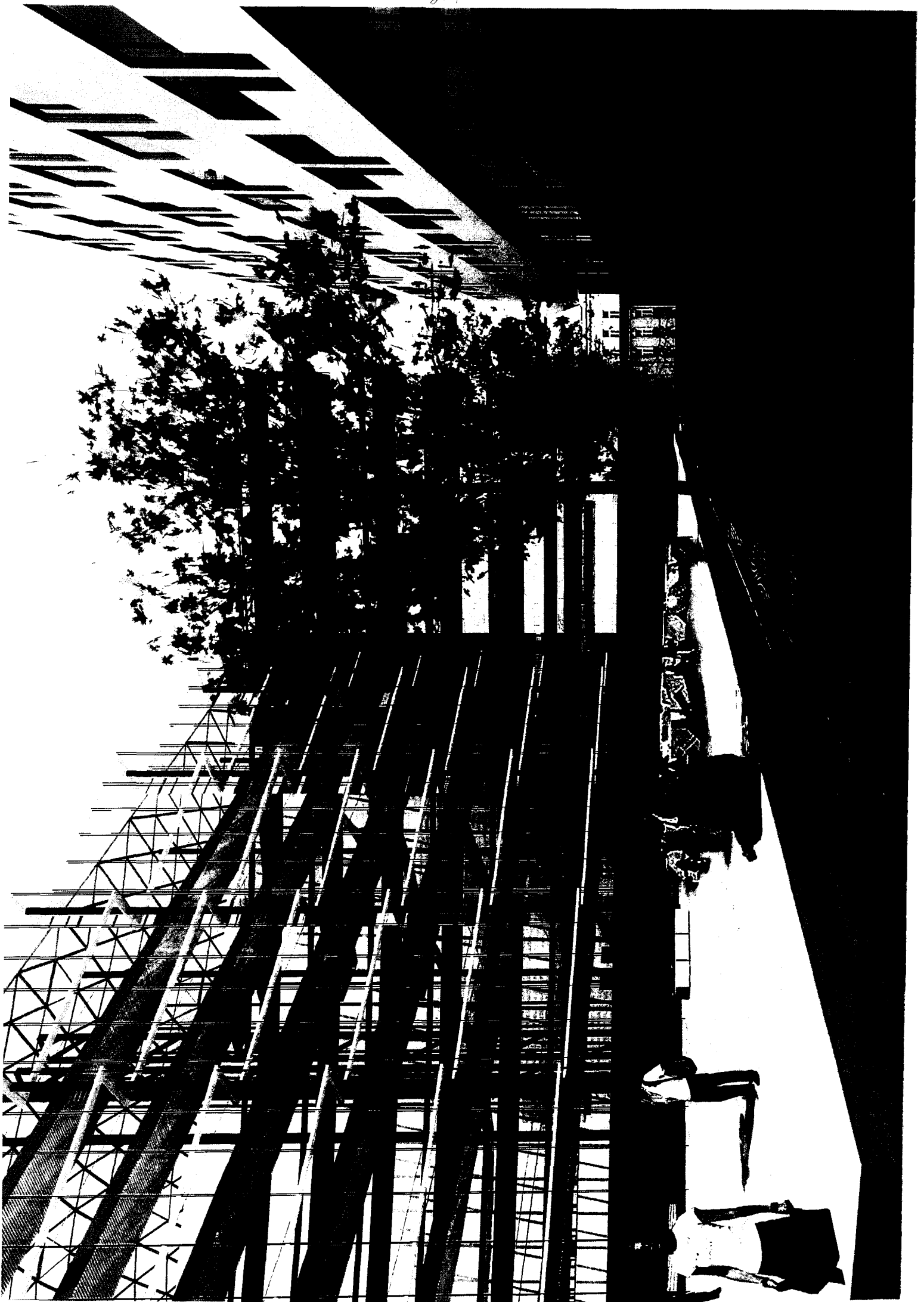


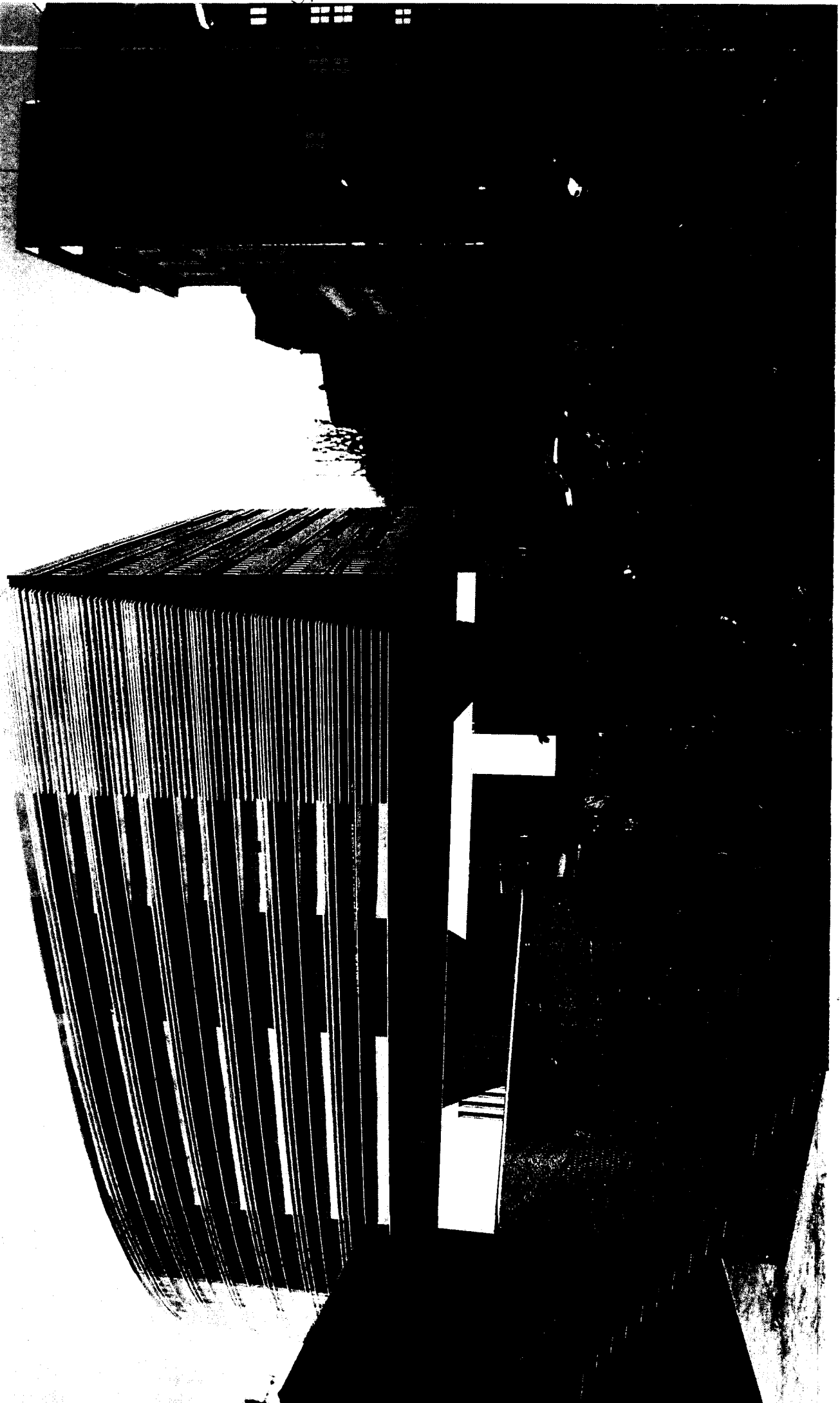


CD PALACE

atrium komplexu







***Multikriteriální analýza
variant umístění agendy
MMB, vyhodnocení
socio-ekonomických
přínosů nového objektu
magistrátních služeb
metodou CBA***

*Finální verze
Prosinec 2017*

Magistrát města Brna



Obsah

Seznam zkratk	4
Manažerské shrnutí	5
1 Úvod a cíle	9
2 Náš přístup	11
2.1 Postup zpracování analýzy	11
2.2 Poskytnuté podklady	12
2.3 Výchozí předpoklady	13
2.4 Omezení vyplývající z dostupných podkladů	15
3 Varianty a jejich souvislosti	16
3.1 Popis variant – základní skutečnosti	16
3.1.1 Varianta 1 – Ponechání agendy ve stávajících objektech	16
3.1.2 Varianta 2 – Přemístění agendy do nového centrálního objektu magistrátních služeb	17
4 Výchozí stav	19
4.1 Organizační struktura MMB	19
4.2 Stávající rozmístění agend MMB	20
4.2.1 Stavebně-technický stav budov MMB	22
4.2.2 Projekt Centrálního objektu magistrátních služeb	24
5 Multikriteriální analýza variant	26
5.1 Definice kritérií pro multikriteriální analýzu	26
5.2 Kritérium 1 - Přívětivost pro občany	28
5.2.1 Dostupnost služeb pro občany	30
5.2.2 Dopravní dostupnost	35
5.2.3 Bezbariérový přístup	36
5.2.4 Parkování	37
5.2.5 Souhrnné vyhodnocení	38
5.3 Kritérium 2 – Efektivnost a kvalita poskytovaných služeb MMB	39
5.3.1 Efektivnost výkonu služeb – procesní nastavení, produktivita práce	40
5.3.2 Kvalita poskytovaných služeb (potenciál)	44
5.3.3 Souhrnné vyhodnocení	45
5.4 Kritérium 3 – Provozní a technické aspekty	45
5.4.1 Pracovní podmínky pro zaměstnance	47
5.4.2 Vybavenost pro zaměstnance	50
5.4.3 Souhrnné hodnocení	52

5.5 Kritérium 4 – Ekonomické a finanční aspekty	53
5.5.1 Investiční náklady	53
5.5.2 Provozní náklady	54
5.5.3 Transakční náklady	54
5.5.4 Ukazatel čisté současné hodnoty	55
5.5.5 Souhrnné hodnocení	55
5.6 Kritérium 5 – Environmentální aspekty	56
5.6.1 Soulad s požadavky na energetický standard dle EU požadavků	57
5.6.2 Kvalita vnitřního klima v souladu s platnými legislativními požadavky	59
5.6.3 Souhrnné hodnocení	62
5.7 Souhrnné hodnocení variant	63
6 Cost benefit analýza	65
6.1 Finanční analýza	65
6.1.1 Výdaje projektu	66
6.1.2 Příjmy projektu	67
6.1.3 Investiční ukazatele	67
6.2 Socio-ekonomické dopady	71
6.2.1 Efektivní úřad	71
6.2.2 Územní rozvoj v místě stávajících objektů MMB	71
6.2.3 Dopad na životní prostředí	72
6.2.4 MMB jako atraktivní zaměstnavatel	72
Seznam obrázků	73
Seznam tabulek	73

Seznam zkratek

COMS	Centrální objekt magistrátních služeb
ČR	Česká republika
EPS	Elektrická požární signalizace
EŠOB	Energetický štítek obálky budovy
EU	Evropská unie
FTE	Počet zaměstnanců přepočtený na plný pracovní úvazek (Full-time equivalent)
ICT	Informační a komunikační technologie
IT	Informační technologie
MKA	Multikriteriální analýza
MMB	Magistrát města Brna
Nařízení	Nařízení vlády č. 361/2007 ve znění nařízení vlády č. 93/2012 Sb.
N/A	Nedostupný nebo neaplikovatelný údaj
N/R	Není relevantní
PwC	PricewaterhouseCoopers Česká republika, s.r.o.
SM Brno	Statutární město Brno
Směrnice 2010/31/EU	Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2010/31/EU ze dne 19. května 2010 o energetické náročnosti budov a směrnice Evropského parlamentu a Rady 2012/27/EU ze dne 25. října 2012 o energetické náročnosti
ÚSKP	Památkový katalog Národního památkového ústavu
VZ	Veřejná zakázka
ZZNZ	Zákon č. 134/2016 Sb., o veřejných zakázkách
ZKB	Zákon č. 181/2014 Sb., o kybernetické bezpečnosti

Manažerské shrnutí

Cíl projektu

Cílem projektu bylo vypracování:

- analýzy zhodnocující dvě možné varianty umístění agendy Magistrátu města Brna (dále „MMB“):
 - Varianta 1: zachování agendy MMB ve stávajících objektech
 - Varianta 2: centralizace služeb MMB do nové centrální administrativní budovy na Benešově ulici (Centrální objekt magistrátních služeb, dále „COMS“).
- analýzy socio-ekonomických přínosů nového objektu magistrátních služeb.

Náš přístup

Projekt sestává ze dvou na sebe navazujících analýz:

1. **multikriteriální analýza** porovnávající výhody a nevýhody ponechání vybraných agend ve stávajících objektech (dále jen „*varianta 1*“) a přemístění agend do nového centrálního objektu (dále jen „*varianta 2*“)
2. hodnocení **socioekonomických přínosů** s použitím metody Cost Benefit Analysis.

Za účelem provedení těchto analýz jsme nejprve shrnuli základní skutečnosti, které se týkají obou variant, definovaných ze strany MMB (tj. dostupné podklady, charakterizovali jsme předmětné objekty a shrnuli skutečnosti, které v této fázi přípravy záměru považujeme za podstatné při realizaci každé z daných variant).

MMB se člení na odbory, které zajišťují prostřednictvím vedoucích odborů svěřené úkoly (agendy) na úseku státní správy a samosprávy. Výkon těchto agend je **rozmístěn** na území města Brna do **více než patnácti objektů**, které jsou z převážné většiny ve vlastnictví MMB.

Magistrát Brna **zvažuje realizovat investiční záměr a postavit novou budovu** – COMS. Pro výstavbu nové budovy se uvažuje **lokalita v centru města** nacházející se na brněnské okružní třídě na pomezí ulic Benešova a Koliště. Jedná se o existující projekt tzv. objektu CD PALACE, jehož současným vlastníkem pozemků je společnost CD Centrum, a.s. (dříve pozemky ve vlastnictví Český drah).

Pro účely porovnání variant bylo ze strany MMB **definováno sedm hlavních objektů** (Malinovského nám. 3, Dominikánské nám. 3, Husova 3, 5 + 12, Koliště 19, Kounicova 67). Z následné diskuse a dodatečných podkladů vyplynula potřeba částečně zohlednit **i další objekty s administrativními provozy, s jejichž stěhováním se počítá** při variantě 2 (Kounicova 67a, Šumavská 35, Anenská 10). V aktuálním stupni záměru se dle informací MMB neuvažuje s dalšími objekty pro případné stěhování zaměstnanců do COMS. Kromě výše uvedených deseti objektů tedy žádné další budovy nejsou předmětem multikriteriální analýzy ani CBA. Celkově by se tento investiční záměr dotýkal zhruba 1.200 zaměstnanců úřadu.

Potřeba řešit centralizaci agend MMB do nového objektu vychází zejména z následujících principů:

- dostupnost a přívětivost poskytovaných služeb pro občany zejména v důsledku prostorové roztržitosti pracovišť magistrátu;
- stávající nepříznivý stav objektů MMB, neumožňující plnění legislativních požadavků a norem na budovy s administrativním provozem;
- vysoké provozní výdaje, dané technickým stavem objektů, a potřeba značných investičních nákladů na kompletní rekonstrukce stávajících objektů.
- efektivnost a kvalita poskytovaných služeb spolu s nevyhovujícím pracovním prostředím pro zaměstnance magistrátu.

Multikriteriální analýza variant umístění agendy MMB a hlavní zjištění

Výše uvedené principy jsme rozpracovali do **pěti hodnotících kritérií** (a podkritérií) pro multikriteriální analýzu, kterým jsme po odsouhlasení ze strany MMB přiřadili příslušné váhy.

1.	Přívětivost pro občany	25%	Dostupnost služeb pro občany Dopravní dostupnost Bezbariérová obslužnost Možnost parkování
2.	Efektivnost a kvalita poskytovaných služeb MMB	20%	Efektivnost výkonu služeb – procesní nastavení, produktivita práce Kvalita poskytování služeb
3.	Provozní a technické aspekty	10%	Pracovní podmínky pro zaměstnance Vybavenost/služby pro zaměstnance
4.	Ekonomické a finanční aspekty	35%	Výsledek finanční analýzy (Čistá současná hodnota)
5.	Environmentální aspekty	10%	Soulad s požadavky na energetický standard dle EU požadavků Kvalita vnitřního klima v souladu s platnými legislativními požadavky

Tabulka 1 Shrnutí pěti kritérií pro multikriteriální analýzu a jejich vah

Následně jsme provedli vyhodnocení jednotlivých aspektů na základě pětistupňové škály toho, jak příslušná varianta naplňuje dané kritérium. Tam, kde existovaly kvantitativní charakteristiky, jsme využili poměrového srovnání, v převážné většině je ovšem analýza založena na kvalitativních charakteristikách, popsaných v kapitole 5.

Výsledky multikriteriální analýzy pro jednotlivá kritéria shrnujeme v následujícím přehledu.

Výsledky pořadí - celkem	Varianta 1	Varianta 2
Přívětivost pro občany	x	2 ✓ 1
Kvalita poskytovaných služeb MMB	x	2 ✓ 1
Provozní a technické aspekty	x	2 ✓ 1
Ekonomické a finanční aspekty	✓	1 x 2
Environmentální aspekty	x	2 ✓ 1

Tabulka 2 Shrnutí výsledky multikriteriální analýzy pro jednotlivá kritéria

Z celkového hodnocení obou variant **vychází lépe varianta 2** (tj. varianta centralizace agend MMB a vybudování nového COMS). **Varianta 2 je vyhodnocena lépe ve čtyřech kritériích** z celkového počtu pěti definovaných kritérií, a to z následujících důvodů:

- Varianta 2 přináší úspory celkových nákladů pro občany města (doprava za nejvyužívanějšími agendami a časové úspory). Výhodou je skutečnost, že občan má možnost vyřídit agendy spojené s vyřízením životní situace na jednom místě.
- Zatímco varianta 1 zahrnuje jak objekty v centru města, tak objekty, které se nacházejí mimo pěší docházkovou vzdálenost, lokalita nového objektu (COMS) je umístěna **v sousedství centrálního dopravního uzlu**.
- COMS naplňuje požadavky **plné bezbariérovosti**, která je u stávajících objektů řešena převážně provizorním způsobem.
- Existence **parkovacích míst** přímo v daném objektu, které zajišťují dostatečnou kapacitu pro návštěvníky i zaměstnance MMB a minimalizují závislost na dostupnosti parkovacích míst na jiných parkovištích.
- Eliminace **časové neefektivnosti** spojené s pohybem zaměstnanců (cesta a čas) mezi stávajícími objekty (dle hrubých odhadů jednotlivých odborů MMB se v průměru jedná o cca 5 % pracovní doby). Na druhou stranu je nutné uvést, že i nadále bude docházet k přesunům zaměstnanců mezi objekty, neboť se stěhování do nového objektu netýká všech útvarů.
- Z pohledu **kvality poskytovaných služeb** představuje centralizace agend v novém objektu významný prostředek v přiblížení veřejné správy co nejvíce občanům.
- Z celkového počtu 10 hodnocených stávajících objektů MMB (varianta 1) **pouze jeden objekt nevyžaduje komplexní revitalizaci**. Kvalitativní standard nových budov, projektovaných jako administrativní objekty a využívajících nové technologie, je neporovnatelný s budovami současnými. Především se jedná o požadavky na dispozice kancelářských prostor, technologickou úroveň, vybavenost objektu stavebními objekty apod. To se týká také plnění požadavků na kvalitu vnitřního klimatu a souladu s požadavky Nařízení.
- Dosud využívané objekty MMB svým charakterem (a s omezeními vyplývajícími z památkové ochrany) ani po kompletní rekonstrukci neumožňují dosažení parametrů budov s téměř nulovou spotřebou energie.
- Nový objekt umožňuje **rozšíření nabídky služeb, zkvalitnění prostředí** a sjednocení standardu pro všechny zaměstnance MMB.
- Z pohledu realizace varianty 2 lze předpokládat, že většina zaměstnanců bude změny podporovat, neboť se jedná o zjednodušení a úsporu jejich času. Nicméně na druhou stranu lze předpokládat určitou averzi zaměstnanců ke změně (v důsledku zvyklosti).

Výjimkou je **ekonomické kritérium**, které vychází **příznivěji v případě varianty 1** (ponechání výkonu veřejné správy ve stávajících objektech):

- Celkové investiční náklady varianty 1 jsou odhadovány ve výši 1 155 900 000 Kč bez DPH. Celkové investiční výdaje varianty 2 jsou odhadovány ve výši 1 680 650 000 Kč bez DPH. **Varianta 1 je z pohledu investičních nákladů o 524 mil. Kč levnější.**
- Naopak **provozní výdaje jsou nižší u varianty 2** (absolutní částka i cena za 1 m²). Celkové provozní výdaje u varianty 2 jsou oproti variantě 1 nižší o 23% (v přepočtu na 1m² plochy se jedná o roční snížení o 37%).

	Varianta 1	Varianta 2	% Rozdíl
Celkové provozní náklady za rok	35 930 685 Kč	27 563 180 Kč	23,3%
Počet metrů plochy	25 601 m ²	31 057 m ²	N/A
Roční provozní náklad na 1 m² plochy	1 404 Kč	888 Kč	36,8%

Tabulka 3 Srovnávací tabulka provozních výdajů u variant 1 a 2 (zdroj dat: MMB)

Čistá současná hodnota je v uvažovaném období 10 let záporná pro obě varianty. **Varianta 1 je v tomto kritériu hodnocena lépe, neboť její čistá současná hodnota je - 1 589 082 526 Kč, což o 8 % příznivější hodnota než u varianty 2.**

Doporučení na základě výsledků multikriteriální analýzy

Z výsledků provedeného hodnocení **doporučujeme uvažovat o realizaci varianty 2**, avšak za předpokladu, že:

- bude předem zpracována analýza personálního a procesního nastavení (uspořádání) a umístění jednotlivých agend v rámci plánového objektu. (tj. nepůjde o prosté stěhování).

Výsledky analýzy by měly zejména **vymezit a nastavit procesní uspořádání v daném objektu** (např. front a back office a posloupnosti při vyřizování životní situace občana na jednom místě) a k tomu nastavit **organizační rozložení** (potřebný počet zaměstnanců na výkon veřejné správy).

Vzhledem k tomu, že se jedná o výstavbu nového objektu, který má předpoklady pro zavedení nových technologií, měl by být kladen důraz na nastavení IT systémů takovým způsobem, aby podporovaly výkon agendy a zajišťovaly adekvátní automatizaci a elektronizaci podpůrných procesů. Je nutné poznamenat, že byt se uvažuje o stěhování (dislokaci) stávajícího počtu zaměstnanců, lze uvažovat o potenciálu úspor.

Cost Benefit Analýza a socioekonomické dopady

Čistá současná hodnota

- Čistá současná hodnota je v uvažovaném období 10 let **u obou variant záporná**.
- Varianta 1 je v tomto směru hodnocena lépe, neboť její čistá současná hodnota je 1 589 082 526 Kč.
- Varianta 2 vykazuje zápornou čistou hodnotu ve výši - 1 724 315 628.

Diskontovaná doba návratnosti

Ani jedna z uvažovaných nevykazuje pozitivní kumulativní součet diskontovaných peněžních toků. Znamená to, že **ani jedna z variant nemá finanční návratnost**. Tato skutečnost není pro projekty uskutečňované veřejnou správou výjimkou, neboť primárním cílem veřejné správy není generovat zisk. Nicméně i projekty financované z veřejných prostředků by měly přinášet pozitivní socio-ekonomické efekty, tak aby investice a její výše byly ospravedlnitelné.

Níže uvádíme hlavní oblasti, u kterých lze předpokládat přínosy způsobené centralizací agend (varianta 2) v jednom objektu. Jedná se o následující potenciální oblasti:

1. Efektivní úřad z pohledu občana,
2. Územní rozvoj v místě stávajících objektů MMB,
3. Dopad na životní prostředí,
4. MMB jako atraktivní zaměstnavatel.

1 Úvod a cíle

Tuto zprávu vypracoval PricewaterhouseCoopers Česká republika, s.r.o. (dále jen „PwC“) pro Magistrát města Brna (dále jen „MMB“) za podmínek stanovených ve smlouvě ze dne 13. října 2017 (dále jen „Smlouva“).

Tato zpráva byla vypracována za účelem poskytnutí poradenských služeb MMB spočívajících ve vypracování analýzy zhodnocující 2 varianty umístění agendy MMB a v analýze socio-ekonomických přínosů nového objektu magistrátních služeb.

Cílem této zprávy je v souladu se smlouvou poskytnout plnění v následujících oblastech:

Oblast	Plnění
Multikriteriální analýza	<ul style="list-style-type: none">• Vypracování multikriteriální analýzy variant umístění agendy MMB na základě hodnocení 2 variant<ol style="list-style-type: none">1) ponechání agendy ve stávajících objektech,2) přemístění agendy do nového centrálního objektu magistrátních služeb). <p><i>Analýza obsahuje identifikaci výhod a nevýhod obou variant, definici měřitelného posouzení dopadů obou variant (nastavení kritérií hodnocení) a vyhodnocení obou variant s doporučeními.</i></p>
Cost benefit analýza	<ul style="list-style-type: none">• Vypracování hodnocení socio-ekonomických přínosů 2 variant s použitím metody CBA. <p><i>Analýza obsahuje identifikaci projektu, technickou analýzu a analýzu poptávky, finanční analýzu podle metody diskontovaných toků hotovosti, ekonomickou analýzu, citlivostní analýzu, analýzu rizik a shrnutí výsledků vyhodnocení jednotlivých variant za použití metody CBA.</i></p>

Tato zpráva obsahuje informace, které byly získány od MMB, jak je uvedeno ve zprávě. PwC není oprávněna zjišťovat spolehlivost těchto zdrojů ani prověřovat takto poskytnuté informace. PwC proto nedává žádné osobě (s výjimkou MMB na základě této Smlouvy) žádné záruky jakéhokoli druhu, pokud jde o přesnost nebo úplnost této zprávy.

Od prosince 2017, do kterého jsme pracovali pro účely této zprávy, jsme pro vedení MMB neprováděli žádnou práci, ani jsme u vedení nezjišťovali žádné skutečnosti. Zpráva nezahrnuje případné dopady událostí a okolností, které vznikly nebo informací, které vyšly najevo až po tomto datu. Nevyjadřujeme se žádným způsobem k tomu, zda v případě, že bychom takovou práci nebo dotazování prováděli, by tato skutečnost měla na zprávu významný vliv.

Tato zpráva je závěrečným shrnutím vykonaných prací a předaných výstupů. Zohledňuje podklady, poskytnuté ze strany MMB do 8. listopadu 2017 a obsahuje vypořádání komentářů ze dne 10. listopadu 2017. Zpráva byla zrevidovaná a upravená na základě vašich připomínek uvedených v e-mailech, které jsme obdrželi dne 4. prosince a 7. prosince 2017.

Upozorňujeme Vás na důležité připomínky týkající se rozsahu naší práce, účelu, pro který mají být naše rady použity, a našich východisek a omezení, pokud jde o informace, ze kterých vycházejí naše rady uvedené v této zprávě.

S výjimkou případů uvedených ve Smlouvě a s výhradou v ní stanovených podmínek nejste oprávněni dávat kopie této zprávy k dispozici třetím osobám. PwC nepřijímá žádnou odpovědnost vůči jakékoli osobě (s výjimkou MMB podle této Smlouvy) za vypracování této zprávy. Proto bez ohledu na formu jednání – ať jde o smlouvu, civilní delikt nebo jinou situaci – a v rozsahu přípustném z hlediska platného práva PwC nepřijímá odpovědnost žádného druhu a odmítá jakoukoli odpovědnost za důsledky jednání jakékoli osoby (s výjimkou

Multikriteriální analýza variant umístění agendy MMB, vyhodnocení socio-ekonomických přínosů nového objektu magistrátních služeb metodou CBA

MMB podle této Smlouvy) nebo za jakákoli rozhodnutí, která někdo učinil nebo neučinil na základě takové zprávy.

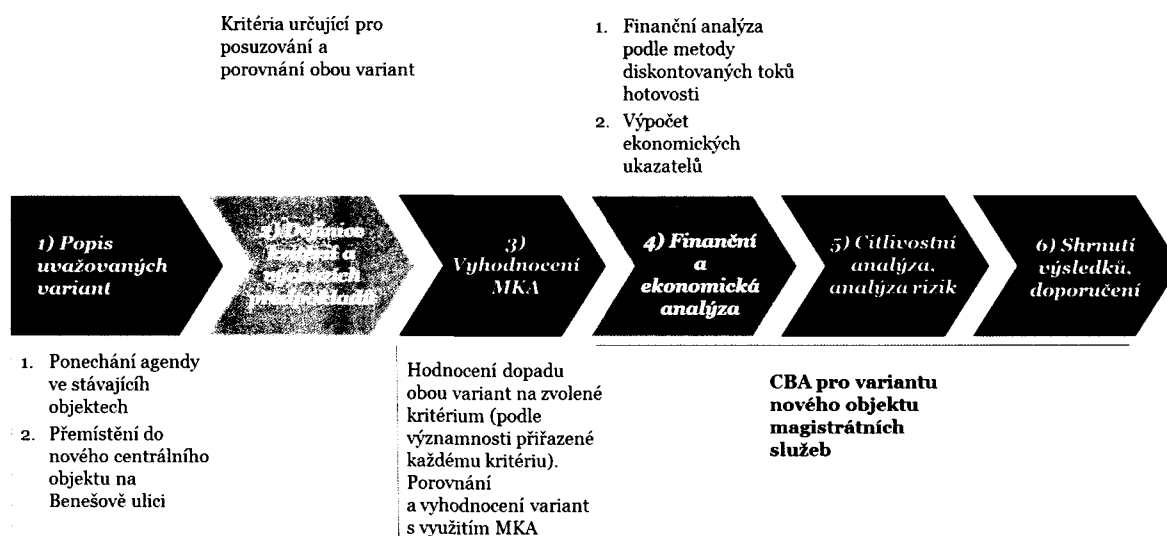
V případě jakýchkoliv dotazů ohledně dokumentu, prosím kontaktujte zástupce PwC ve věci této smlouvy, Karla Půbala (karel.pubal@pwc.com).

2 Náš přístup

2.1 Postup zpracování analýzy

Přístup uplatněný při vypracování multikriteriální analýzy variant umístění agendy MMB a vyhodnocení socio-ekonomických přínosů nového objektu magistrátních služeb metodou CBA je založen na prověřených metodologiích, postupech a zkušenostech společnosti PricewaterhouseCoopers Česká republika, s.r.o.

Projekt je zpracován v následujících krocích:



Obrázek 1 Postup zpracování MKA a CBA podle metodik PwC

První tři kroky se týkají multikriteriální analýzy obou vybraných variant, které podrobně představujeme a charakterizujeme v kapitole 3.

Další tři kroky se týkají vyhodnocení socio-ekonomických přínosů nového objektu magistrátních služeb s využitím metody analýzy nákladů a přínosů (tzv. Cost – Benefit Analysis, dále „CBA“). Toto vyhodnocení v souladu se zadáním primárně zpracujeme pro variantu 2 (Centrální objekt magistrátních služeb, dále „COMS“), s tím, že pro porovnání využijeme některé skutečnosti, které se týkají i varianty stávajícího uspořádání agend MMB v různých objektech.

2.2 Poskytnuté podklady

V průběhu projektu byly prostřednictvím MMB poskytnuty následující **podkladové materiály**, které byly k dané problematice v minulosti zpracovány:

<i>Pro variantu 1</i>	<i>Pro variantu 2</i>
Podklady MMB:	
<ul style="list-style-type: none">i. Hrubý odhad výše stavebních nákladů celkové rekonstrukce objektů MMB.ii. Dopravní dostupnost objektů pro klienty MMB.iii. Podklady k analýze variant umístění agendy MMB za Odbor vnitřních věcí.iv. Objekty MMB – možné rekonstrukční zásahy ke snížení energetické náročnosti budov.v. Dopravní dostupnost objektů pro klienty MMB.	<ul style="list-style-type: none">i. Popis „Centrální objekt magistrátních služeb“.ii. Popis „Projekt PALACE CD v Brně (2016)“.iii. Tabulka „Předpokládané roční provozní náklady dle funkce využití prostor“.iv. Studie dislokace do PALACE CD – obrazová část (2016).v. Centrální objekt magistrátních služeb – otevřené otázky. Zpracováno na základě porady primátora města Brna ze dne 30. 10. 2017.
Další podklady a studie	
<ul style="list-style-type: none">i. Stanovení obvyklé ceny 4 nemovitostí Husova 3, Husova 5, Kounicova 67, Koliště 19 (2009).ii. Odborné technicko-ekonomické posudky k 8 budovám MMB (04 – 05/2013).iii. Souhrnná zpráva - Budovy Magistrátu města Brna (04 – 05/2013).iv. Technicko-ekonomická studie administrativních budov Magistrátu města Brna (2014).v. Znalecký posudek č. 791/2016 o ceně zjištěné pozemku parc. č. 271, jehož součástí je stavba občanské vybavenosti č. p. 624 při ul. Malinovského náměstí 3 (2016).	<ul style="list-style-type: none">i. Dokumentace společnosti CD CENTRUM, a.s. ke stavebnímu povolení – projekt „PALÁCE CD“, textová a obrazová část (2004).ii. PALACE CD Brno – Benešova ulice – Příručka pro nájemce a Průvodce k projektu montáže a vybavení Interiérů a průčelí obchodů (únor 2004).iii. PALACE CD – STAVBA1 - objekt „A“; „B“; STAVBA 2 – objekt „C“. Dokumentace pro územní řízení a vydání rozhodnutí o změně územního rozhodnutí (2013).iv. Prověření a optimalizace využití ploch pro pracoviště samosprávy města Brna – Doplnění stavebního programu analýza potřeb a plošných požadavků pro pracoviště se sídlem Dominikánské nám. 1 a Husova 2 (2015).v. Prověření využití ploch pro pracoviště samosprávy města Brna (nedatováno).

Tabulka 4 Přehled poskytnutých podkladů

2.3 Výchozí předpoklady

Při multikriteriální analýze variant umístění agendy MMB jsme vycházeli z následujících předpokladů, které jsou založeny na zadání této analýzy a informacích poskytnutých ze strany MMB. Těmito předpoklady a jejich naplněním se v analýze dále nezabýváme z pohledu hodnocení, respektive multikriteriální analýzy jednotlivých variant.

- Předmětem této analýzy je porovnání dvou variant
 - a. **setrvání ve stávajících objektech** MMB, nebo
 - b. **přesun do nového objektu** MMB (centrální objekt magistrátních služeb, tj. projekt „PALACE CD“, dále též „COMS“).
- Definování variant nebylo předmětem této zprávy. Zároveň předmětem této zprávy nebylo uvažovat či vypracovat jiné možné varianty umístění agend (např. přesun do jiného objektu než COMS).
- Pro účely porovnání variant bylo ze strany MMB definováno sedm hlavních objektů (Malinovského nám. 3, Dominikánské nám. 3, Husova 3, 5 + 12, Koliště 19, Kounicova 67). Z následné diskuse a dodatečných podkladů vyplynula potřeba alespoň částečně zohlednit i další objekty s administrativními provozy, s jejichž stěhováním se počítá při variantě 2 (Kounicova 67a, Šumavská 35, Anenská 10). V aktuálním stupni záměru se dle informací MMB neuvažuje s dalšími objekty pro případné stěhování zaměstnanců do COMS. Kromě výše uvedených deseti objektů tedy žádné další budovy nejsou předmětem multikriteriální analýzy ani CBA.
- Analýza (pro variantu 2) počítá s přemístěním agend bez změny jejich výkonu, tj. není uvažována procesní optimalizace, a bez změny v administrativním a prostorovém uspořádání jednotlivých útvarů MMB.
- Dále předpokládáme, že MMB v případě stěhování do nového objektu (varianta 2) prodá stávající budovy MMB, a to za cenu, která odpovídá hodnotám uvedeným v podkladech od MMB (především znalecké posudky). V souvislosti s tím nepředpokládáme, že by s předmětnými objekty byly v následujících letech po stěhování spojeny další investiční nebo provozní výdaje.
- Předpokládáme, že doba výstavby nového objektu (varianta 2) bude minimálně 2 roky. Stejnou dobu uvažujeme při generální rekonstrukci stávajících objektů.
- Předpokládáme, že nový objekt MMB (projekt „PALACE CD“) pojme všechny zaměstnance, s jejichž přesunem se předběžně počítá ve Variantě 2.
- Pro variantu 2 počítáme s plošnými nároky stěhování, které jsou uvedeny v materiálu „studie dislokace do PALACE CD (9/2016)“, tj. počet pracovníků 1267, plocha celkem 25.600,7 m².
- Pro případ rozhodnutí objednatele o změně dislokace bude nutné zpracovat studii proveditelnosti stěhování resp. vybudování IT infrastruktury.
- Pro potřebu analýzy neuvažujeme s dalším nárůstem zaměstnanců MMB nad stávající stav.
- Dále předpokládáme, že v průběhu případného stěhování do nového objektu (varianta 2) bude zajištěn výkon alespoň základních agend MMB pro občany.
- MMB předpokládá, že stěhování (v případě realizace varianty 2) bude provedeno vlastními zaměstnanci MMB. Náklady na stěhování byly stanoveny MMB hrubým odhadem na 1 mil. Kč.
- Předpokládáme, že odkoupení existujícího projektu „PALACE CD“ a samotná výstavba nového objektu (v případě realizace varianty 2) bude v souladu s platnými právními předpisy, zejména se Zákonem č. 134/2016 Sb., o veřejných zakázkách, v platném znění (dále „ZZVZ“).
- V souvislosti s přesunem MMB do nového objektu je nezbytné též provést přesun související komplexní komunikační infrastruktury, která je součástí komplexní Metropolitní sítě města Brna v souladu se zákonem č. 181/2014 Sb., o kybernetické bezpečnosti, v platném znění (dále „ZKB“). Předpokládáme, že v rámci stěhování počítá MMB s vybudováním strukturované kabeláže (centrum kompletní sítě) tak, aby byl zachován soulad se ZKB.
- Vzhledem k tomu, že standard centrálního objektu magistrátních služeb (varianta 2) bude zpřesňován až v průběhu případného výběrového řízení, pro potřebu této analýzy budeme na základě zadání MMB uvažovat střed cenového rozpětí odhadu investičních výdajů (aktuální odhad MMB je v rozmezí 1.744 až 2.046 mil. Kč včetně DPH).
- Krátkodobá stání pro veřejnost (varianta 2) se pro potřeby této analýzy budou řídit podle normativního výpočtu, předloženého MMB (stanovený minimální počet parkovacích míst a z toho 50 % určeno jako krátkodobých pro klienty administrativního objektu). Pro potřeby analýzy, na základě komunikace s MMB předpokládáme, že parkovací stání budou pro zaměstnance MMB i návštěvníky úřadu (občany) bezplatné.

- Pro realizaci varianty 2 se počítá se zachováním cca 50 % stěhovaného nábytkového vybavení.
- Vzhledem k tomu, že v aktuálním stupni přípravy varianty 2 nelze odhadnout náklady na vybavení objektu informačními technologiemi (sítě, data, telefony) a náklady na stěhování informačních technologií, na základě zadání MMB budeme uvažovat s těmito náklady ve výši 50 mil. Kč.
- Ve variantě 2 se počítá se zajištěním doprovodné vybavenosti (kuchyně a výdejna) externím dodavatelem, není ale rozhodnuto, zda formou kuchyně v objektu nebo dovozem a pouze výdejnou. V CBA nejsou z výše uvedeného důvodu počítány investiční náklady na vybavení kuchyně a výdejny a ani provozní náklady, neboť ty budou vznikat externímu dodavateli. Předpokládá se, že externí dodavatel bude platit nájem, nicméně cena nájmu zatím není stanovena (tj. není kalkulována v CBA).
- Taktéž u ostrahy a údržby objektu (varianta 2) se počítá se zachováním stávajícího stavu z hlediska ostrahy (externí dodavatel) a údržby (zaměstnanci MMB – 15 FTE).
- Předpokládáme, že MMB bude schopno financovat tento projekt s využitím vlastních (tj. rozpočtových) zdrojů. Do hodnocení proto nezapočítáváme případné náklady na možné využití cizích zdrojů k financování varianty 2.

2.4 Omezení vyplývající z dostupných podkladů

Multikriteriální analýza porovnává dvě varianty umístění agendy MMB, a to primárně na základě údajů, týkajících se stávajících objektů MMB a agend v nich provozovaných na jedné straně a informací a údajů o projektu COMS (respektive „PALACE CD“) na straně druhé. Níže uvádíme omezení, která se týkají obdržených podkladů a která představují určité omezení i z pohledu výpovědní schopnosti výsledků naší analýzy, shrnutých v této zprávě.

Jedná se především o tato omezení:

- Zadávací dokumentace předpokládala, že pro variantu 1 (zachování výkonu činnosti MMB ve stávajících objektech) budou uvažovány objekty ve vlastnictví MMB na následujících adresách: Dominikánské nám. 3, Husova 3, Husova 5, Husova 12, Koliště 19, Kounicova 67, Malinovského nám. 3. Pouze k těmto sedmi základním objektům máme k dispozici komplexní podklady. Dle informací MMB jsou známy minimálně tři další objekty, kterých se bude týkat případné stěhování (Kounicova 67a, Šumavská 35, Anenská 10). Jak uvádíme výše, tyto objekty částečně zohledňujeme, a to v obecné míře informací, které máme k dispozici, neboť nebyly dostupné informace v takové míře detailu jako u původně vymezených sedmi objektů.
- Odhadní ceny stávajících šesti budov MMB, určených k prodeji v případě realizace varianty 2, pocházejí z let 2009, 2013, 2016. Aktuálnější podklady, reflektující aktuální situaci na trhu realit, nejsou k dispozici. Nejsou uvažovány náklady spojené s prodejem stávajících budov MMB (daň z příjmu, daň z nabytí nemovitosti, výdaje vynaložené v souvislosti s prodejem). Nemáme k dispozici odhadní cenu objektu Husova 12.
- Ve finančním odhadu pro variantu 1 není kalkulováno:
 - PD na zpracování interiérů ani výše nákladů potřebných k vybavení objektů po rekonstrukci,
 - náklady na případné provizorní pronájmy v průběhu rekonstrukce,
 - náklady na stěhování.¹
- Nebyl prováděn podrobný stavebně-technický průzkum stávajících objektů MMB, posouzení stavu a zbytkové životnosti funkčních dílů (např. podlahy, dveře, zdravotní technika, elektroinstalace atd.).
- S tím souvisí skutečnost, že nejsou k dispozici údaje pro vyhodnocení pracovních podmínek pracovníků MMB ve stávajících objektech podle souladu s Nařízením vlády č. 361/2007, zejména s § 41 (větrání pracovišť), a § 47 (minimální objemový prostor) a dále především soulad s požadavky na zátěž teplem při práci na nevenkovním pracovišti a přípustné hodnoty nastavení mikroklimatických podmínek pro klimatizované pracoviště.
- Není znám detail, jak přesně má vypadat umístění agend MMB v nové budově (projekt „PALACE CD“) a v jakém standardu bude COMS vybaven (např. z hlediska ICT).
- V nákladech na COMS (projekt „PALACE CD“) nejsou kalkulovány náklady na přesun kompletní sítě v souladu se ZKB. Navýšení nákladů, způsobené specifickým nastavením metropolitní sítě a potřebou jejího zabezpečení (v souladu se ZKB) bude obsaženo ve studii proveditelnosti (případně jiném materiálu), který bude definovat rizika odstávky. Pro účely analýzy zohledňujeme předběžný, hrubý odhad poskytnutý MMB.²
- Nemáme k dispozici kvantifikaci možných environmentálních dopadů spojených se stěhováním agend MMB do nové lokality/objektu (např. ve vztahu k vývoji automobilové dopravy v nové lokalitě apod.).

¹ Uvedený přístup vychází z dokumentu „Hrubý odhad výše stavebních nákladů celkové rekonstrukce objektů MMB“.

² Centrální objekt magistrátních služeb – otevřené otázky. Zpracováno na základě porady primátora města Brna ze dne 30. 10. 2017 (tyto podklady jsme obdrželi dne 8. listopadu 2017).

3 Varianty a jejich souvislosti

V multikriteriální analýze budou porovnávány následující dvě varianty umístění agendy MMB, které byly definovány ze strany MMB jako zadání pro vypracování této zprávy:

1. *Ponechání agendy MMB ve stávajících objektech.*
2. *Přemístění agendy do nového centrálního objektu magistrátních služeb v Benešově ulici.*

Následně, v další části zprávy, se zabýváme variantou 2 z pohledu možných socio-ekonomických přínosů s využitím metodiky CBA. V této kapitole podrobně popisujeme obě varianty, včetně východisek a známých skutečností.

3.1 Popis variant – základní skutečnosti

Při popisu variant vycházíme ze zadávací dokumentace a upřesnění, která jsme obdrželi v průběhu realizace zakázky.

3.1.1 Varianta 1 – Ponechání agendy ve stávajících objektech

Stručný popis varianty

První (nebo také „nulová“) varianta představuje **zachování agendy MMB ve stávajících objektech**. Těmito objekty se rozumí **následující pracoviště**:

1. Dominikánské nám. 3;
2. Husova 3;
3. Husova 5;
4. Husova 12;
5. Koliště 19;
6. Kounicova 67;
7. Malinovského nám. 3.

Uvedené objekty jsou ve vlastnictví MMB, jsou využívány k administrativním účelům a jsou v nich vykonávány agendy, které jsme blíže specifikovali v kapitole 4.2. této zprávy (tzn., že se v nich především nacházejí pracoviště/odbory MMB).

Nad rámec výše uvedených sedmi objektů, vymezených v zadávací dokumentaci a v podkladech ze strany MMB, je stávající agenda MMB vykonávána také v dalších objektech. V případě realizace varianty 1 se počítá se setrváním také v těchto objektech:

8. Kounicova 67a (administrativní provoz, MMB v nájmu);
9. Šumavská 35 (jedná se o nově zrekonstruovaný objekt, který není ve vlastnictví MMB a kde si MMB pronajímá dvě patra na administrativní provozy);
10. Anenská 10.

Předpokládané a nutné další kroky

Z popisu současného stavu, zpracovaného na základě odborných technicko-ekonomických posudků k sedmi budovám MMB (viz podkapitola 4.2.1) vyplývá, že **většina objektů**, kde jsou dnes provozovány agendy MMB, je **nevyhovující z hlediska stávajícího stavebně-technického stavu a vynakládaných provozních výdajů**.

V případě realizace varianty 1 je proto třeba počítat s **nezbytnými stavebně-technickými úpravami** za účelem

- **dosažení základních energetických a technických standardů a splnění legislativních požadavků**, včetně směrnic a technických norem pro veřejné budovy a ve vztahu k zaměstnancům MMB, a také
- **zvýšení provozní efektivity** výkonu veřejnoprávních funkcí MMB.

U většiny objektů je nezbytné řešit stavební a technologické zásahy v souvislosti s **omezeními vyplývajícími z požadavků na jejich památkovou ochranu**.

U varianty 1 lze v budoucnosti předpokládat nutnost alespoň rámcového **řešení z hlediska uživatelského komfortu pro občany a provozní optimalizace úřadu** (jednotlivé útvary MMB jsou rozmístěny v různých budovách v různých částech města Brna, což vyžaduje přesuny občanů i zaměstnanců MMB mezi jednotlivými budovami).

3.1.2 Varianta 2 – Přemístění agendy do nového centrálního objektu magistrátních služeb

Stručný popis varianty

Druhá varianta představuje **centralizaci služeb MMB do jedné lokality v centru města**. Tohoto cíle chce SM Brno dosáhnout **nákupem vybraného pozemku** (s uděleným stavebním povolením) na výstavbu nové centrální administrativní budovy na Benešově ulici (COMS).

Záměrem je přesunout do nového centrálního objektu následující agendy:

- Dominikánské nám. 3;
- Husova 3;
- Husova 5;
- Husova 12;
- Malinovského nám. 3;
- Koliště 19;
- Kounicova 67, a dále
- Kounicova 67a;
- Šumavská 35;
- Anenská 10.

Se zachováním stávajícího provozu se počítá v objektech:

- Dominikánské nám. 1 (Nová radnice, sloužící jako reprezentativní prostory, obřadní a svatební síň).
-

Dle „Studie dislokace do CD paláce“ (09/2016) bylo pro variantu stěhování včetně Nové radnice³ uvažováno s počtem **1267 pracovníků**, plochou kanceláří = 17.717,8 m², plochou jiných prostor (zasedací místnosti, spisovny, archivy, čekárny, podatelny, sklady atd.) = 7.882,9 m², tj. **plochou celkem 25.600,7 m²**.

³ S objektem Nová radnice se nepočítá pro stěhování dle zadání této analýzy.

Dle zadání by tato varianta měla řešit zejména následující nedostatky stávajícího umístění agend MMB:

- Roztříštěnost pracovišť MMB v různých objektech v různých částech města.
- Stávající umístění agend MMB v budovách nesplňující standardy pro veřejné budovy.
- Vysoké provozní výdaje a potřeba značných investičních nákladů na rekonstrukce budov.
- Nevyhovující pracovní prostředí pro zaměstnance MMB.
- Nedostatek parkovacích kapacit pro zaměstnance i návštěvníky MMB.

Předpokládané a nutné další kroky

Pro realizaci druhé varianty předpokládáme uskutečnění následujících kroků:

- Schválení záměru samosprávnými orgány SM Brna (Rada a zastupitelstvo SM Brna).
- Dopracování projektové dokumentace pro provádění stavby a vydání stavebního povolení na změnu územního rozhodnutí, a to včetně dořešení administrativního uspořádání budovy a obslužných funkcí pro veřejnost. MMB⁴ uvažoval **dvě možné varianty dalšího postupu**:
 - a. Dopracování potřebné projektové dokumentace do fáze dokumentace pro provádění stavby v režii SMB, výběr zhotovitele stavby.
 - b. Výběr zhotovitele stavby formou požadavků na výkon a funkci, tj. metodou Design-Build. Součástí podkladů budou doposud zpracované podklady a povolení, dispoziční rozvaha rozmístění jednotlivých útvarů MMB v budově a požadovaný technologický standard budovy (včetně tzv. zelených opatření).

Na základě rozhodnutí porady primátora města Brna ze dne 30. 10. 2017 byla vybrána varianta postupu b) tj. výběr zhotovitele formou požadavků na výkon a funkci.

-
- Uskutečnění nutných právních kroků k pořízení projektu a realizaci výstavby objektu, v souladu se ZZVZ.
- Pořízení nového vybavení, stěhování stávajícího vybavení a zaměstnanců MMB. Zároveň (po dobu stěhování) zajištění dočasného (provizorního) provozu agend MMB.
- Vybudování nezbytné ICT infrastruktury.

⁴ Centrální objekt magistrátních služeb – otevřené otázky. Zpracováno na základě porady primátora města Brna ze dne 30. 10. 2017 (tyto podklady jsme obdrželi dne 8. listopadu 2017).

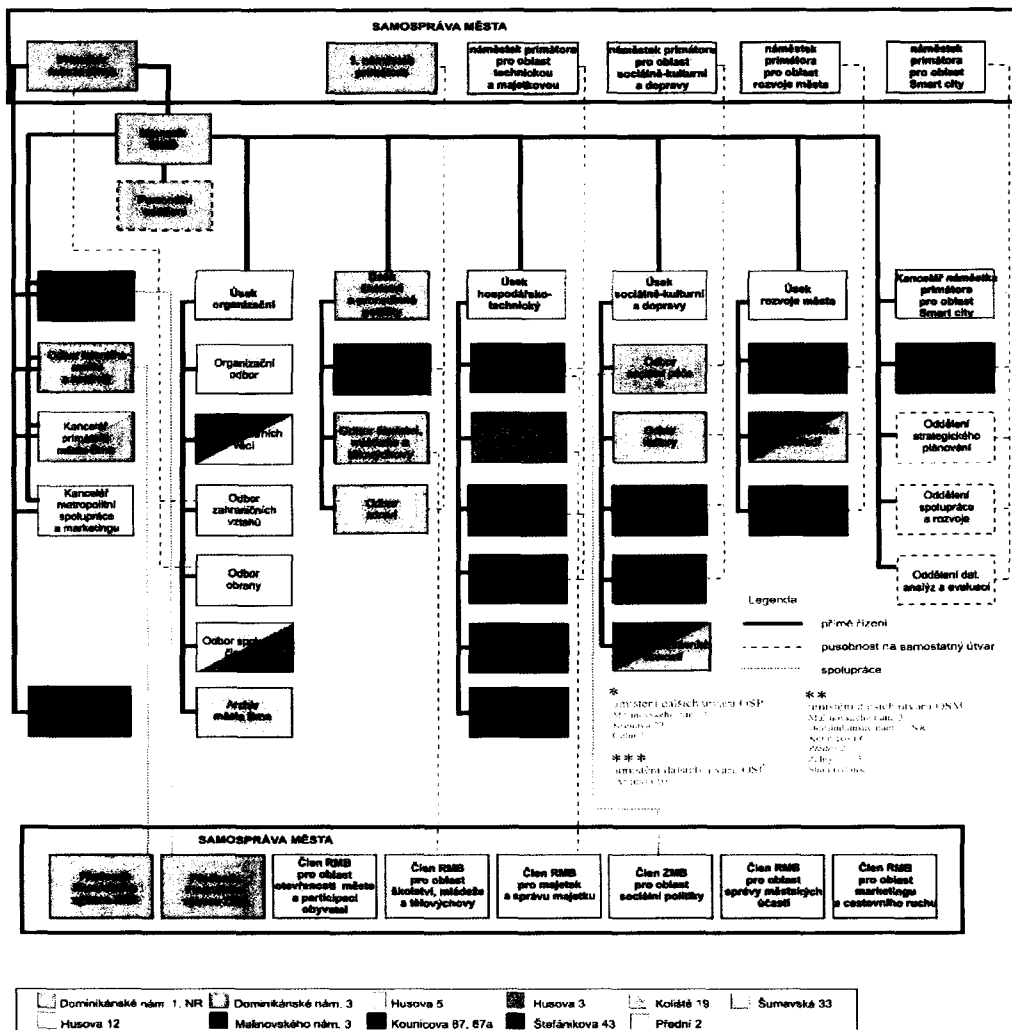
4 Výchozí stav

V této kapitole popisujeme stávající lokalizaci agend MMB včetně personálních kapacit. Nejprve představujeme magistrátní agendu soustředující se do budov určených ke stěhování do nového centrálního objektu. Dále uvádíme funkce umístěné v dalších významných magistrátních budov, které nebyly zvoleny pro stěhování do nového objektu.

V závěru kapitoly se zaměřujeme na stavebně-technický stav stávajících budov MMB a představení projektu PALACE CD, jehož pořízení (Varianta 2) představuje alternativu k setrvání ve stávajících objektech (Varianta 1).

4.1 Organizační struktura MMB

Organizační strukturu města shrnujeme v následujícím obrázku.



Obrázek 2 Organizační struktura MMB⁵

⁵ Zdroj: <https://www.brno.cz/sprava-mesta/magistrat-mesta-brna/>.

Výkonným orgánem je jedenáctičlenná Rada města Brna v čele s primátorem a jeho náměstkou. Úkoly statutárního orgánu zaměstnavatele vůči zaměstnancům města plní tajemník MMB. Magistrát města Brna z pohledu jeho řízení je rozdělen do 5 úseků, přičemž vedoucí úseků řídí přidělené odbory.

4.2 Stávající rozmístění agend MMB

V budovách určených ke stěhování, které byly zadány pro tuto analýzu, sídlí celkem 1.078 zaměstnanců vykonávající magistrátní agendu⁶. Kontakt s občany probíhá zejména prostřednictvím přepážek v několika budovách v závislosti na typu poskytovaných služeb, dále se jednání s občany uskutečňuje přímo v jednotlivých kancelářích v době úředních hodin jednotlivých odborů.

Pro stěhování do nové centrální budovy (COMS) byly zvoleny tyto objekty:

Objekt	Popis
1. Dominikánské náměstí 3	<ul style="list-style-type: none">• 91 zaměstnanců, bez přepážek;• vyřízení: petice a stížnosti adresované orgánům města;• agenda 4 odborů (Odbor interního auditu a kontroly, Odbor školství, mládeže a tělovýchovy, Odbor zdraví, Odbor kultury).
2. Husova 3	<ul style="list-style-type: none">• 46 zaměstnanců, 19 přepážek;• vyřízení: evidence obyvatel, cestovní doklady, občanské průkazy, ohlášení pobytů a jejich změn, pronájem nebytových prostor, upozornění (svědectví) na nepřiměřené chování občanů či poškození majetku města;• agenda 3 odborů (Odbor správních činností, Odbor správy majetku, Kancelář náměstka primátora pro oblast Smart City).
3. Husova 5	<ul style="list-style-type: none">• 57 zaměstnanců, 27 přepážek;• vyřízení: evidence obyvatel, cestovní doklady, občanské průkazy, ohlášení pobytů a jejich změn, agenda válečných hrobů a pietních míst;• agenda 2 odborů (Odbor správních činností, Odbor obrany).
4. Husova 12	<ul style="list-style-type: none">• 75 zaměstnanců, bez přepážek;• vyřízení: podání adresovaná Radě či Zastupitelstvu, matrika;• Vedení SM Brna;• další agenda (Kancelář náměstka primátora pro oblast Smart city, Kancelář marketingu a zahraničních vztahů, Oddělení cestovního ruchu a zahraničních vztahů, Kancelář primátora města Brna, Úsek organizační, Organizační odbor, Odbor vnitřních věcí, Úsek rozvoje města, Odbor městské informatiky, Úsek hospodářsko-technický, Úsek sociálně-kulturní a dopravy).
5. Koliště 19	<ul style="list-style-type: none">• 95 zaměstnanců, bez přepážek;• vyřízení: domovy pro seniory, náhradní rodinná péče, obtížné životní situace různých skupin obyvatel, parkovací průkazy ZTP, sociálně právní ochrana dětí, vydávání Euroklíče a SOS tlačítka (tísňové volání pro seniory);• agenda 1 odboru (Odbor sociální péče).
6. Kounicova 67	<ul style="list-style-type: none">• 276 zaměstnanců, 36 přepážek;• vyřízení: registr vozidel a řidičů, řidičské průkazy, projednání dopravních přestupků, povolení vjezdu do centra, vyhrazená parkovací stání, připojení nebo sjezd na silnici, stavební povolení pro komunikační stavby, uzavírka silnice, žádost o vyhrazená parkovací stání, zvláštní užívání komunikace, ohlášení výkopových prací,

⁶ Zdroj: Centrální objekt magistrátních služeb – otevřené otázky. Zpracováno MMB na základě porady primátora města Brna ze dne 30. 10. 2017.

	<p>přihlášení do veřejné soutěže, zábor veřejných prostranství, vyjádření k povolení staveb, územně plánovací a stavební agenda, agenda nakládání s odpady, úmrtí a pohřby, vydání loveckého listku, použití sedimentů v zemědělské půdě, stavební povolení k vodním dílům, vyjádření ohledně ochrany ZPF;</p> <ul style="list-style-type: none">• agenda 7 odborů (Odbor implementace evropských fondů, Odbor dopravy, Odbor dopravně správních činností, Odbor územního plánování a rozvoje, Odbor životního prostředí, Odbor vodního a lesního hospodářství a zemědělství, Odbor městské informatiky).
7. Malinovského náměstí 3	<ul style="list-style-type: none">• 355 zaměstnanců, 17 přepážek;• vyřízení: informační středisko, podatelna, ztráty a nálezy, Czech POINT, označení ulic, oznámení o konání shromáždění, použití znaku a vlajky Brna, udělení čestného občanství, přístup k informacím, čestné hroby, žádost o posečkání úhrady pokuty nebo rozložení její úhrady na splátky, návrh na dispozici s nemovitým majetkem města, předkupní právo, žádost o majetkoprávní vypořádání pozemků, nájem obecních bytů, potřeba bydlení v domě s pečovatelskou službou, zápůjčky z Fondu rozvoje bydlení, agenda živností;• agenda 10 odborů (Odbor vnitřních věcí, Odbor rozpočtu a financování, Bytový odbor, Odbor zdraví, Majetkový odbor, Odbor územního a stavebního řízení, Živnostenský úřad města Brna, Odbor sociální péče, Odbor památkové péče, Odbor městské informatiky);• Jídelna MMB.
8. Kounicova 67a	<ul style="list-style-type: none">• 58 zaměstnanců, bez přepážek;• administrativní provoz;• agenda 3 odborů (Odbor investiční, Odbor dopravy, Odbor dopravně-správních činností).
9. Anenská 10	<ul style="list-style-type: none">• 10 zaměstnanců, bez přepážek;• vyřízení: zrušení údaje o místu trvalého pobytu;• agenda 1 odboru (Odbor správních činností).
10. Šumavská 35	<ul style="list-style-type: none">• 34 zaměstnanců, 3 přepážky;• vyřízení: agenda autoškol, poplatky za komunální odpad;• agenda 2 odborů (Odbor životního prostředí, Odbor dopravně-správních činností).

Tabulka 5 Přehled a popis objektů varianty 1

Celkem se stěhování v případě realizace varianty 2 týká 1.184 osob (zaměstnanců MMB).

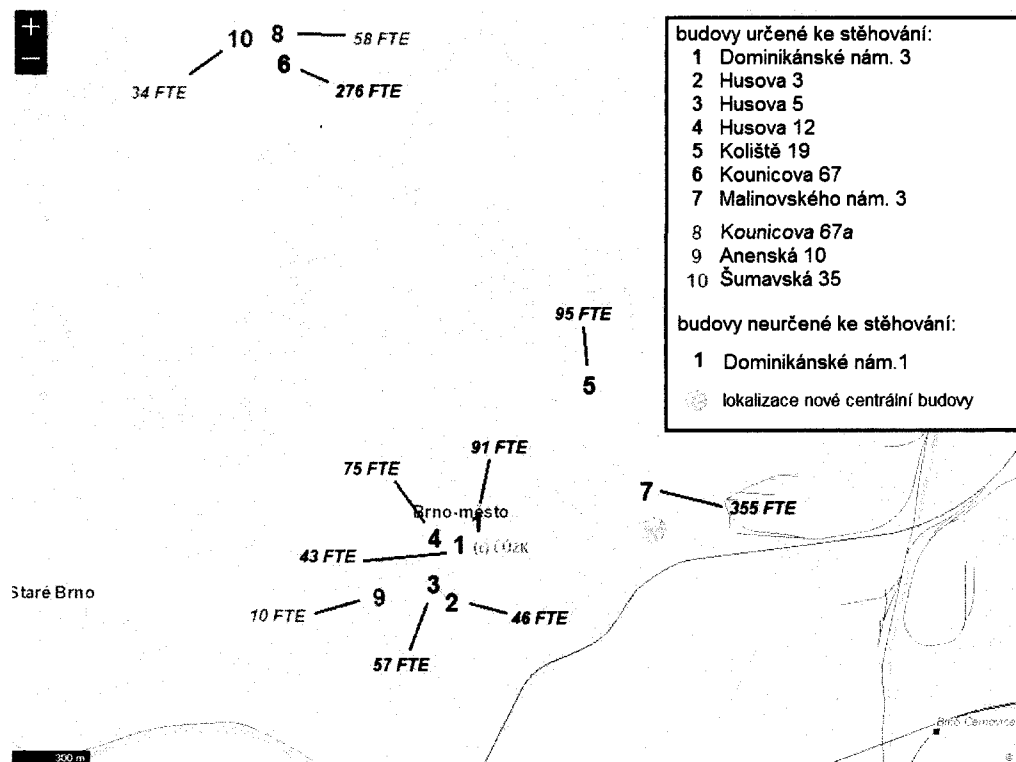
Pro úplnost uvádíme také **objekt, jehož se netýká multikriteriální analýza ani navazující CBA**, neboť v obou variantách se počítá s jeho **zachováním pro provoz MMB**:

11. Dominikánské nám. 1 (Nová radnice, sloužící jako reprezentativní prostory, obřadní a svatební síň, budou přesunuta pracoviště MMB).

Poznámka: ve výčtu nejsou uvedeny objekty MMB, které nejsou pracovišti ve smyslu agendy MMB.⁷

⁷ Jedná se o tyto objekty:

1. Přední 2 (Černovice), pracoviště Kuřim, Rosice (zde se nacházejí archivy, archiváři v trvalém pracovním poměru);
2. Želný trh 13, Stará radnice (pouze pracovníci údržby – zaměstnanci OSM);
3. Celní 3 / Vídeňská 78 (v objektu je umístěno chráněné bydlení pro mladistvé);
4. Koniklecová (v objektu je umístěn Domov seniorů);
5. Křenová 20 (chráněná bydlení pro dospělé).
6. Stará radnice (Urban centrum) – OSM svými zaměstnanci zajišťuje údržbu objektu.



Obrázek 3 Mapa budov určených ke stěhování

4.2.1 Stavebně-technický stav budov MMB

MMB má k dispozici několik posudků⁸ a technických studií⁹, ze kterých vyplývá, že **stavebně-technický stav budov užívaných pro potřeby MMB je nevyhovující**.

Popis stávajícího stavu vychází z podkladové dokumentace, kterou jsme obdrželi k sedmi objektům (jejich výčet uvádíme níže). Jedná se o administrativní budovy, využívané v současnosti několika odbory MMB. **Vlastnickým právem** ke všem těmto objektům disponuje **Statutární město Brno**, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město 60167 Brno (dále „SM Brno“).

Šest objektů z uvedených sedmi (tj. s výjimkou budovy Kounicova 67) je **památkově chráněných**, tj. zapsaných na seznamu kulturních nemovitých památek v rejstříku ÚSKP¹⁰.

⁸ Zejména Odborné technicko-ekonomické posudky k 8 budovám MMB (04 – 05/2013).

⁹ Například Technicko-ekonomická studie administrativních budov Magistrátu města Brna.

¹⁰ K dohledání viz např. zde: <http://pamatkovykatalog.cz/>.

Ačkoli žádná z budov není v havarijním stavu, pokud jde o stav konstrukcí, vykazují tyto objekty **závažné nedostatky z hlediska stavebně-technického stavu**, které jsou dle dostupných odborných posudků především následující:

- Objekty nevyhovují Směrnici Evropského parlamentu a Rady 2010/31/EU ze dne 19. května 2010 o energetické náročnosti budov.
- Tepelně-technické vlastnosti převládajících konstrukcí neodpovídají dnes platným technickým normám.
- Nelze dodržovat kvalitu vnitřního klima s ohledem na platné legislativní požadavky.
- Dále je nevyhovující provozní uspořádání pracovišť, kdy zastaralé vybavení není přizpůsobeno podmínkám na pracovištích a pozdějším dispozičním úpravám (topná tělesa, osvětlení).
- Objekty nejsou hospodárné z hlediska stavebně-energetických vlastností konstrukcí domů (většina budov má energetický štítek obálky budovy třídy „F“, který označuje velmi nevhodné budovy).¹¹
- Při provedení nezbytných stavebně-technických opatření se většina budov z hlediska energetického štítku obálky budovy může posunout nejvýše do třídy „E“, tj. nevhodné (s výjimkou budovy Kounicova 67, která se může posunout do třídy „C“, tj. vyhovující). To znamená, že i přes modernizaci některých stavebně-technických prvků budou objekty stále vykazovat poměrně vysoké provozní náklady.
- Z důvodu památkové ochrany nelze u většiny stěžejních budov, kde je vykonávána agenda MMB, provést některé stavebně-technické úpravy v potřebném rozsahu, případně by tyto úpravy byly finančně velmi náročné.
- Dosud využívané objekty MMB svým charakterem neumožňují dosažení parametrů budov s téměř nulovou spotřebou energie.
- Dle dosud provedených propočetů by doba návratnosti investic do snížení energetické náročnosti u všech budov byla delší než životnost použitých konstrukcí a technologií.
- Z hlediska uživatelského komfortu jsou problematické také možnosti parkování a nevyhovující bezbariérová obslužnost.

¹¹ **Energetický štítek obálky budovy** (dále „EŠOB“) představuje hodnocení pouze tepelně-technických parametrů konstrukcí ochlazované obálky budovy, jako jsou součinitele prostupu tepla U (W/m²K) jednotlivých konstrukcí a průměrný součinitel prostupu tepla U_{em} (W/m²K) všech konstrukcí. Nejedná se tedy o průkaz energetické náročnosti budov (dále PENB) stanovený vyhláškou 78/2013 Sb.

Shrnutí stavebně-technického stavu uvádíme v následující tabulce.

Objekt	Využití	Památka v ÚSKP	Rekonstrukce	Stavebně-technický stav		
				Hydroizolace	Třída ESOB ¹²	Tepelně-technické požadavky
Dominikánské nám. 3	Administrativní budova Odbory MMB	ANO	2002	Nevyhovující	"F"	NE
Husova 3	Administrativní budova Odbory MMB	ANO	90. léta 20. stol.	Havarijní	"F"	NE
Husova 5	Administrativní budova Odbory MMB	ANO	90. léta 20. stol. (rozsáhlá rekonstrukce, přístavba vestibulu)	Nevyhovující	"E"	NE (pouze nové/ upravené části ANO)
Husova 12	Administrativní budova Odbory MMB	ANO	NE	Havarijní	"G"	NE
Koliště 19	Administrativní budova Odbor sociální péče	Část objektu	1998	Pravděpodobně vyhovující	"F"	NE
Kounicova 67	Administrativní budova Odbory MMB	NE	NE Přístavba 2001	Pravděpodobně nevhovující	"E"	NE (pouze upravené části ANO)
Malinovského nám. 3	Administrativní budova	ANO	NE	Pravděpodobně vyhovující	"G"	NE

Tabulka 6 Shrnutí stavebně-technického stavu 8 budov MMB dle technickoekonomických posudků z r. 2013

S uvedenými nedostatky jsou spojeny **zvýšené provozní náklady na energii** (především vytápění). V případě provedení nezbytných stavebně-technických úprav lze dosáhnout **úspor na dodávkách energií**, jejichž střední hodnota vyjádřená mediánem je více než 100 tisíc Kč na jednu budovu (největší potenciál úspor dosahují objekty Kounicova 67 s možnou roční úsporou ve výši více než 900 tis. Kč a Malinovského nám. 3 ve výši téměř 500 tis. Kč). **Celková odhadovaná roční úspora na dodávku energií** za zmíněných sedm objektů byla v roce 2013 kalkulována ve výši **téměř 2 mil. Kč** (přesně 1 966 110 Kč).

4.2.2 Projekt Centrálního objektu magistrátních služeb

Jedná se o existující projekt na vybudování objektu PALACE CD. Dosavadním vlastníkem projektu PALACE CD je společnost CD CENTRUM, a.s. Plánovaný objekt COMS se nachází na brněnské okružní třídě („ringu“) na pomezí ulic Benešova a Koliště. Příslušné pozemky byly dříve využívané společností České dráhy, a. s.

Projekt má **platné stavební povolení** (na základě projektové dokumentace z roku 2004, kdy byl schválen původní návrh stavby). Tento původní záměr vybudování obchodně-administrativního centra s hotelovým komplexem z roku 2004 však ztratil původně zamýšlené cílové skupiny nájemníků a zákazníků, a to především z důvodu vybudování prodejního komplexu „Galerie Vaňkovka“.

Proto byl záměr v následujících letech **přehodnocen a projekt byl rozdělen na dva samostatné objekty**, tj. dvě samostatné stavby:

1. **Bloky „A“ a „B“ (stavba 1)** – administrativní budovy, dle upraveného projektu s přízemím vymezeným pro administrativu a doprovodné komerční služby.
2. **Blok „C“ (stavba 2)** – čistě administrativní objekt.¹³

¹² Energetický štítek obálky budovy představuje hodnocení pouze tepelně-technických parametrů konstrukcí ochlazené obálky budovy, jako jsou součinitele prostupu tepla U (W/m²K) jednotlivých konstrukcí a průměrný součinitel prostupu tepla U_{em} (W/m²K) všech konstrukcí. Nejedná se tedy o průkaz energetické náročnosti budov (dále PENB) stanovený vyhláškou 78/2013 Sb.

Na základě výše uvedené optimalizace projektu z roku 2013 byla vydána změna územního rozhodnutí (**platné územní rozhodnutí z roku 2013**). Z roku 2013 tedy pocházejí požadavky na konstrukční a technologické řešení stavby. Stavba byla v této době zahájena přípravou území (demolice původních objektů a drážních staveb, hrubé terénní úpravy).

¹³ Průvodní zpráva: PALACE CD – STAVBA1 - objekt „A“; „B“; STAVBA 2 – objekt „C“. Dokumentace pro územní řízení a vydání rozhodnutí o změně územního rozhodnutí (2013).

5 Multikriteriální analýza variant

V procesu hodnocení formulujeme výhody a nevýhody obou variant, nastavíme jejich měřitelné posouzení a provedeme vyhodnocení variant.

Jednotlivé varianty jsou ohodnoceny z hlediska míry naplnění jednotlivých kritérií, kdy řešení, které nabízí větší dosažení stanoveného kritéria/má větší dopad na dané kritérium dostává vyšší počet bodů a naopak. Následně jsou jednotlivé varianty porovnávány. Na závěr této části přistoupíme závěrečnému vyhodnocení obou variant.

5.1 Defnice kritérií pro multikriteriální analýzu

Oblast	Váha	Kritéria	Krátký popis	Díličí váhy
Přívětivost občany	25%	Dostupnost služeb pro občany	<ul style="list-style-type: none"> Možnost vyřízení souvisejících agend na jednom místě, časová náročnost. 	60%
		Dopravní dostupnost	<ul style="list-style-type: none"> Vhodnost a dostatečnost silniční, autobusové, cyklistické a železniční dopravy. 	20%
		Bezbariérová obslužnost	<ul style="list-style-type: none"> U MHD je posuzována i obslužnost (dostupnost i v zimních obdobích). 	10%
		Možnost parkování	<ul style="list-style-type: none"> Dostupnost kvalitních bezbariérových možností pro občany tj. klienty MMB včetně bezbariérových spojů dopravy. Dostatečnost zajištěných prostor pro parkování občanů tj. klientů MMB (veřejná parkoviště, záchytná parkoviště). U varianty zachování stávajícího stavu se sleduje dostupnost parkování za všechny relevantní budovy MMB. 	10%
Efektivnost a kvalita poskytovaných služeb MMB	20%	Efektivnost výkonu služeb – procesní nastavení, produktivita práce	<ul style="list-style-type: none"> Eliminace nutných přesunů pracovníků různých útvarů (organizačních složek) a budov, zjednodušení a zlepšení interní komunikace mezi útvary, jednodušší spolupráce různých útvarů, zrychlení výkonu práce. Možnost (potenciál) optimalizace procesů, a tím zvýšení efektivnosti vykonávaných služeb. 	60%
		Kvalita poskytování služeb	<ul style="list-style-type: none"> Kvalitnější poskytování služeb občanům (rychlost, technické podmínky, poskytování služeb v jednotné podobě, přehlednost poskytovaných služeb). 	40%
Provozní a technické aspekty	10%	Pracovní podmínky zaměstnance	<ul style="list-style-type: none"> Existence vhodných pracovních podmínek ve smyslu klimatických podmínek (klimatizace a větrání), sociálních zařízení, hluku, osvětlení. 	70%

Oblast	Váha	Kritéria	Krátký popis	Díleční váhy	
Ekonomické a finanční aspekty	35%	Vybavenost/služby zaměstnance	pro	<ul style="list-style-type: none"> Budova musí naplňovat požadavky dle nařízení vlády č. 361/2007 Sb., kterým se stanoví podmínky ochrany zdraví při práci. Existence dostatečných parkovacích míst (veřejná parkoviště nebo odstavná parkoviště) pro pracovníky MMB. Existence dostupné závodní jídelny /stravovacího zařízení (kantýny) pro zaměstnance. 	30%
		Výsledek finanční analýzy (Čistá současná hodnota)		<ul style="list-style-type: none"> Čistá současná hodnota je ukazatel, který počítá s budoucími peněžními toky. Říká nám, kolik peněz daný projekt za zvolenou dobu životnosti přinese anebo sebere. Čistá současná hodnota se používá pro porovnání investičních příležitostí. Do výpočtu vstupují výdaje na investici (výstavba nové budovy/ rekonstrukce stávajících objektů), provozní výdaje a transakční výdaje (např. stěhování). Zároveň jsou v kalkulaci zohledněny i příjmy projektu (např. prodej budov či pronájem nebytových prostor). 	35%
Environmentální aspekty	10%	Soulad s požadavky na energetický standard dle požadavků EU		<ul style="list-style-type: none"> Budova by měla naplňovat požadavky na standard dle směrnice Evropského parlamentu a Rady 2010/31/EU ze dne 19. května 2010 o energetické náročnosti budov a směrnice Evropského parlamentu a Rady 2012/27/EU ze dne 25. října 2012 o energetické náročnosti. 	50%
		Kvalita vnitřního klimatu v souladu s platnými legislativními požadavky		<ul style="list-style-type: none"> Budova by měla splňovat požadavky Nařízení vlády č. 361/2007 ve znění nařízení vlády č. 93/2012 Sb., stanovujícího limity pro jednotlivé faktory vnitřního pracovního prostředí. 	50%

Tabulka 7 Vymezení kritérií pro multikriteriální analýzu (vlastní zpracování)

Váhy jsou určeny dle závažnosti/potřeby daného kritéria z pohledu rozhodnutí MMB.

5.2 Kritérium 1 - Přívětivost pro občany

Odůvodnění

- Volba tohoto kritéria odráží zejména společenské přínosy plynoucí z centralizace magistrátních služeb do jednoho objektu.
- Životní situace představují okamžiky, kdy občané řeší nějaký problém a k jeho vyřešení potřebují komunikovat s veřejnou správou. K životním situacím se vážou jednotlivé agendy/úkony, které občané musí řešit ve spolupráci s veřejnou správou. Mnohé z nich jsou zákonem dané jako povinnost občanů a vážou se na zákonem stanovenou lhůtu.
- Proto je primárním hodnotícím kritériem dopad na občana / podnikatele a nikoli dopad na zaměstnance úřadu, který by mu přinesla centralizace agend do jednoho objektu.
- Zaměřujeme se na problematiku způsobu vyřizování agend a k tomu doprovodných benefitů (jako dopravní dostupnost a další přívětivost pro občana / podnikatele).

Díleč kritérium	Způsob hodnocení
Dostupnost služeb pro občany	<ul style="list-style-type: none">• Pro hodnocení dostupnosti služeb jsme vybrali jednu vzorovou (modelovou) životní situaci a s ní související agendy, a to změnu trvalého bydliště (v důsledku stěhování). Hlavními parametry pro výběr byly tyto důvody:<ul style="list-style-type: none">○ komplexnost situace○ četnost (frekvence) výskytu životní situace○ počet dotčených úřadů (věcná/ místní příslušnost)○ další nepřímé dopady na občany a samosprávu (poskytované služby související s místem trvalého bydliště, vazba příjmů na počet osob s trvalým bydlištěm apod.)• S ohledem na různorodost životních situací není možné jejich celistvé zachycení v této studii.• Pro vybranou životní situaci jsou u každé varianty uvažovány 2 modelové případy brněnského občana (vyřízení s využitím MHD a automobilem).• Pro každý modelový příklad jsou počítány náklady související s vyřízením potřebných agend, a to v podobě zejména časových nákladů a nákladů na dopravu. Další náklady, a to v podobě správních poplatků nejsou uvažovány, neboť pro obě varianty jsou shodné.• Zahrnutí výše uvedených nákladů v sobě nese preferenci možnosti vyřízení návazných agend na jednom místě.• Nejlépe je hodnocena varianta, která znamená nejnižší náklady na straně občana.
Dopravní dostupnost	<ul style="list-style-type: none">• Je hodnocena geografická dostupnost a vzdálenost vybraných variant - hodnocení odpovídá tomu, že u výhodněji položené varianty se její atraktivita zvyšuje.• Jako hodnotící kritérium jsme proto zvolili čas potřebný k přesunu do dané lokality od hlavního nádraží (jako centrální dopravní uzel), byť rozumíme, že pro občana / podnikatele není možné stanovit jednotnou stupnici výhodnosti (neboť se jedná o prostorovou jednotku měnící se místo od místa). Způsob přesunu je uvažován automobilem, MHD, na kole a pěšky.• Jako zdroj dat k výpočtu časové náročnosti jsme použili www.mapy.cz pro pracovní den dopoledne.
Bezbariérový přístup	<ul style="list-style-type: none">• Je hodnocena přístupnost budov (staveb) pro osoby se zdravotním postižením, což vytváří podmínky pro přívětivější poskytování veřejných služeb vůči občanovi / podnikateli.• Tam, kde byly k dispozici údaje, je hodnocena i přístupnost pro rodiče s kočárky, seniory atp.• Hodnocení variant je postaveno na třech úrovních bezbariérovosti.

-
- Plně bezbariérový přístup – objekt splňuje všechny nezbytné podmínky bezbariérového přístupu do objektu (tj. příjezd k budově přímo, možnost parkování a vstup do objektu, pohyb v rámci objektu a využití doplňkových zařízení) – jsou naplněny parametry vyhlášky.
 - Částečně bezbariérový – existují určitá omezení, nicméně je možné je řešit.
 - Bariérový - existující bariéry jsou rozsáhlé a zásadní - přístup nebo pohyb po objektu je zvlášť komplikovaný.
- Parkování*
- Je hodnocena dostupnost parkovacích stání pro občany (tj. existence buď přímo určených parkovacích míst k objektu, anebo veřejná parkovací stání v nedaleké blízkosti). Lépe je hodnocena varianta, která nabízí parkovací stání přímo pro návštěvníky úřadu a jejich vzdálenost.
 - Okrajově je rovněž hodnoceno, zda je parkování zpoplatněné či nikoli.

Tabulka 8 Kritérium 1 „Přívětivost pro občany“ - dílčí kritéria a způsob hodnocení

5.2.1 Dostupnost služeb pro občany

Modelová situace a její východiska (vstupní parametry a předpoklady)

- Občan Brna se stěhuje v rámci města (nestěhuje se za jeho hranice). Změna trvalého bydliště je spojena s dalšími agendami, při nichž využívá služeb MMB.
- Občan bydlící na adrese Brožíkova 41/3 (Brno-sever-Lesná) mění trvalé bydliště v rámci města Brna.

Občan postupuje následovně:

Krok 1 - Nahlášení k trvalému pobytu

Krok 2 – Žádost o vydání nového občanského průkazu - krom nahlášení nového místa trvalého bydliště si občan musí vyřídit **nový občanský průkaz (OP)**.

Krok 3 – Vyřízení nových technických průkazů - předpokládáme, že občan vlastní osobní automobil, a proto si musí vyřídit také agendu spojenou se **změnami jízdních dokladů** (tj. technický průkaz). Občan stěhující se v rámci jedné obce nemusí měnit platný ŘP¹⁴.

- Občan agendy, u kterých je hlášení změny nutné, vyřizuje osobně.
- U výpočtů nákladů občana neoptimalizujeme cesty občana. Na každý úřad jde občan samostatně.
- U agend, na kterých si občan následně vyzvedává doklad, jde nebo jede na úřad dvakrát (tedy OP).

Bližší popis jednotlivých kroků

Krok 1 Nahlášení k trvalému pobytu

- V případě změny trvalého bydliště se musí občan nahlásit na ohlašovně v místě nového trvalého bydliště na obecním úřadě nebo na úřadech městské části nebo městských obvodů. Odhlašování v místě předchozího trvalého pobytu není nutné.
- Ohlašovna trvalého pobytu je na Magistrátu města Brna, Odboru správních činností, **Husova 5**.¹⁵
- Ohlašovna provede bez zbytečného odkladu, nejpozději do 3 pracovních dnů, zápis o změně adresy místa trvalého pobytu do agendového informačního systému evidence obyvatel, tzn., že informace o změně je zanesena v základním registru občanů¹⁶.

Krok 2 – Žádost o vydání nového občanského průkazu (OP)

- Nový OP žádá na MMB, Odboru správních činností, **Husova 3**, přičemž vyzvednutí nového OP je možné na MMB, Odboru správních činností, **Husova 5**.
- K vyřízení je potřeba mj. doklad /dokument prokazující změnu trvalého bydliště (získaný při nahlášení změny trvalého bydliště).
- Lhůta pro vyřízení žádosti činí 30 dní ode dne podání žádosti.¹⁷

Krok 3 – vyřízení nových technických průkazů

- Změna se hlásí v ORP v místě nového trvalého pobytu – v podmínkách Brna jde o objekt v ul. Kounicova na Odboru dopravně-správních činností.
- Žádost o zápis změn údajů v registru silničních vozidel lze vyřídit na počkání – pouze ve složitějších případech je zákonem stanovena lhůta pro vyřízení do 30 dnů.¹⁸

¹⁴ Zdroj: <https://www.brno.cz/sprava-mesta/magistrat-mesta-brna/usek-socialne-kulturni-a-dopravy/odbor-dopravnospravnych-cinnosti/oddeleni-agend-ridicu/registr-ridickykh-prukazu/informace/6-zmena-trvaleho-pobytu-a-zmena-udaju-v-ridickem-prukazu/>.





¹⁵ <https://www.brno.cz/obcan/potrebuji-si-vyridit/potrebuji-si-vyridit/?idzs=129>.

¹⁶ Zdroj: <http://www.mvcr.cz/clanek/hlaseni-trvaleho-pobytu-996765.aspx>.

¹⁷ Zdroj: <http://www.mvcr.cz/clanek/osobni-doklady-642319.aspx>.

¹⁸ Zdroj: <https://portal.gov.cz/portal/obcan/situace/116/123/4011.html>

Vstupní předpoklady a parametry pro kalkulaci nákladů občana

Parametr	Komentář
 Pohyb pěšky	<ul style="list-style-type: none">Pro pěší přesuny je kalkulováno s průměrnou rychlostí chůze 5 kilometrů za hodinu.Pěší přesuny realizuje občan do maximální vzdálenosti 1 km.
 Cesta autem	<ul style="list-style-type: none">Pro cestu osobním automobilem uvažujeme jízdu na naftu s průměrnou spotřebou 7 l/100 km.U sazeb Kč/km vycházíme z platné legislativy, tedy z vyhlášky č. 385/2015 Sb., o změně sazby základní náhrady za používání silničních motorových vozidel a stravného a o stanovení průměrné ceny pohonných hmot pro účely poskytování cestovních náhrad, která je účinná od 1. ledna 2016.Dle této vyhlášky je:<ul style="list-style-type: none">Sazba základní náhrady za 1 km jízdy podle § 157 odst. 4 zákoníku práce nejméně u osobních silničních motorových vozidel 3,80 Kč.Výše průměrné ceny za 1 litr pohonné hmoty podle § 158 odst. 3 věty třetí zákoníku práce činí 29,50 Kč u motorové nafty.
 MHD	<ul style="list-style-type: none">Pro pohyb s využitím MHD uvažujeme (na jednu cestu) náklady ve výši 25 Kč (60 min. přestupní jízdenka pro dospělého).¹⁹
 Časové náklady	<ul style="list-style-type: none">Náklady na čas jsou počítány z průměrné hrubé mzdy pro Jihomoravský kraj, a to z údaje Českého statistického úřadu za druhé čtvrtletí roku 2017, kdy průměrná hrubá mzda činila 28 084 Kč²⁰. Čistá hodinová mzda vychází ve výši 127 Kč/hod²¹.Průměrné doby čekání a průměrné doby potřebné k vyřízení jednotlivých agend byly pro propočty stanoveny následujícím způsobem:<ul style="list-style-type: none">Průměrná doba čekání a vyřízení 1 agendy: 35 minut,Průměrná doba čekání a vyřízení 2 agend u jedné přepážky: 50 minut,Průměrná doba čekání a vyřízení 3 agend u jedné přepážky: 65 minut,Průměrná doba čekání a převzetí dokladů: 20 minut.Výše uvedené předpoklady průměrné doby čekání a vyřízení agendy vycházejí z veřejně dostupných informací²² a vlastních zkušeností týmu PwC. Jde o průměrný odhad, doba čekání se samozřejmě liší v čase a dle úřadů.

Tabulka 9 Vstupní parametry pro kalkulaci nákladů občana



¹⁹ <http://dpmb.cz/cs/jizdne>

²⁰ Zdroj: <https://www.czso.cz/csu/xb/prumerna-mzda-ve-2-ctvrtleti-2017>

²¹ Čistá mzda ve výši 21 409 Kč (bez odpočtů a slev na dani).

²² Některá města uveřejňují statistiky ohledně průměrné doby čekání na úřadě.

Varianta 1

Varianta 1 Modelová situace	Náklady na dopravu	Časový náklad	Náklady celkem	Časový fond
A ₁ 	150 Kč	561 Kč	711 Kč	264 min
B ₁ 	266 Kč	552 Kč	818 Kč	260 min

Obrázek 4 Vyhodnocení modelové situace u Varianty 1

A1) Využití MHD

Parametr výpočtu	Cena v Kč	Komentář
Celkem náklady na dopravu (Kč)	150	6 (počet jízdenek) * 25 Kč (cena jízdenky)
Celkem náklady na čas (Kč)	561	127,5 Kč (cena 1 h občana) * 264 min (čas)
Celkem náklady na změnu	711	

Tabulka 10 Parametry výpočtu varianta 1 (MHD)

B1) Využití automobilu (náklady v Kč)

Parametr výpočtu	Cena v Kč	Komentář
Celkem náklady na dopravu	266	pohonné hmoty + parkování (90 Kč/3 h)
Celkem náklady na čas	552	127,5 Kč (cena 1 h občana) * 260 min (čas)
Celkem náklady na změnu	818	

Tabulka 11 Parametry výpočtu varianta 1 (automobil)

Čas celkem

- MHD = **264 min**
- automobil = **260 min**

1) Změna místa trvalého pobytu a žádost o nový OP

- celkem 1 cesta na úřad a zpět (Husova 3, Husova 5, Odbor správních činností)
- čas
 - MHD = 119 min (jízda MHD, pěšky ze zastávek MHD, pěšky mezi Husovou 3 a Husovou 5, čekání a vyřízení žádosti)
 - automobil = 125 min (jízda automobilem, pěšky z parkoviště, pěšky mezi Husovou 3 a Husovou 5, čekání a vyřízení žádosti)








2) Vyzvednutí nového OP

- celkem 1 cesta na úřad a zpět (Husova 5, Odbor správních činností)
- čas
 - MHD = 64 min (jízda MHD, pěšky ze zastávek MHD, čekání a převzetí OP)
 - automobil = 70 min (jízda automobilem, pěšky z parkoviště, čekání a převzetí OP)

3) Nový technický průkaz

- celkem 1 cesta na úřad a zpět (Kounicova 67, Odbor dopravně správních činností)
- čas
 - MHD = 81 min (jízda MHD, pěšky ze zastávek MHD, čekání a vyřízení žádosti)
 - automobil = 65 min (jízda automobilem, pěšky z parkoviště, čekání a vyřízení žádosti)

Varianta 2

Varianta 2 Modelová situace	Náklady na dopravu	Časový náklad	Náklady celkem	Časový fond
				
A ₂ 	100 Kč	418 Kč	518 Kč	197 min
B ₂ 	143 Kč	393 Kč	536 Kč	185 min

Obrázek 5 Vyhodnocení modelové situace u Varianty 2

A2) Využití MHD

Parametr výpočtu	Cena v Kč	Komentář
Celkem náklady na dopravu (Kč)	100	4 (počet jízd) * 25 Kč (cena jízdenky)
Celkem náklady na čas (Kč)	418	127,5 Kč (cena 1 h občana) * 197 min (čas)
Celkem náklady na změnu	518	

Tabulka 12 Parametry výpočtu – Varianta 2 (MHD)

B2) Využití automobilu (náklady v Kč)

Parametr výpočtu	Cena v Kč	Komentář
Celkem náklady na dopravu	143	pohonné hmoty
Celkem náklady na čas	393	127,5 Kč (cena 1 h občana) * 185 min (čas)
Celkem náklady na změnu	536	

Tabulka 13 Parametry výpočtu – Varianta 2 (automobil)

Čas celkem

- MHD = 197 min
- automobil = 185 min










1) Změna místa trvalého pobytu, žádost o nový OP, nový technický průkaz

- celkem 1 cesta na úřad a zpět (COMS, Odbor správních činností, Odbor dopravněsprávních činností)
- čas
 - MHD = 141 min (jízda MHD, pěšky ze zastávek MHD, čekání a vyřízení žádosti)
 - automobil = 135 min (jízda automobilem, pěšky z parkoviště, čekání a vyřízení žádosti)

2) Vyzvednutí nového OP

- celkem 1 cesta na úřad a zpět (COMS, Odbor správních činností)
- čas
 - MHD = 56 min (jízda MHD, pěšky ze zastávek MHD, čekání a převzetí OP)
 - automobil = 50 min (jízda automobilem, pěšky z parkoviště, čekání a převzetí OP).

Vyhodnocení

Vyhodnocení	Náklady na dopravu	Časový náklad	Náklady celkem	Časový fond
				
A ₁	150 Kč	561 Kč	711 Kč	264 min
A ₂ 	100 Kč	418 Kč	518 Kč	197 min
Úspora 	-50 Kč	-143 Kč	-193 Kč	-67 min
B ₁	266 Kč	552 Kč	818 Kč	260 min
B ₂ 	143 Kč	393 Kč	536 Kč	185 min
Úspora 	-123 Kč	-159 Kč	-282 Kč	-75 min

- Varianta 2 představuje úsporu celkových nákladů v Kč, stejně jako úsporu celkového časového fondu (viz tabulka výše). Finanční náročnost pro občany (cesta a čas) je tak větší u varianty 1 bez ohledu na způsob dopravy. Finanční i časová úspora dosahuje min. 25% a max. 44%.
- Variantu 2 považujeme za možnost prohloubení a zefektivnění stávajícího konceptu. Zejména občan má možnost vyřídit agendy spojené s vyřízením životní situace na jednom místě, což považujeme za významné pozitivum. Spolu s tím se mu snižuje i celkový počet cest, což může usnadnit vyřízení agendy v rámci zaměstnavatelem „tolerované“ doby. Z pohledu občanů lze předpokládat, že většina z nich bude centrální variantu podporovat, neboť se jedná o zjednodušení a úsporu pro občany i pro úřad.
- Varianta 2 je hodnocena plným počtem bodů a varianta 1 byla hodnocena z výše uvedených důvodů 75 %.

Obrázek 6 Vyhodnocení a porovnání modelových situací

5.2.2 Dopravní dostupnost

Varianta 1

Dopravní dostupnost na všechny stávající pracoviště MMB od centrálního dopravního uzlu (tj. hlavní nádraží) v Brně je následující:

Objekt (varianta 1)	Auto	MHD	Pěšky	Cyklo
Domínkánské nám. 3	5 min	12 min	15 min	4 min
Husova 3	2 min	7 min	19 min	5 min
Husova 5	2 min	7 min	19 min	5 min
Husova 12	3 min	10 min	23 min	5 min
Malinovského nám. 3	3 min	6 min	14 min	3 min
Koliště 19	4 min	13 min	22 min	5 min
Kounicova 67	8 min	20 min		13 min
Kounicova 67a	8 min	20 min		13 min
Šumavská 35	7 min	23 min		15 min
Anenská 10	3 min	10 min	19 min	4 min

Tabulka 14 Formy dopravy a časová náročnost – Varianta 1²³

Z výše uvedeného vyplývá, že ke všem stávajícím objektům se lze dopravit všemi uvažovanými způsoby, a to v poměrně přiměřeně krátké době. Do vzdálenějších objektů MMB (objekt v ul. Kounicova, Šumavská) se cesta MHD pohybuje do 23 min. a cesta autem do 10 minut. Naopak nejlépe vychází dostupnost do objektů MMB nacházející se v ul. Husova a Anenská. V tomto kritériu není zohledňována možnost parkování, ani doba potřebná k zaparkování (viz kritérium parkování).

Varianta 2

Dostupnost k objektu uvažovaným ve variantě 2 (tj. centrální varianta) je od hlavního nádraží velmi příznivá (platí pro všechny typy dopravy).

Objekt (varianta 2)	Auto	MHD	Pěšky	Cyklo
Centrální objekt magistrátních služeb	4 min	9 min	10 min	3 min

Tabulka 15 Formy dopravy a časová náročnost – Varianta 2

Vyhodnocení

- Varianta 2 je hodnocena příznivěji, neboť její lokalita je umístěna v sousedství centrálního dopravního uzlu (v porovnání s variantou 1 a jejími objekty).
- Přestože je u některých stávajících objektů dopravní dostupnost velmi dobrá (např. Husova, Malinovského nám. a Anenská 10), je celkové hodnocení tohoto kritéria ovlivněno skutečností, že některé objekty se nacházejí mimo pěší docházkovou vzdálenost (více jak 30 minut chůze – např. Kounicova a Šumavská).
- Varianta 2 je hodnocena plným počtem bodů a varianta 1 byla hodnocena z výše uvedených důvodů 75 %.

²³ Zdroj dat: www.mapy.cz

5.2.3 Bezbariérový přístup

Varianta 1

Objekty varianty 1 je možné (až na výjimky – objekt ul. Koliště) kategorizovat jako **bariérové**. Nicméně vzhledem k tomu, že jde o starší budovy (současně o objekty vedené v seznamu ÚSKP), není na ně aplikovaná vyhláška č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb a související závazné normy²⁴. Přístup nebo pohyb po těchto objektech je možné hodnotit jako komplikovaný (kombinace různých důvodů). Mezi hlavní omezení patří zejména:

- Přístupná je jen část objektu a současně objekty nenaplňují některé z požadavků uvedených u kategorie plně bezbariérový.
- Návštěva je možná sice bez předchozí domluvy, nicméně je u většiny objektů vyžadována asistence.
- K objektu jsou vybudovány rampy (nebo ližiny) před vstupem objektu, nikoli však uvnitř.
- Výtahy nejsou uzpůsobeny bezbariérovému vstupu (parametrům).
- Přístupnost toalet (sociálních zařízení) je z pohledu bezbariérovosti nedostatečná – tj. toalety nejsou upraveny pro použití osobami s omezenou schopností pohybu.

Výjimkou je objekt v ulici Koliště, který je možné kategorizovat jako částečně bezbariérový.

Varianta 2

Vzhledem k tomu, že se jedná o vybudování nové stavby, je pro objekt závazná vyhláška č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb a související závazné normy (dále „vyhláška“). Z výše uvedeného vyplývá, že objekt v této variantě bude **plně bezbariérový**, což představuje zejména:

- Přístupný je celý objekt nebo jeho větší část alespoň s bezbariérovým vstupem.
- Návštěva je možná bez předchozí domluvy.
- Přístup do všech prostorů určených pro užívání veřejností je zajištěn vodorovnými komunikacemi, schodišti a souběžně vedenými bezbariérovými rampami nebo výtahy.
- V objektu existují rampy (mobilní i pevné) před vstupem i uvnitř objektu.
- Dveře a průchody odpovídají platným parametrům bezbariérovosti.
- Pro překonání výškových rozdílů je k dispozici samoobslužný výtah.
- Objekt disponuje toaletami pro veřejnost, k dispozici je přístupná toaleta – tj. nejméně jedna záchodová kabina v oddělení pro ženy a nejméně jedna záchodová kabina v oddělení pro muže řešena v souladu s požadavky vyhlášky.
- Povrchy a sklon komunikací v objektu a jeho bezprostředním okolí výrazněji nekomplikují pohyb na vozíku.
- Přepážky jsou řešeny tak, že je zajištěno jejich užívání osobami s omezenou schopností pohybu nebo orientace.
-

Vyhodnocení











- Varianta 2 je hodnocena příznivěji, neboť objekt naplňuje požadavky plně bezbariérovosti.
- Varianta 1 sice umožňuje téměř u všech objektů bezbariérový vstup, nicméně na řadě míst vyžaduje asistenci. I přes existenci bezbariérového vstupu do objektu je však pohyb uvnitř budov značně omezený, a tím komplikovaný (kombinace různých důvodů).
- Varianta 2 má tak plným počte bodů a varianta 1 byla hodnocena z výše uvedených důvodů 25%.

²⁴ Vyhláška stanovuje obecné technické požadavky na stavby a jejich části tak, aby bylo zabezpečeno jejich užívání osobami s pohybovým, zrakovým, sluchovým a mentálním postižením, osobami pokročilého věku, těhotnými ženami, osobami doprovázejícími dítě v kočárku nebo dítě do tří let.

5.2.4 Parkování

Varianta 1

Níže uvádíme možnosti parkování pro objekty varianty 1. V tabulce jsou uvedena nejbližší parkovací možnosti spolu s další informacemi. Hodnotili jsme jednak existenci možnosti parkování (včetně nabízených kapacit parkovacích stání) a současně vzdálenost k danému objektu.

Objekt (varianta 1)	Parkoviště	Poznámka
Dominikánské nám. 3		<ul style="list-style-type: none"> • Parkovací dům DOMINI PARK – Brno – kapacita 361 parkovacích míst. • Zpoplatněno. • Vzdálenost od objektu do 100 m.
Husova 3		<ul style="list-style-type: none"> • Parkovací dům PINKI PARK – Brno – kapacita 88 parkovacích míst. • Zpoplatněno. • Vzdálenost od objektu do 200 m.
Husova 5		<ul style="list-style-type: none"> • Parkovací dům PINKI PARK – Brno – kapacita 88 parkovacích míst. • Zpoplatněno. • Vzdálenost od objektu do 200 m.
Husova 12		<ul style="list-style-type: none"> • Parkovací dům DOMINI PARK – Brno – kapacita 361 parkovacích míst. • Zpoplatněno. • Vzdálenost od objektu do 200 m.
Malinovského nám. 3		<ul style="list-style-type: none"> • Parkování v centru města (Parkoviště Malinovského náměstí) – kapacitně omezené. • Zpoplatněno. • Vzdálenost od objektu cca 50 m.
Koliště 19		<ul style="list-style-type: none"> • Parkovací dům (garáže) u Janáčkova divadla – kapacita 390 parkovacích míst. • Zpoplatněno. • Vzdálenost od objektu cca do 200 m.
Kounicova 67		<ul style="list-style-type: none"> • Parkoviště cca 70 parkovacích míst podél budovy (120min zdarma). • Záchytné parkoviště cca 300m/zdarma.
Kounicova 67a		<ul style="list-style-type: none"> • Parkoviště cca 70 parkovacích míst podél budovy (120min zdarma). • Záchytné parkoviště cca 300m/zdarma.
Šumavská 35		<ul style="list-style-type: none"> • Záchytné parkoviště do 150 m – zdarma. • Případně možné Parkoviště finanční úřad Šumavská, parkoviště Pod Kaštany, parkoviště Šumavská, parkoviště Billa Kounicova - vzdálenost od objektu cca 50 – 100 m.
Anenská 10		<ul style="list-style-type: none"> • Parkovací dům PINKI PARK – Brno – kapacita 88 parkovacích míst. • Zpoplatněno. • Vzdálenost od objektu do 250 m.

Tabulka 16 Parkování – varianta 1²⁵

²⁵ Zdroj: <https://www.bkom.cz/parkovani> a dokument MMB

Varianta 2

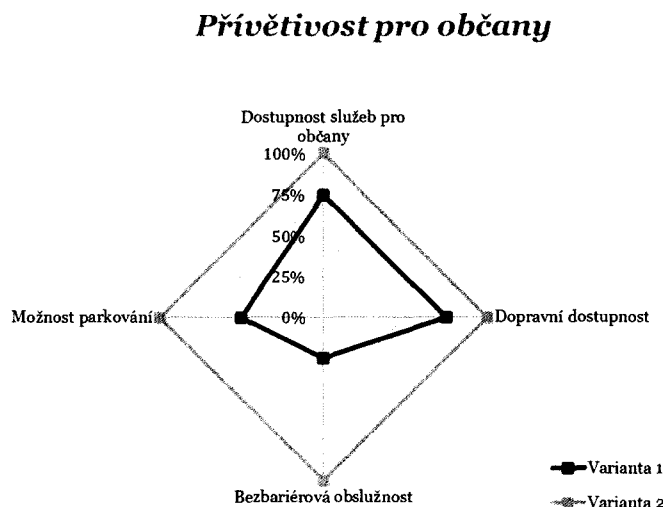
Tato varianta počítá s vybudování parkovacích míst přímo v objektu (objekt spodní stavby). Objekt by měl nabízet minimální počet 451 parkovacích míst (cca 12 imobilních). Polovina parkovacích míst je určena pro návštěvníky úřadu (pro klienty administrativního objektu – tj. celkem 226). Z dostupných informací se jedná o krátkodobá stání.

Vyhodnocení

- Varianta 2 je hodnocena lépe, neboť je bezpochyby výhodou existence parkovacích míst přímo v daném objektu.
- Varianta 2 nabízí dostatečné kapacity pro návštěvníky úřadu (předpoklad 226 parkovacích stání). Jedná se tedy o místa, která jsou spojena přímo s návštěvou úřadu a není nutné (oproti variantě 1) být závislý na dostupnosti parkovacích míst na jiných parkovištích (parkovací domy).
- Přestože varianta 1 nabízí možnost parkování u všech svých objektů s relativně dobrou kapacitou, jako největší nevýhodu považujeme skutečnost, že nejde o místa přímo vyhrazená úřadu. Dále za nevýhodu (kterou jsme promítnuli do hodnocení) považujeme u některých objektů delší vzdálenost k úřadu (více než 200 m) a zpoplatnění.
- Varianta 2 je hodnocena plným počtem bodů a varianta 1 z výše uvedených důvodů 50 %.

5.2.5 Souhrnné vyhodnocení

Následující grafika obsahuje souhrnné znázornění hodnocení jednotlivých dílčích kritérií pro oblast přívětivosti pro občany.



Obrázek 7 Schéma souhrnného vyhodnocení kritéria 1

5.3 Kritérium 2 – Efektivnost a kvalita poskytovaných služeb MMB

Odůvodnění

- Dané kritérium umožní posoudit, zda současný systém neobsahuje předpoklady pro úspory nákladů (z pohledu využitosti zaměstnanců) a zda je možné uvažovanou změnou zvýšit efektivnost (zjednodušení) a následně kvalitu poskytovaných služeb.
- Proto je porovnáváno zejména zatížení zaměstnanců operativou v důsledku nutnosti vzájemné výměny dat (informací) – v rámci úspory jejich času.
- Současně považujeme za klíčové hodnotit u obou variant, zda lze očekávat, že dojde ke zlepšení komunikace a výměny a zpracování informací nacházejícími se uvnitř úřadu i navenek a současně propojenost úřadu.
- Kritérium rovněž umožní posoudit dopady uvažované varianty na zjednodušení řízení, rozhodování a administrativu.

Dílčí kritérium

Způsob hodnocení

*Efektivnost výkonu služeb –
procesní nastavení,
produktivita práce*

- Hodnotíme, kolik času stráví zaměstnanci MMB přesuny mezi objekty u současné varianty (% vyjádření – do 5% slabé, 5-10% střední, 10% vysoké). Cílem je posoudit úsporu času zaměstnance, která by v případě centralizované varianty nastala a mohla být využita pro výkon veřejné správy.
- Posuzujeme dále předpoklady na změnu (zlepšení) interní komunikace a procesního řízení v rámci vyřizování agend a z toho potenciální dopad na výkon práce (produktivita ve smyslu výkonu veřejné správy).
- Toto dílčí kritérium je zejména hodnoceno mezi dvěma variantami – tj. jaké rozdíly mohou být vyvolány realizací centralizované varianty.

Kvalita poskytování služeb

- Posuzujeme možné dopady uvažované varianty z hlediska jejich potenciálu na zlepšení kvality výkonu služeb (rychlost, jednotnost, jednodušší systém, bezpečnost, přívětivost, atp.).
- Hodnotíme potenciální vnímání občanů / podnikatelů ve vztahu ke zvažované centralizované variantě.

Tabulka 17 Kritérium 2 „Efektivnost a kvalita poskytovaných služeb“ - dílčí kritéria a způsob hodnocení

Multikriteriální analýza variant umístění agentury MMB, vyhodnocení socio-ekonomických přínosů nového objektu magistralních služeb metodou CBA

5.3.1 Efektivnost výkonu služeb – procesní nastavení, produktivita práce

Varianta 1

Níže uvádíme přehled útvarů s popisem jejich činností, které jsou spojeny s pohybem zaměstnanců mezi jednotlivými objekty. **Výčet není kompletní** – jedná se o reprezentativní vzorek zachycující problematiku spojenou s přesunem zaměstnanců mezi objekty (v rámci výkonu pracovních povinností). Současně je uveden hrubý odhad fondu pracovní doby, který v součtu stráví zaměstnanci útvaru mimo pracoviště. V tabulce nejsou zahrnuty objekty MMB, kterých se případné stěhování netýká.

Útvar	Objekt	Pohyb zaměstnanců (odhad v % max)	Důvody přesunu zaměstnanců
Odbor rozpočtu a financování	Malinovského nám. 3	5%	<ul style="list-style-type: none"> Jednání výborů, komisí, pracovních skupin, porady (tajemníka, jednání u primátora, náměstků, vedoucích jiných útvarů MMB).
Odbor interního auditu a kontroly	Dominikánské nám. 3	70%	<ul style="list-style-type: none"> Realizace kontrol, auditů, školení, porady, jednání na jiných odborech, pošta, odvod finančních prostředků.
Kancelář metropolitní spolupráce a marketingu	Husova 12	10%	<ul style="list-style-type: none"> Školení, jednání na jiných odborech, likvidace faktur, vyúčtování pracovních cest a ZPC, pokladna.
Organizační odbor	Husova 12	1%	<ul style="list-style-type: none"> Školení organizovaná v budově Malinovského nám, jednání na jiných útvarech.
Odbor vnitřních věcí	Malinovského nám. 3	10%	<ul style="list-style-type: none"> Rozvoj obětů, autoposta, stěhování nábytku, školení, spisovny, správa vybavení objektů, roznos zásilek, namátkové kontroly objektů.
Odbor zahraničních vztahů	Husova 12	5 % referent 20% referent zahraničních cest	<ul style="list-style-type: none"> Školení, jednání na jiných odborech. Zajišťování podpisů materiálů do RMB. Předávání dokumentů, vyúčtování zahraničních pracovních cest, Předávání vybavení účastníkům zahraničních pracovních cest. Vyzvedávání devizového vybavení pro zahraniční pracovní cesty – pokladna.
Odbor obrany	Husova 5	5%.	<ul style="list-style-type: none"> Jednání odborů, materiály RMB, ZMB, správa místnosti pro zpracování utajovaných informací, jednání Bezpečnostní rady a Krizového štábu města Brna, školení, personální agenda.
Bytový odbor	Malinovského nám. 3	2%	<ul style="list-style-type: none"> Jednání na ostatních odborech.

Multikriteriální analýza variant umístění agentury MMB, vyhodnocení socio-ekonomických přínosů nového objektu magistrátních služeb metodou CBA

Útvar	Objekt	Pohyb zaměstnanců (odhad v % max)	Důvody přesunu zaměstnanců
Odbor školství, mládeže a tělovýchovy	Dominikánské nám. 3	2%	<ul style="list-style-type: none"> • Předávání materiálů do volených orgánů města. • Přesuny do ul. Husova, Malinovského nám. a Dominikánské nám. • Předávání podkladů na jednotlivé útvary: platební poukazy, rozpočtová opatření, faktury, výpisy z bank, materiály RMB, FV, dokumenty příspěvkových organizací, předběžná řídicí kontrola, dobropisy, sumáře závěrek p. o., smlouvy projektů EU, rozpočtované příjmy za nájemné, evidence a invent. majetku na jednotlivých sportovištích a objektech, mzdová účtárna.
Odbor zdraví	Dominikánské nám. 3	5%	<ul style="list-style-type: none"> • Školení, jednání na jiných odborech.
Odbor implementace evropských fondů	Kounicova 67	15%	<ul style="list-style-type: none"> • Účast na školení; jednání na jiných útvarech. • Částečně personální agenda.
Odbor územního a stavebního řízení	Malinovského nám. 3	N/A	<ul style="list-style-type: none"> • Školení, jednání, archivace a vyhledávání v archivu.
Živnostenský úřad města Brna	Malinovského nám. 3	2%	<ul style="list-style-type: none"> • Porady vedení, jednání na jiných odborech, školení a semináře, archivace dokumentů a manipulace s nimi.
Úsek sociálně kulturní a dopravy	Husova 12	5%	<ul style="list-style-type: none"> • Školení, jednání. • Podpisy materiálů do orgánů města.
Odbor sociální péče	Koliště 19	4%	<ul style="list-style-type: none"> • Předávání materiálů do orgánů města a jednání. • Vyřizování faktur, výdajová a příjmová pokladna, mzdové náležitosti, finanční záležitosti. • Inventarizace majetku v objektech spravovaných OSP. • Organizační změny, popisy pracovních funkcí, funkční schéma, odměny, školení. • Řešení témat, problémů, projektů, záměrů s gesčními odbory.
Odbor kultury	Dominikánské nám. 3	20%	<ul style="list-style-type: none"> • Jednání a vyřizování materiálů do orgánů města.
Odbor památkové péče	Malinovského nám. 3	5%	<ul style="list-style-type: none"> • Školení, jednání na jiných odborech, archivace, jednání orgánů města.
Odbor dopravy	Kounicova 67	25%	<ul style="list-style-type: none"> • Předkládání materiálů do orgánů města. • Jednání.

Multikriteriální analýza variant umístění agendy MMB, vyhodnocení socio-ekonomických přínosů nového objektu magistralních služeb metodou CBA

Útvar	Objekt	Polyb zaměstnanců (odhad v % max)	Důvody přesunu zaměstnanců
Odbor dopravně-správních činností	Kounicova 67	2%	<ul style="list-style-type: none"> • Archivace smluv a zajištění jejich podpisů. • Porady, školení, jednání, archivace spisů.
Odbor územního plánu a rozvoje	Kounicova 67	5%	<ul style="list-style-type: none"> • Účast na zasedáních a poradách. • Školení, semináře. • Přeprava pošty z centrální podatelny. • Přeprava materiálů. • Vyzvedávání materiálů z centrální rozmnožovny.
Odbor městské informatiky ²⁶	Malinovského nám. 3 Kounicova 67	2%	<ul style="list-style-type: none"> • Rozvoz techniky ICT do všech lokalit MMB – denně. • Porady úseku, technická podpora, řešení problémů – denně, včetně lokalit MČ. • Jednání na jiných odborech. • Školení. • Doručování materiálů. • Havárie, technické podpora na místě – všechny budovy MMB – nepravidelně.
Oddělení strategického plánování	Husova 12	20%	<ul style="list-style-type: none"> • Jednání na jiných odborech a porady. • Ekonomické agendy – faktury, vyúčtování pracovních cest.
Oddělení spolupráce a rozvoje	Husova 12	20%	<ul style="list-style-type: none"> • Jednání na jiných odborech a porady.
Oddělení datových analýz a evaluací	Husova 12	20%	<ul style="list-style-type: none"> • Ekonomické agendy – faktury, vyúčtování pracovních cest.

Tabulka 18 Polyby zaměstnanců v rámci přesunu mezi objekty. Zdroj dat – podkladový materiál MMB.

²⁶ Jedná se o sídlo odboru - v každém objektu navíc sídlí správce sítě

Z výše uvedené tabulky vyplývají tyto závěry:

- Průměrný odhad časového fondu, který zaměstnanci tráví přesuny mezi objekty, se liší podle odborů (od 1 % - 70 %) - modus 5 % - nejčastěji uváděná doba.
- Hlavními důvody je účast na poradách (jednáních), vyzvedávání (předávání a archivace) materiálů (tj. administrativní a technické činnosti, jejichž prostřednictvím je zajišťován chod instituce) či vyřizování vlastních administrativních záležitostí.

Varianta 2

Tato varianta počítá s centralizací úseků a odborů do jedné budovy (až na výjimky – např. archiv města Brna, vedení MMB, personální oddělení). V důsledku toho lze uvést následující:

- Přesuny zaměstnanců v důsledku plnění administrativních a technických činností back office **jsou toliko okrajové** – jsou ponechány, zejména pokud jde o komunikaci směrem k Nové radnici (Dominikánské nám. 1) a ostatním objektům (např. pracoviště Kuřim, Přední 2, Zelený trh 13) s jejichž převedením se nepočítá v této variantě.
- Tato varianta současně odstraňuje (nikoli plně – viz ponechání některých objektů a jejich nezahrnutí do této varianty) problém s rozptýleností služeb jednotlivých odborů a úseků MMB – v důsledku toho je i vyžadována výrazně menší (oproti variantě 1) časová zátěž při interakci mezi odbory a úseky.

Vyhodnocení

- U varianty 2 se snižuje pohyb zaměstnanců (cesta a čas) mezi stávajícími objekty, čímž lze předpokládat plné využití zaměstnanců spojených s výkonem své působnosti.
- U varianty 1 tento stav způsobuje tlak na nesytemové a jednorázové změny (dílčí procesní změny zaměřené na redukci přesunu zaměstnanců).
- Z pohledu realizace varianty 2 (uvažujeme racionální důvody) lze předpokládat, že většina zaměstnanců bude změny podporovat, neboť se jedná o zjednodušení a úsporu jejich času. Nicméně na druhou stranu lze předpokládat určitou averzi zaměstnanců ke změně (v důsledku zvyklosti).
- Varianta 2 je hodnocena 75% (není plně eliminován přesun zaměstnanců) a varianta 1 je hodnocena 25%.

5.3.2 Kvalita poskytovaných služeb (potenciál)

Potenciál / dopady	Varianta 1	Varianta 2
• Občan a podnikatel vyřídí všechny agendy zabezpečované MMB jednoduše (na jednom místě).	○ ○ ●	● ○ ○
• Výkon veřejné správy je z pohledu občana a podnikatelských subjektů jednoduchý, přehledný a dostupný.	○ ○ ●	● ○ ○
• eGovernment - lze předpokládat, že občan může využívat elektronické prostředky při styku s úřadem (v daném objektu).	● ○ ○	● ○ ○
• Dochází k optimalizaci výkonu MMB, optimalizaci procesů a struktur.	○ ○ ●	● ○ ○
• Existuje předpoklad nasazení proaktivních služeb.	○ ● ○	● ○ ○
• Lze rozdělit činnosti MMB na back-office a front-office.	○ ● ○	● ○ ○
• Lze využít stávajících zaměstnanců veřejné správy a jejich znalostí.	● ○ ○	● ○ ○
• Možnost sledování efektivity výkonu činnosti (KPI) - sledování doby čekání klienta, sledování doby jednání s klientem, sledování doby nezbytné pro vyřízení žádosti, kontinuální vyhodnocování spokojenosti klientů, atp.).	○ ● ○	● ○ ○
• Kontinuální vylepšování služeb pro občany.	○ ○ ●	● ○ ○
• Prostředí nabízí technologie, které zahrnují integrovaný systém výkon MMB.	○ ● ○	● ○ ○
• Integrace a interoperabilita mezi agendami a technologiemi a sdílení informací - přístup k společným nástrojům spolupráce a komunikace, které jim umožní snadněji a jednodušeji spolupracovat napříč odděleními	○ ○ ●	○ ● ○

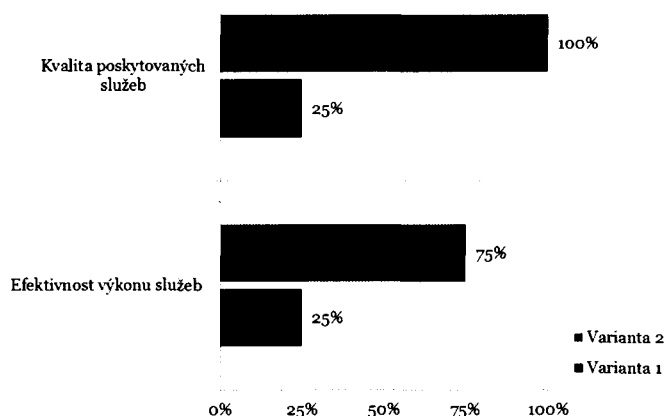
Tabulka 19 Vyhodnocení kritéria „Kvalita poskytovaných služeb“

Vyhodnocení

- Varianta 2 z pohledu kvality poskytovaných služeb představuje významný prostředek v přiblížení veřejné správy co nejvíce občanům. Rovněž jsou zde předpoklady pro efektivní fungování vnitřních agend a dostatečná vybavenost.
- Varianta 1 je z pohledu potenciálu (úprav stávajícího stavu) silně limitována.
- Varianta 1 hodnocena 25 % a varianta 2 hodnocena 100 %.

5.3.3 Souhrnné vyhodnocení

Efektivnost a kvalita poskytovaných služeb MMB



Obrázek 8 Schéma souhrnného vyhodnocení kritéria 2

5.4 Kritérium 3 – Provozní a technické aspekty

Odůvodnění

- Předpokládáme, že centralizace magistrátních služeb do jednoho objektu by měla mít společenské přínosy nejen pro občany jako hlavní cílovou skupinu veřejných služeb poskytovaných MMB, ale také pro zaměstnance MMB.
- Proto se v tomto kritériu zaměřujeme na kvalitu pracovního prostředí a pracovních podmínek zaměstnanců MMB a porovnáváme, jaký dopad může mít centralizace do jednoho objektu na péči o zaměstnance a jejich komfort při vykonávání pracovních povinností.

Dílčí kritérium	Způsob hodnocení
-----------------	------------------

Pracovní podmínky pro zaměstnance

- V tomto kritériu se zaměřujeme na uživatelský komfort z hlediska zaměstnanců MMB.
- Prioritou v tomto hodnocení jsou parametry, které mohou mít přímý dopad na zdraví zaměstnanců. Zejména se jedná o klimatické podmínky – hodnocení závisí na tom, zda je k dispozici klimatizace a větrání a jaký tepelný komfort budova poskytuje.
- Zohledníme vystavení zaměstnanců nepříznivým či škodlivým jevům (hluk apod.).
- Posuzujeme vnitřní dispozice kancelářských prostor – lépe bude hodnocena ta varianta, kde jsou vytvořeny odpovídající prostory pro práci v kanceláři, a to jak pro tzv. front office (tj. pro zaměstnance, kteří přicházejí přímo do styku s klienty/občany), tak pro back office (tj. pro zaměstnance, kteří zabezpečují činnosti bez přímého kontaktu s klienty/občany).
- Zohledňujeme také další požadavky na zázemí pro zaměstnance (sociální zařízení) a jejich bezpečnosti (protipožární ochrana, požadavky na bezpečnost a ochranu

	<p>zdraví při práci.</p> <ul style="list-style-type: none">• Tam, kde jsou uvedené údaje dostupné (částečně u varianty 2), pracovní podmínky posuzujeme podle souladu s Nařízením vlády č. 361/200727, zejména s § 45 (požadavky na osvětlení pracoviště), a § 48 (Rozměry podlahové plochy).
<i>Vybavenost/služby pro zaměstnance</i>	<ul style="list-style-type: none">• U hodnocení podle tohoto kritéria klademe důraz na existenci dostupné závodní jídelny /stravovacího zařízení (kantýny) pro zaměstnance.• Nejlépe bude hodnocena možnost stravování přímo v objektu, pozitivně bude hodnocena také možnost využití služeb stravování v docházkové vzdálenosti.• Hodnocena bude možnost bezplatného parkování přímo v objektu.• Dále hodnotíme alternativy pro parkování přímo v objektu, tj. veřejná parkoviště nebo odstavňá parkoviště. Při hodnocení upřednostňujeme bezplatnou možnost parkování po dobu výkonu pracovních činností.

Tabulka 20 Kritérium 3 „Provozní a technické aspekty“ - dílčí kritéria a způsob hodnocení

²⁷ Nařízení vlády č. 361/2007 Sb., kterým se stanoví podmínky ochrany zdraví při práci ve znění Nařízení 32/2016.

5.4.1 Pracovní podmínky pro zaměstnance

Varianta 1

Níže uvádíme hlavní technické charakteristiky pro objekty varianty 1, které mají přímý vliv na kvalitu pracovního prostředí, respektive pracovních podmínek pro zaměstnance. Vycházíme z následujících skutečností:

- Technické závady na objektech, uvedené v odborných technicko-ekonomických posudcích k osmi budovám MMB.
- Výčet rekonstrukčních zásahů jednotlivých budov, které jsou nezbytné pro snížení energetické náročnosti budov.
- Výčet klíčových, již provedených rekonstrukčních zásahů jednotlivých budov.
- Charakteristika klíčových parametrů budov v souvislosti se stanovením jejich obvyklé ceny (u objektů, kde je k dispozici).
- V tabulce jsou uvedena nejbližší parkovací možnosti spolu s dalšími informacemi. Hodnotili jsme jednak existenci možnosti parkování (včetně nabízených kapacit parkovacích stání) a současně vzdálenost k danému objektu.

Hodnotící škála vychází z následujících skutečností:

- Pouze jeden objekt (Šumavská 35, kde je MMB v nájmu) vyhovuje základním standardům, proto je ve výčtu označen jako „**vyhovující**“.
- Z celkového počtu 9 hodnocených objektů je 5 objektů hodnoceno jako „**středně vyhovující**“. Uvedené hodnocení shrnuje skutečnost, že stávající magistrátní budovy nedosahují srovnatelného standardu uživatelského komfortu a vnitřního klima jako nově postavené budovy, zároveň všechny objekty budou postupně vyžadovat komplexní revitalizaci. Hlavní znaky, přibližující objekty soudobým standardům (+) a především důvody, pro které objekty standardům nevyhovují (-) shrnujeme v poznámkách u níže uvedeného výčtu. Jedná se o objekty, které nemají nejzávažnější technické nedostatky.
- Dále jsou 3 objekty hodnoceny jako „**nevyhovující**“. Důvodem je vyšší četnost a vyšší závažnost technických nedostatků, kvůli kterým budovy nevyhovují standardům a stávajícím požadavkům na administrativní budovy. Dalším důvodem je skutečnost, že u objektů Malinovského nám. 3 a Kounicova 67 jsou nutné opravy kalkulovány v částce vyšší než 100 mil. Kč.
- Dle dostupných podkladů je společným znakem objektů²⁸, označených jako „středně vyhovující“ či „nevyhovující“ zejména následující:
 - Neoptimální využití ploch pracovišť a kvality vnitřního prostředí.
 - Nedostatečné podmínky ochrany zdraví při práci (pracovní pohoda).
 - Překračování povolených hodnot hladiny hluku v centru města v důsledku hluku z dopravy a výrobních provozů.

²⁸ Souhrnná zpráva - Budovy Magistrátu města Brna (04 – 05/2013), část SWOT analýza.

Objekt (varianta 1)	Pracovní podmínky	Poznámka
Dominikánské nám. 3	○●○	<ul style="list-style-type: none"> + Elektroinstalace a osvětlení: kompletní rekonstrukce v roce 2002. - Výtah: nutná rekonstrukce. - Sociální zařízení: nutná rekonstrukce 8 buněk. - Nutná rekonstrukce podlah v celé stavbě. - Nutná rekonstrukce rozvodů zdravotně technické instalace. - Potřeba nové elektrické požární signalizace (dále „EPS“) související s bezpečností zaměstnanců.
Husova 3	○●○	<ul style="list-style-type: none"> - Drobné závady snižující uživatelský komfort.
Husova 5	○●○	<ul style="list-style-type: none"> - Drobné závady snižující uživatelský komfort.
Husova 12	○●○	<ul style="list-style-type: none"> - Sociální zařízení: nutná rekonstrukce 2 buněk.
Malinovského nám. 3	○○●	<ul style="list-style-type: none"> - Složitá dispozice budovy, vycházející z historického stavebního vývoje, neodpovídající současnému standardu kvalitních administrativních prostor; budova rozdělena do velkého množství kanceláří s centrálními komunikačními prostory (okolo celé budovy). - Kanceláře nižšího standardu s omezenou možností redispozice. - Drobné závady snižující uživatelský komfort. - Nutná rekonstrukce výtahů – 5 ks. - Potřeba rekonstrukce sociálních zařízení – 12 buněk. - Nutná rekonstrukce elektroinstalace. - Potřeba nové EPS (bezpečnost zaměstnanců). - Nutná rekonstrukce podlah v celé skladbě. - Nutná rekonstrukce rozvodů zdravotně technické instalace.
Koliště 19	○●○	<ul style="list-style-type: none"> + Nové hlavní schodiště - Nutná rekonstrukce výtahů. - Potřeba nové EPS (bezpečnost zaměstnanců). - Nutná rekonstrukce elektroinstalace.
Kounicova 67	○○●	<ul style="list-style-type: none"> - Nevhodná změna vnitřní dispozice objektu – rozdělení původních prostor pomocí sádkartonových příček, nevyhovující provozní uspořádání pracovišť. - Drobné závady snižující uživatelský komfort. - Zastaralé vybavení nepřizpůsobené podmínkám na pracovištích, neefektivní využití otopných těles – radiátorů. - Nutnost rekonstrukce stupaček vody a kanalizace (včetně zařizovacích předmětů, obkladů a kuchyněk v koncových místnostech). - Nutnost rekonstrukce výměňkové stanice, elektroinstalace, vzduchotechniky a rozvodů.
Kounicova 67a	○○●	<ul style="list-style-type: none"> • <i>S ohledem na skutečnost, že se jedná o součást jednoho administrativního komplexu, předpokládáme obdobné závady jako u objektu Kounicova 67.</i>
Šumavská 35	●○○	<ul style="list-style-type: none"> + Budova kompletně zrevitalizovaná, splňující požadavky energetické účinnosti.²⁹

Tabulka 21 Pracovní podmínky pro zaměstnance - Varianta 1

²⁹ Zdroj: informace poskytnuté zadavatelem analýzy (MMB).

Varianta 2

Zpracovatel se v projektové dokumentaci zavazuje ke splnění následujících předpisů:

- Vyhlášky č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb (odstupové vzdálenosti, přístupové komunikace a nástupní plochy, ...);
- Nařízení vlády č.361/2007 Sb., kterým se stanoví podmínky ochrany zdraví při práci;
- Nařízení vlády č. 148/2006 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku;
- Nařízení vlády č.146/2007 Sb., o emisních limitech a nařízení vlády č.597/2006 Sb., o sledování a vyhodnocování kvality ovzduší;
- dalších dotčených hygienických předpisů.

Budova musí naplňovat požadavky dle nařízení vlády č. 361/2007 Sb., kterým se stanoví podmínky ochrany zdraví při práci. Z pohledu pracovních podmínek pro zaměstnance se jedná například (ale nikoli výlučně) o následující podmínky:

- § 45 (Osvětlení pracoviště), odst. 3: **Minimální hodnoty** pro celkové umělé osvětlení jsou vyjádřené udržovanou osvětleností $\bar{E}_m = 200 \text{ lx}$.
- § 48 (minimální objemový prostor určený pro práci): „Pro jednoho zaměstnance musí být v prostoru určeném pro trvalou práci volná **podlahová plocha nejméně 2 m²**“.

Uvedené normy a způsob jejich naplnění u vybraných dvou požadavků (parametrů) shrnujeme v následující tabulce. Uvedené hodnoty jsou relevantní pro všechny bloky v rámci projektu PALACE CD (tj. bloky A, B, C).

Požadavek	Min. hodnota dle nařízení	Hodnota dle projektu ³⁰	Požadavky dle § 47 Nařízení
Intenzita osvětlení jednotlivých prostorů (§ 45)	$\bar{E}_m = 200 \text{ lx}$	Kanceláře: 500 lx	✓
Volná podlahová plocha pro jednoho zaměstnance (kanceláře, zasedací místnosti) §48	2 m ²	Cca 8 m ² / člověka	✓

Tabulka 22 Přehled plnění požadavků na pracoviště podle nařízení vlády č. 361/2007 Sb. - Varianta 2

Vyhodnocení

- Varianta 2 je hodnocena lépe. Kvalitativní standard nových budov, projektovaných jako administrativní objekty a využívajících nové technologie, je neporovnatelný s budovami současnými. Především se jedná o požadavky na dispozice kancelářských prostor, technologickou úroveň, vybavenost objektu stavebními objekty apod.
- Z celkového počtu 9 hodnocených stávajících objektů MMB (varianta 1) pouze 1 objekt nevyžaduje komplexní revitalizaci. Všechny ostatní objekty v různé míře vykazují parametry snižující uživatelský komfort zaměstnanců MMB z hlediska technického stavu, provozních podmínek, dispozic a vybavení kanceláří a dalších prostor. Z toho tři objekty jsme vyhodnotili jako „nevyhovující“. V těchto neoptimálních podmínkách (vezmeme-li v potaz pouze tyto tři objekty) v současné době pracuje více než 650 zaměstnanců (viz Obrázek 3).
- Varianta 2 hodnocena plným počtem bodů a varianta 1 z výše uvedených důvodů 25 %.

³⁰ Zdroj: „Studie dislokace do CD paláce“ (09/2016).

5.4.2 Vybavenost pro zaměstnance

Variantá 1

Stravování

V následujícím přehledu uvádíme dostupnost závodního stravování v jednotlivých stávajících objektech MMB. Uvedené hodnocení vychází ze skutečnosti, že všichni zaměstnanci jsou:

- obslouženi závodním stravováním (6 objektů, kde je závodní stravování za zvýhodněnou cenu³¹ uvnitř objektu respektive v sousedním objektu, je ve výčtu označeno jako „vyhovující“), nebo
- mají k dispozici stravenky, odpovídající hodnoty (u 3 objektů, kde není závodní stravování přímo v objektu a je v okolí dostatek služeb stravování v docházkové vzdálenosti, uvádíme hodnocení „středně vyhovující“).

Dominikánské nám. 3	<input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/>	<ul style="list-style-type: none">• Není jídelna ani výdejna, zaměstnanci docházejí do objektu Husova 3 nebo Malinovského nám. 3• Dostatek služeb stravování v docházkové vzdálenosti
Husova 3	<input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/>	<ul style="list-style-type: none">• Jídelna
Husova 5	<input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/>	<ul style="list-style-type: none">• Není jídelna ani výdejna, zaměstnanci využívají jídelnu v objektu Husova 3
Husova 12	<input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/>	<ul style="list-style-type: none">• Není jídelna ani výdejna, zaměstnanci docházejí do objektu Husova 3• Dostatek služeb stravování v docházkové vzdálenosti
Malinovského nám. 3	<input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/>	<ul style="list-style-type: none">• Kuchyně, jídelna
Koliště 19	<input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/>	<ul style="list-style-type: none">• Jídelna
Kounicova 67	<input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/>	<ul style="list-style-type: none">• Jídelna
Kounicova 67a	<input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/>	<ul style="list-style-type: none">• Zaměstnanci využívají jídelnu v objektu Kounicova 67
Šumavská 35	<input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/>	<ul style="list-style-type: none">• Zaměstnanci využívají jídelnu v objektu Kounicova 67

Tabulka 23 Vybavenost pro zaměstnance - Varianta 1

Do hodnocení vstupuje i skutečnost, že uvedeným způsobem nelze zajistit identický standard pro všechny zaměstnance, a to jak z hlediska kvality stravování, tak z hlediska prostředí. Dále zohledňujeme skutečnost, že v objektech není žádný další prostor občanské vybavenosti (kantýna, kavárna), který by bylo možné využít mimo dobu výdeje obědů, jak je dnes standardem v řadě veřejných administrativních budov.

Parkování

Ve většině případů používá MMB v současnosti pro parkování svých vozidel **vyhrazená parkovací stání na ulici před svými objekty**. Situace pro zaměstnance z hlediska dostupnosti parkování je proto velmi obdobná jako pro veřejnost (občany).

Ve Variantě 1 proto parkování pro zaměstnance vyhodnocujeme obdobným způsobem jako v případě parkování pro veřejnost (viz Tabulka 16). Za největší nevýhodu opět považujeme skutečnost, že nejde o místa přímo vyhrazená úřadu.

³¹ Zaměstnancům MMB 17 Kč hradí zaměstnavatel ze Sociálního fondu (75/83 Kč kalkulovaná cena oběda, 20/28 cena pro zaměstnance MMB. Stravenky mají k dispozici také terénní pracovníci.

Varianta 2

Stravování

Projektová dokumentace projektu PALACE CD počítá s vybudováním gastronomického zařízení. Je charakterizován jako malý gastronomický provoz v komerční části objektu, který má zajišťovat především stravování zaměstnanců administrativy, komerčních prostor, návštěvníků a hostů.

Bližší specifikace tohoto provozu není v dostupných podkladech k dispozici. MMB předpokládá, že stravování bude stejně jako v případě stávajícího provozu řešeno dodavatelsky. To znamená, že budou pronajaty stavebně uzpůsobené prostory a vybavení těchto prostor bude v režii nájemce.

Hodnocení varianty 2 z hlediska stravování zohledňuje následující skutečnosti:

- + S ohledem na novou provozovnu a v souladu s běžnými standardy v této oblasti lze očekávat zvýšenou kvalitu prostředí a nabídky doprovodného občerstvení a vybavenosti (komerční část budovy). Zároveň lze předpokládat, že se rozšíří doba, po kterou bude možné zařízení využívat, i na dobu mimo vydávání obědů.
- + Přesunem všech pracovníků do centrálního objektu bude dosaženo jednotného standardu pro všechny zaměstnance MMB přímo v objektu. Zároveň budou mít zaměstnanci jednotný přístup k řadě služeb stravování v docházkové vzdálenosti.
- Není zřejmé, v jakém rozsahu a jakým způsobem bude stravování zaměstnancům přímo v objektu poskytováno.
- Není zřejmé, zda v důsledku nákladů nájemce na zařízení kuchyně/ výdejny nedošlo ke zvýšení cen obědů pro zaměstnance MMB.

Parkování

Varianta 2 počítá s vybudováním garáží určených pro parkování automobilů zaměstnanců a návštěvníků administrativní budovy, návštěvníků komerční části budovy.

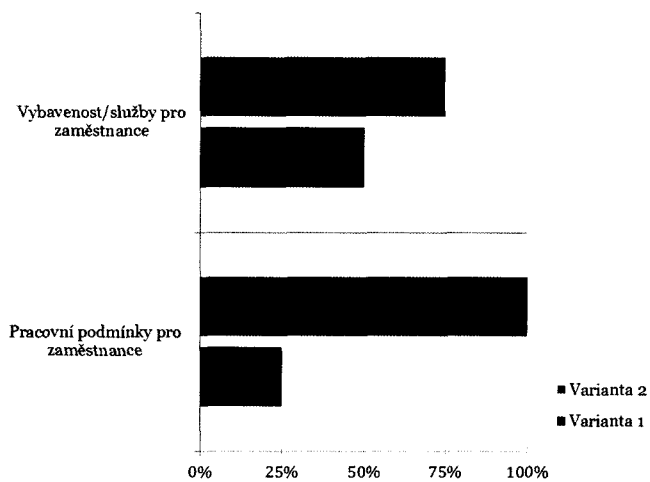
Objekt by měl nabízet minimální počet 451 parkovacích míst (cca 12 imobilních). Polovina parkovacích míst bude určena pro potřeby MMB úřadu (pro zaměstnance, pracovníky MMB a pro pracovní návštěvy – tj. celkem 226). Garáže svým charakterem odpovídají garážím s průběžnou výměnou vozidel, tj. krátkodobá stání.

Vyhodnocení

- Varianta 2 je hodnocena lépe. Výhodou existence parkovacích míst (ve stávajícím stupni přípravy záměru předpokládaných jako bezplatné), vyhrazených pro MMB (zaměstnanci, návštěvy) přímo v daném objektu.
- U stravovacích kapacit považujeme u obou variant za zajištěnou základní obsluhu zaměstnanců MMB.
- Variantu 2 považujeme za lépe hodnocenou především z důvodu rozšíření nabídky služeb, zkvalitnění prostředí a sjednocení standardu pro všechny zaměstnance MMB. Zároveň zohledňujeme skutečnost, že u varianty 2 není zřejmé, jakým způsobem bude nastaven provozní model fungování gastronomického zařízení a zda se nájem uvedených prostor nepříznivě nepromítne do ceny obědů pro zaměstnance.
- Varianta 2 hodnocena 75 % a varianta 1 z výše uvedených důvodů 50 %.

5.4.3 Souhrnné hodnocení

Provozní a technické aspekty



Obrázek 9 Provozní a technické aspekty

5.5 Kritérium 4 – Ekonomické a finanční aspekty

Odůvodnění

- Ekonomické a finanční aspekty představují zásadní faktor při rozhodování pro soukromého i veřejného investora.
- Provedené hodnocení ekonomických a finančních aspektů vycházelo z výsledků finanční analýzy. Finanční analýza je postavena na datech poskytnutých MMB.
- Detailní popis finanční analýzy je obsažen v kapitole Cost Benefit Analýza.
- V rámci multikriteriální analýzy jsou hodnocena vybraná dílčí kritéria (transakční náklady, provozní náklady, investiční náklady), přičemž finanční a ekonomické ukazatele jsou vypočítány a vyhodnoceny v Cost Benefit Analýze.

Kritérium	Způsob hodnocení
Čistá současná hodnota	<ul style="list-style-type: none">• Hodnocení je založeno na výši čisté současné hodnoty.• Čistá současná hodnota se používá pro porovnání investičních příležitostí.• Do výpočtu vstupují výdaje na investici (výstavba nové budovy/ rekonstrukce stávajících objektů), provozní výdaje a transakční výdaje (např. stěhování).• Zároveň jsou v kalkulaci zohledněny i příjmy projektu (např. prodej budov či pronájem nebytových prostor).• Varianty jsou porovnávány mezi sebou. Příznivější hodnota ukazatele čisté současné hodnoty je hodnocena lépe.

Tabulka 24 Kritérium 4 „Ekonomické a finanční aspekty“ – definice kritéria a způsob hodnocení

Detailní popis výpočtu ukazatele čisté současné hodnoty je uveden v kapitole 6.1. Čistá současná hodnota počítá s peněžními toky tj. příjmy a výdaji. Aby bylo možné výdaje a příjmy kvantifikovat, je nezbytné vycházet z odhadovaných nákladů a výnosů projektu. Detailnější popis uvažovaných nákladů je uveden níže v kapitolách 5.5.1 až 5.5.3 této zprávy.

5.5.1 Investiční náklady

Varianta 1

Investiční náklady na realizaci generální opravy stávajících dotčených objektů MMB jsou tvořeny náklady na projektovou a inženýrskou činnost a samotnou realizaci rekonstrukce.

Celkové investiční náklady varianty 1 jsou odhadovány ve výši **1 155 900 000 Kč bez DPH**.

Varianta 2

V případě výstavby nového objektu je nezbytné do investičních nákladů kromě projektové činnosti a realizace stavby rovněž zahrnout mj. náklady na pořízení pozemku, archeologický průzkum, komunikační systém kritické informační struktury a nové vybavení kanceláří.

Celkové investiční náklady varianty 2 jsou odhadovány ve výši **1 680 650 000 Kč bez DPH**.

5.5.2 Provozní náklady

Varianta 1

Do provozních nákladů jsou kalkulovány náklady na energie (elektrická energie, teplo, plyn), vodné a stočné, úklid, ostrahu a ostatní služby v přímé souvislosti s provozem a správou budovy (odvoz odpadů, revize, servisy, projekty, posudky). Provozní náklady varianty 1 rovněž obsahují náklady na autoporto a rozvoz obědů a náklady na provoz kuchyně včetně výdejny.

Dle „Studie dislokace do CD paláce“ je plocha kanceláří 17 717, 8 m² a plocha jiných prostor (zasedací místnosti, spisovny, archivy, čekárny, podatelny, sklady atd.) 7 882, 9 m² tj. **celkem 25 600,7 m²**.

Varianta 1

Celkové provozní náklady za rok	35 930 685 Kč
Počet metrů plochy	25 601 m ²
Roční provozní náklad na 1 m² plochy	1 404 Kč

Tabulka 25 Provozní náklady varianty 1 (zdroj: MMB)

Varianta 2

V provozních nákladech varianty 2 jsou oproti variantě 1 **navíc** uvažovány náklady na **provoz garáží**. Naopak není kalkulováno s náklady na provoz kantýny, neboť ta bude v nové budově zajišťována externím dodavatelem.

Podklady MMB uvažují v objektech A+B+C plochu administrativy 29 200 m² a plochu komerce 1 857 m², tj. celkem 31 057 m².

Varianta 2

Celkové provozní náklady za rok	27 563 180 Kč
Počet metrů plochy	31 057 m ²
Roční provozní náklad na 1 m² plochy	888 Kč

Tabulka 26 Provozní náklady varianty 2 (zdroj: MMB)

5.5.3 Transakční náklady

Varianta 1

Přestože varianta 1 představuje zachování současného stavu, i v této variantě vzniknou transakční náklady. Je to z toho důvodu, že bude nezbytné po dobu rekonstrukce zajistit nezbytný provoz dotčených útvarů (např. dočasné stěhování do jiného objektu MMB). Způsob zajištění výkonů funkcí MMB po dobu rekonstrukce nicméně není v tuto chvíli detailně definován, tak aby bylo možné vyčíslit odhadované náklady.

Varianta 2

S přesunem do centrálního objektu služeb jsou spojeny následující oblasti transakčních nákladů:

- náklady na stěhování (náklady na přesun majetku a dokumentů),
- náklady na čas úředníků k zajištění stěhování,

- náklady na změnu adres na relevantních dokumentech (např. vizitky, hlavičkový papír, informační brožury),
- náklady na komunikaci změny občanům a
- další dílčí náklady k realizaci změny.

5.5.4 Ukazatel čisté současné hodnoty

Varianta 1

Čistá současná hodnota je v uvažovaném období 10 let záporná. Čistá současná hodnota ve variantě 1 dosahuje hodnoty - 1 589 082 526 Kč.

Varianta 2

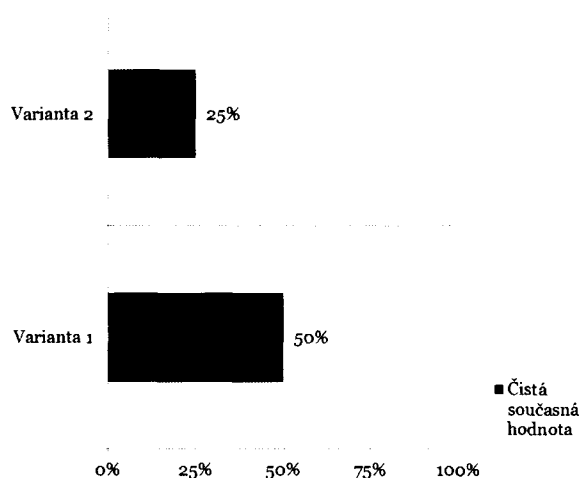
Čistá současná hodnota je v uvažovaném období 10 let záporná. Varianta 2 vykazuje čistou hodnotu ve výši - 1 724 315 628 Kč.

Vyhodnocení

- Čistá současná hodnota je v uvažovaném období 10 let záporná. Varianta 1 je v tomto směru hodnocená lépe, neboť její čistá současná hodnota je - 1 589 082 526 Kč, což **o 8 % příznivější hodnota než u varianty 2.**
- Po přepočtu na bodovou škálu, používanou konzistentně v celé multikriteriální analýze, odpovídá rozdíl mezi variantami nejmenšímu stupni bodové škály, tj. 25 %.
- S přihlédnutím ke struktuře investičních, provozních a transakčních nákladů byla varianta 2 ohodnocena 25 % a varianta 1 o 25 procentních bodů výše.

5.5.5 Souhrnné hodnocení

Ekonomické a finanční aspekty



Obrázek 10 Schéma souhrnného vyhodnocení kritéria 4

5.6 Kritérium 5 – Environmentální aspekty

Odůvodnění

- Budova by měla naplňovat požadavky na standard dle směrnice Evropského parlamentu a Rady 2010/31/EU ze dne 19. května 2010 o energetické náročnosti budov a směrnice Evropského parlamentu a Rady 2012/27/EU ze dne 25. října 2012 o energetické náročnosti.
- Kvalitou vnitřního klima se rozumí dostatečný přísun čerstvého vzduchu, nízká koncentrace škodlivin, teplota prostoru, rozložení teplot v prostoru, eliminace průvanu a vhodný způsob distribuce tepla. Budova by měla naplňovat požadavky Nařízení vlády č. 361/2007 ve znění nařízení vlády č. 93/2012 Sb..

Dílčí kritérium	Způsob hodnocení
Soulad s požadavky na energetický standard dle EU požadavků	<ul style="list-style-type: none">• Prioritou v tomto hodnocení je plnění směrnice Evropského parlamentu a Rady 2010/31/EU ze dne 19. května 2010 o energetické náročnosti budov a směrnice Evropského parlamentu a Rady 2012/27/EU ze dne 25. října 2012 o energetické náročnosti (dále „směrnice 2010/31/EU“).• V souvislosti s implementací požadavků směrnice 2010/31/EU je nutné, aby nové budovy k datu 2020 splňovaly požadavek na budovu s téměř nulovou spotřebou energie.³²• Zohledňujeme jak stávající plnění uvedených směrnic, tak možnost zaručit jejich splnění v budoucnu při vynaložení nezbytných investic.
Kvalita vnitřního klima v souladu s platnými legislativními požadavky	<ul style="list-style-type: none">• Platným předpisem stanovujícím limity pro jednotlivé faktory vnitřního pracovního prostředí je Nařízení vlády č. 361/2007 ve znění nařízení vlády č. 93/2012 Sb. (dále „Nařízení“). Prioritou je proto dosažení souladu zejména s požadavky na mikroklima, tj. mikroklima (teploty, relativní vlhkost, rychlost proudění vzduchu), uvedené v § 41 (větrání pracovišť) a 42 (nucené větrání).

Tabulka 27 Kritérium 5 „Environmentální aspekty“ - dílčí kritéria a způsob hodnocení

Poznámka: Uvedené požadavky úzce souvisejí s kritériem 3, kde se zaměřujeme především na uživatelský komfort z hlediska zaměstnanců MMB.

³² Zákon č. 318/2012 Sb., kterým se mění zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů (§ 2 odst. 1 písm. w), definuje **budovu s téměř nulovou spotřebou energie** takto: „Budova s velmi nízkou energetickou náročností, jejíž spotřeba energie je ve značném rozsahu pokryta z obnovitelných zdrojů.“

5.6.1 Soulad s požadavky na energetický standard dle EU požadavků

Varianta 1

Směrnice 2010/31/EU požaduje, aby nové budovy k datu 2020 splňovaly požadavek na **budovu s téměř nulovou spotřebou energie**. Stávající budovy MMB hodnotíme z pohledu aktuální situace energetické náročnosti budov a zároveň z pohledu potenciálu pro zlepšení parametrů energetické náročnosti budov v případě jejich generální opravy (komplexní revitalizace), a to do úrovně, kterou umožňuje památková ochrana většiny z nich.

Objekt	Tepelně-technické požadavky	Třída EŠOB ³³		Splnění 2010/31/EU	
		Stávající	Potenciální	Stávající	Potenciální
Dominikánské nám. 3	NE	F – velmi ne hospodárná	E – ne hospodárná		
Husova 3	NE	F – velmi ne hospodárná	E – ne hospodárná		
Husova 5	NE (pouze nové/ upravené části ANO)	E – ne hospodárná	D – ne vyhovující		
Husova 12	NE	G - mimořádně ne hospodárná	E – ne hospodárná		
Koliště 19	NE	F – velmi ne hospodárná	E – ne hospodárná		
Kounicova 67	NE (pouze upravené části ANO)	E – ne hospodárná	C – vyhovující		
Malinovského nám. 3	NE	G - mimořádně ne hospodárná	E – ne hospodárná		

Tabulka 28 Plnění požadavků na budovy s téměř nulovou spotřebou energie – Varianta 1³⁴

³³ Energetický štítek obálky budovy představuje hodnocení pouze tepelně-technických parametrů konstrukcí ochlazované obálky budovy, jako jsou součinitele prostupu tepla U (W/m²K) jednotlivých konstrukcí a průměrný součinitel prostupu tepla U_{em} (W/m²K) všech konstrukcí. Nejedná se tedy o průkaz energetické náročnosti budov (dále PENB) stanovený vyhláškou 78/2013 Sb.

³⁴ Zdroj: Technicko-ekonomická studie administrativních budov Magistrátu města Brna (2014).

Varianta 2

Zpracovatel se v projektové dokumentaci zavazuje ke splnění ČSN 73 0540 - 1,2,3,4 - Tepelná ochrana budov, včetně splnění všech funkčních požadavků. Zároveň předpokládáme, že jako nová administrativní budova bude COMS splňovat také požadavky směrnice 2010/31/EU pro nové budovy k datu 2020 (budovy s téměř nulovou spotřebou energie).

Vyhodnocení

- Varianta 2 je hodnocena lépe. U současných budov nelze ani při generální opravě a realizaci v ní zahrnutých opatření na vylepšení energetického standardu dosáhnout na parametry budovy s téměř nulovou spotřebou energie.
- Stávající objekty nejsou hospodárné z hlediska stavebně-energetických vlastností konstrukcí domů (většina budov má energetický štítek obálky budovy třídy „F“, který označuje velmi nehospodárné budovy).
- Při provedení nezbytných stavebně-technických opatření se většina budov z hlediska energetického štítku obálky budovy může posunout nejvýše do třídy „E“, tj. nehospodárné (s výjimkou budovy Kounicova 67, která se může posunout do třídy „C“, tj. vyhovující). To znamená, že i přes modernizaci některých stavebně-technických prvků budou objekty stále vykazovat poměrně vysoké provozní náklady.
- Z důvodu památkové ochrany nelze u většiny stěžejních budov, kde je vykonávána agenda MMB, provést některé stavebně-technické úpravy v potřebném rozsahu, případně vycházejí jako finančně velmi náročné.
- Dosud využívané objekty MMB svým charakterem neumožňují dosažení parametrů budov s téměř nulovou spotřebou energie.
- Zároveň u Varianty 2 nevyplývá z projektové dokumentace jednoznačný závazek ke splnění směrnice 2010/31/EU. Nutnost zajistit uvedený soulad však dovozujeme z platné legislativy a rozhodného roku 2020, ke kterému se plnění požadavků směrnice na nové budovy vztahuje.
- Varianta 2 je hodnocena 75% a varianta 1 je z výše uvedených důvodů hodnocena 0%.

5.6.2 Kvalita vnitřního klima v souladu s platnými legislativními požadavky

Varianty 1

Níže uvádíme hlavní technické charakteristiky pro objekty varianty 1, které se týkají kvality vnitřního klima. Vycházíme z následujících skutečností:

- Technické závady na objektech, uvedené v odborných technicko-ekonomických posudcích k osmi budovám MMB.
- Výčet rekonstrukčních zásahů jednotlivých budov, které jsou nezbytné pro snížení energetické náročnosti budov.
- Výčet klíčových, již provedených rekonstrukčních zásahů jednotlivých budov.

Objekt (varianta 1)	Plnění podmínek pro vnitřní klima	Poznámka
Dominikánské nám. 3	○○●	<ul style="list-style-type: none"> • Technický stav oken (stáří 12 let) - narušení tepelné pohody osob, obývajících kanceláře. • Větrání celého objektu přirozené, pomocí oken. • Stínění kancelářských prostor provedeno vnitřními žaluziemi - částečná eliminace letních tepelných zisků.
Husova 3	○○●	<ul style="list-style-type: none"> • Technický stav oken - narušení tepelné pohody osob, obývajících kanceláře. • Větrání celého objektu přirozené, pomocí oken. • Stínění kancelářských prostor provedeno vnitřními žaluziemi (nekompletní) - částečná eliminace letních tepelných zisků.
Husova 5	○○●	<ul style="list-style-type: none"> • Větrání objektu přirozené, pomocí oken. Přepážkové haly klimatizované. • Část letní zátěže kryta klimatizačními jednotkami. • Podlahové vytápění, otopná tělesa. • Technický stav oken - tepelná nestabilita místností v zimním období.
Husova 12	○○●	<ul style="list-style-type: none"> • Větrání celého objektu přirozené, pomocí oken. • Nucené větrání pouze pro prostory schodiště. • Klimatizační jednotka z r. 2010. • Částečná eliminace letních tepelných zisků - stínění střešních oken vnitřními žaluziemi. • Technický stav oken - značné ztráty tepla a narušení tepelné pohody osob.
Malinovského nám. 3	○○●	<ul style="list-style-type: none"> • Větrání celého objektu přirozené, pomocí oken. • Nucené větrání pouze pro prostory kuchyně. • Stínění kancelářských prostor provedeno vnitřními žaluziemi (nekompletní) - částečná eliminace letních tepelných zisků. • Technický stav oken - tepelná nestabilita místností v zimním období.
Koliště 19	○○●	<ul style="list-style-type: none"> • Částečně provedená výměna oken v objektu za nová dřevěná eurookna s izolačním dvojsklem. • Kanceláře ve všech podlažích větrány pomocí nuceného větrání.

Objekt (varianta 1)	Plnění podmínek pro vnitřní klima	Poznámka
Kounicova 67	○○●	<ul style="list-style-type: none"> • V části objektu topná tělesa nahrazena podokenními klimatizačními jednotkami. • Stínění kancelářských prostor provedeno vnitřními žaluziemi (nekompletní) – částečná eliminace letních tepelných zisků. • Technický stav většiny oken - značné ztráty tepla a narušení tepelné pohody osob. • Špatný technický stav okenních výplní. • Zastaralé vybavení nepřizpůsobené podmínkám na pracovištích, neefektivní využití topných těles – radiátorů. • Zastaralé vzduchotechnické jednotky, používané nahodile, spouštění jednotek možné pouze manuálně z větraných prostor nebo ze strojovny. • Klimatizační jednotky dostupné pro menší haly (registr vozidel), umožňující přísun vzduchu. • Nutnost rekonstrukce vzduchotechniky.
Kounicova 67a	○○●	<ul style="list-style-type: none"> • <i>S ohledem na skutečnost, že se jedná o součást jednoho administrativního komplexu, předpokládáme obdobné závady jako u objektu Kounicova 67.</i>
Šumavská 35	●○○○	<ul style="list-style-type: none"> • Budova kompletně zrevitalizovaná, splňující požadavky energetické účinnosti a klima na pracovištích.³⁵

Tabulka 29 Kvalita vnitřního klima - Varianta 1

Varianta 2

Při hodnocení vycházíme z následujících údajů uvedených v projektové dokumentaci:

- Technologie okenních prosklených pásů pro dosažení optimálního vnitřního mikroklimatu a úsporné celkové energetické náročnosti, doplněné zasklenými izolačními vložkami.
- Optimalizace tepelně technických vlastností jednotlivých konstrukcí za účelem dosažení budovy s velmi nízkou energetickou náročností (zdroje tepla, zdroje chladu, nízkotlaká vzduchotechnická zařízení včetně rozvodů tepla a chladu, ohřev a rozvody teplé vody, klimatizační zařízení, měření a regulace atd.).
- Dodržení hygienických požadavků na pracovní prostředí (zákony, vyhlášky, normy, hygienické předpisy).
- Koncepce řešení techniky prostředí navržena za účelem udržení komplexní pobytové pohody, znamenající nejen komfort, ale i vyšší pracovní výkonnost, a to v pobytových a pracovních zónách – kancelářích, zasedacích místnostech, komerčních plochách a halách.
- Klimatizace celého objektu za účelem dosažení vyššího standardu vybavenosti.
- Požadavky na použité technologie: teplota, vlhkost a čistota vzduchu, rychlost proudění vzduchu a hlučnost technických zařízení.
- Nasazení řídicího systému pro regulaci, sledování a řízení mikroklima v místnostech.

³⁵ Zdroj: informace poskytnuté zadavatelem analýzy (MMB).

Budova musí naplňovat požadavky dle nařízení vlády č. 361/2007 Sb., kterým se stanoví podmínky ochrany zdraví při práci. Z pohledu kvality vnitřního klimatu se jedná zejména o následující podmínky:

- § 41 (větrání pracovišť):
 - „Na pracovišti musí být k ochraně zdraví zaměstnance zajištěna dostatečná výměna vzduchu přirozeným, nuceným nebo kombinovaným větráním.“
 - Zaměstnanci MMB spadají převážně do třídy práce I („Práce vsedě s minimální celotělovou pohybovou aktivitou, kancelářské administrativní práce, kontrolní činnost v dozornách a velínech, psaní na stroji, práce s PC, laboratorní práce, sestavování nebo třídění drobných lehkých předmětů“).
 - Pro tento typ pracovních činností stanovuje Nařízení (odst. 2) minimální množství venkovního vzduchu přiváděného na pracoviště v hodnotě **25 m³/h na jednoho zaměstnance**.
- § 42 (nucené větrání):
 - „Nucené nebo kombinované větrání musí být použito vždy, pokud přirozené větrání prokazatelně nepostačuje k celoročnímu zajištění ochrany zdraví zaměstnance podle § 41 odst. 2 až 5.“

Uvedené normy a způsob jejich naplnění u vybraných dvou požadavků (parametrů) shrnujeme v následující tabulce. Uvedené hodnoty jsou relevantní pro všechny bloky v rámci projektu PALACE CD (tj. bloky A, B, C).

Požadavek	Min. hodnota dle nařízení	Hodnota dle projektu ³⁶	Požadavky dle § 47 Nařízení
Minimální množství venkovního vzduchu přiváděného na pracoviště (§ 41)	25 m ³ /h na 1 zaměstnance	50 m ³ /h na 1 člověka	✓
Nucené větrání – použití v případě nedostatečného přirozeného větrání	N/A	N/A	✓

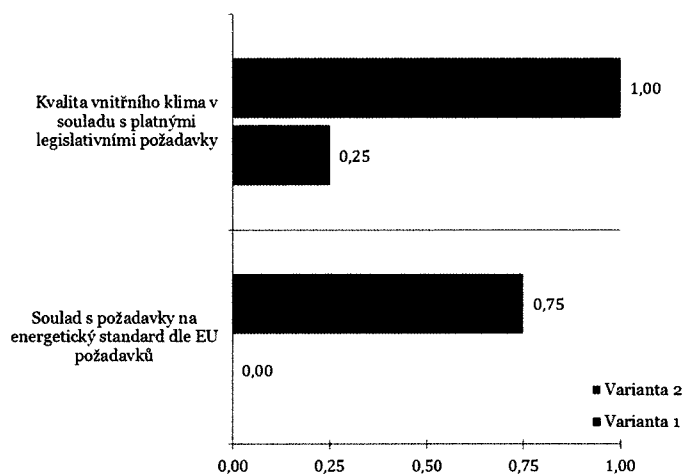
Tabulka 30 Přehled plnění požadavků na pracoviště podle nařízení vlády č. 361/2007 Sb. (Varianta 2)

- Vyhodnocení
- Varianta 2 je hodnocena lépe. Kvalitativní standard nových budov, projektovaných jako administrativní objekty a využívajících nové technologie, je neporovnatelný s budovami současnými. To se týká i plnění požadavků na kvalitu vnitřního klimatu a souladu s požadavky Nařízení.
- U varianty 1 se jedná převážně o historické a/nebo zastaralé objekty, které nebyly původně projektovány jako kancelářské prostory, případně takto nebyly v době výstavby dimenzovány (objekty Kounicova 67 a 67a).
- U varianty 1 zohledňujeme také skutečnost, že z celkového počtu 9 hodnocených stávajících objektů MMB (varianta 1) pouze u 2 objektů nejsou evidovány technické nedostatky, které mají vliv na uživatelský komfort a tepelnou pohodu zaměstnanců MMB.
- Varianta 2 hodnocena 100 % a varianta 1 z výše uvedených důvodů 25 %.

³⁶ Zdroj: „Studie dislokace do CD paláce“ (09/2016).

5.6.3 Souhrnné hodnocení

Environmentální aspekty



Obrázek 11 Schéma souhrnného vyhodnocení kritéria 5

Multikriteriální analýza variant umístění agentury MMB, vyhodnocení socio-ekonomických přínosů nového objektu magistrátních služeb metodou CBA

5.7 Souhrmné hodnocení variant

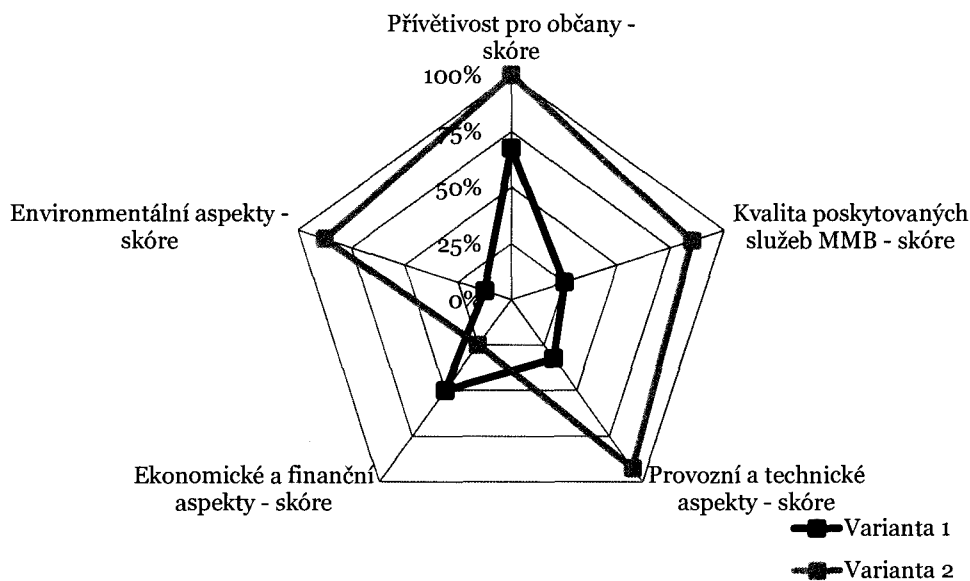
Pořadí	Varianta 1		Varianta 2	
	2	1	2	1
Celkové skóre	44%	69%		
Přívětivost pro občany - skóre	17%	25%		
Kvalita poskytovaných služeb MMB - skóre	5%	17%		
Provozní a technické aspekty - skóre	18%	9%		
Ekonomické a finanční aspekty - skóre	1%	9%		
Environmentální aspekty - skóre				

Kritérium	Sub-kritérium	Váhy	Varianta 1		Varianta 2	
			1	2	1	2
Přívětivost pro občany	Dostupnost služeb pro občany	15%			100%	
	Dopravní dostupnost	5%			100%	
	Bezbariérová obslužnost	3%	25%		100%	
	Možnost parkování	3%	50%		100%	
Kvalita poskytovaných služeb MMB	Efektivnost výkonu služeb	12%	25%		100%	
	Kvalita poskytovaných služeb	8%	25%		100%	
Provozní a technické aspekty	Pracovní podmínky pro zaměstnance	7%	25%		100%	
	Vybavenost/služby pro zaměstnance	3%	50%		100%	
Ekonomické a finanční aspekty	Čistá současná hodnota	35%	50%		25%	
Environmentální aspekty	Soulad s požadavky na energetický standard dle EU požadavků	5%	0%		100%	
	Kvalita vnitřního klima v souladu s platnými legislativními požadavky	5%	25%		100%	

Výsledky pořadí - celkem	Varianta 1		Varianta 2	
	2	1	2	1
Přívětivost pro občany	x	x	x	x
Kvalita poskytovaných služeb MMB	x	x	x	x
Provozní a technické aspekty	x	x	x	x
Ekonomické a finanční aspekty	x	x	x	x
Environmentální aspekty	x	x	x	x

Obrázek 12 Souhrmné hodnocení variant - procentní vyhodnocení a pořadí v jednotlivých kritériích

Výsledky hodnocení MKA - souhrnně



Obrázek 13 Souhrnné hodnocení variant – grafické vyjádření

6 Cost benefit analýza

Cílem finanční analýzy (Cost Benefit Analýzy) je **porovnat varianty v dlouhodobém horizontu**. Analýza nákladů a výnosů se obvykle používá v rámci evaluace ex-ante při výběru investičních projektů. Analýza je zaměřena na to, aby přinesla důležité základní informace o vstupech a výstupech, jejich cenách a celkové časové struktuře příjmů a výdajů. Kromě posuzování uskutečnitelnosti investice analýza zhodnotí finanční návratnost investice a další kritériální ukazatele.

6.1 Finanční analýza

Finanční analýza vychází z metody diskontovaných toků hotovosti. **Diskontní sazba** je procento, o něž je nutno snížit výnosy budoucích období, aby byly srovnatelné se současnými hodnotami. Tato metoda uvažuje výhradně skutečné finanční příjmy a výdaje projektu a nezohledňuje účetní operace, jako jsou odpisy, rezervy atd.

Výchozí parametry finančního modelu

<i>Parametr</i>	<i>Varianta 1</i>	<i>Varianta 2</i>
	Generální oprava	Výstavba nového objektu
Doba výpočtu	10 let	10 let
Diskontní sazba	4%	4%

Tabulka 31 Parametry výpočtu

Pro peněžní toky v jednotlivých letech byla použita **diskontní míra ve výši 4,0 %** - diskontní sazba je stanovena jako výnosnost bezpečných investic kapitálu zvýšená o riziko spojené s příslušným typem hodnoceného projektu.

Rok 0 je stanoven jako výchozí rok pro začátek realizace projektu. Pro potřeby CBA je stanovena následující časová souslednost: V roce 0 jsou realizovány přípravné a projektové práce pro potřeby výstavby resp. generální opravy. Rok 1 a 2 jsou určeny pro realizaci stavebních prací. Na konci roku 2 je počítáno s přesunem ze stávajících objektů do nového objektu COMS.

6.1.1 Výdaje projektu

Náklady	Varianta 1	Varianta 2
Transakční náklady	Popis	
	<ul style="list-style-type: none"> • Nejsou uvažovány transakční náklady (ad kapitola "omezení vyplývající z dostupných podkladů"). 	<ul style="list-style-type: none"> • Transakční náklady jsou zahrnuty v odhadu nákladů na stěhování. V těchto nákladech jsou započteny náklady na samotnou realizaci přesunu a čas pracovníků MMB potřebný k zajištění přesunu.
	Cash- flow	
	<ul style="list-style-type: none"> • N/A 	<ul style="list-style-type: none"> • Výdaj na stěhování v roce 2 po dokončení stavby COMS.
Investiční náklady	Popis	
	<ul style="list-style-type: none"> • Projektová a inženýrská činnost. • Realizace generální opravy. 	<ul style="list-style-type: none"> • Náklady na pořízení pozemku a archeologický průzkum. • Projektová a inženýrská činnost. • Realizace stavby. • Komunikační systém kritické informační struktury. • Nové vybavení kanceláří.
	Cash- flow	
	<ul style="list-style-type: none"> • Výdaje na projektovou a inženýrskou činnost jsou uskutečněny v roce 0. Výdaje na realizaci generální opravy je v letech 1 a 2 (v každém roce je počítána 1/2 celkových nákladů). 	<ul style="list-style-type: none"> • Výdaje na pořízení pozemku, archeologický průzkum a projektovou činnost jsou uskutečněny v roce 0. Realizace stavby je v letech 1 a 2 (v každém roce je počítána 1/2 celkových nákladů). Výdaje na komunikační infrastrukturu a vybavení jsou realizovány v roce 2.
Provozní náklady	Popis	
	<ul style="list-style-type: none"> • Roční provozní náklady stávajících objektů (elektrická energie, teplo, plyn, vodné a stočné, úklid, ostraha, ostatní služby- revize, odvoz odpadů apod.). • Roční režijní náklady kantýny. • Roční náklady na autopoštu a rozvoz obědů. • Roční mzdové náklady na správu budov. • Není uvažována indexace provozních nákladů. 	<ul style="list-style-type: none"> • Roční předpokládané provozní náklady COMS (elektrická energie, teplo, plyn, vodné a stočné, úklid, ostraha, ostatní služby- revize, odvoz odpadů apod., náklady na provoz garáží). • Není uvažována indexace provozních nákladů.

Cash- flow

- Výdaje na provoz budov jsou uváděny v příslušném roce.
- V roce 0, 1 a 2 jsou v modelu uvedeny provozní výdaje varianty 1, neboť COMS nebude k dispozici. Od roku 3 dále jsou v každém roce vynakládány předpokládané provozní výdaje COMS.

Tabulka 32 Přehled uvažovaných nákladů a výdajů

6.1.2 Příjmy projektu

Varianta 1

Do kalkulace vstupují příjmy z pronájmu nebytových prostor v současných budovách vlastněných magistrátem.

Varianta 2

Do kalkulace vstupují příjmy z prodeje stávajících budov ve výši obvyklé ceny nemovitosti dle posudku znalce. Jedná se o následující budovy ve vlastnictví MMB:

- Husova 3;
- Husova 5;
- Koliště 19;
- Kounicova 67;
- Malinovského nám. 3.

Příjmy z prodeje vstupují do CBA jako jednorázový příjem v roce 3, a to po dostavení nové budovy a po přestěhování.

6.1.3 Investiční ukazatele

Na základě znalosti příjmů a výdajů uvedených v kapitolách 6.1.1 a 6.1.2 pro jednotlivé varianty v dílčích letech byly provedeny výpočty níže zmíněných investičních ukazatelů. Pro výpočet diskontního faktoru (pro potřeby výpočtu diskontovaných peněžních toků, čisté současné hodnoty a diskontované doby návratnosti) byla použita diskontní míra z předpokladů.

Free cash flow (Volný peněžní tok)	V jednotlivých letech jsme vypočítali rozdíl mezi příjmy a výdaji, které spadají do projektového záměru.
Discounted cash flow (Diskontovaný peněžní tok)	Volné peněžní toky v jednotlivých letech jsme přepočítali na jejich současnou hodnotu k začátku investičního horizontu. Při výpočtu byla použita diskontní míra ve výši 4,0%. Peněžní tok v každém roce byl diskontován příslušným diskontním faktorem.
Net present value (Čistá současná hodnota)	Součtem diskontovaných peněžních toků v jednotlivých letech po dobu životnosti investice jsme získali její čistou současnou hodnotu pro jednotlivé varianty.
Discounted Payback Period (Diskontovaná doba návratnosti)	Pomocí kumulativního součtu diskontovaných peněžních toků v jednotlivých letech jsme určili, v jakém roce investičního horizontu se investice „vrátí“ (jedná se o rok, kdy kumulativní součet diskontovaných peněžních toků přejde z negativních čísel do pozitivních).

Free cash flow

Rozdíl mezi příjmy a výdaji, které spadají do projektového záměru, jsou uvedeny v tabulce Tabulka 35 Investiční ukazatele varianty 1 a 2. Ve všech letech a u obou variant je cash flow v záporných číslech.

Diskontovaný peněžní tok

Diskontované peněžní toky jsou uvedeny rovněž v souhrnné tabulce Tabulka 35 Investiční ukazatele varianty 1 a 2. Ve všech letech a u obou variant je diskontované cash flow v záporných číslech.

Čistá současná hodnota

Čistá současná hodnota je v uvažovaném období 10 let u obou variant záporná. Varianta 1 je v tomto směru hodnocena lépe, neboť její čistá současná hodnota je - 1 589 082 526 Kč. Varianta 2 vykazuje zápornou čistou hodnotu ve výši - 1 724 315 628.

Diskontovaná doba návratnosti

Ani jedna z uvažovaných variant nevykazuje pozitivní kumulativní součet diskontovaných peněžních toků. Znamená to, že **varianta 1 ani varianta 2 nemá finanční návratnost**. Tato skutečnost není pro projekty uskutečňované veřejnou správou výjimkou, neboť primárním cílem veřejné správy není generovat zisk. Nicméně i projekty financované z veřejných prostředků by měly přinášet pozitivní socio-ekonomické efekty, tak aby investice a její výše byly ospravedlnitelné.

Multikriteriální analýza variant umístění agentury MMB, vyhodnocení socio-ekonomických přínosů nového objektu magistrátních služeb metodou CBA

Náklady

	Cena bez DPH		DPH		Cena s DPH	
	Varianta 1 Kč	Varianta 2 Kč	Varianta 1 Kč	Varianta 2 Kč	Varianta 1 Kč	Varianta 2 Kč
A Transakční náklady						
Náklady						
Sřehování	-	1 000 000 Kč	-	210 000 Kč	-	1 210 000 Kč
Celkem transakční náklady	-	1 000 000 Kč	-	210 000 Kč	-	1 210 000 Kč
B Investiční náklady						
Náklady						
Přízemní pozemku	-	165 000 000 Kč	-	34 650 000 Kč	-	198 650 000 Kč
Archeologický průzkum	-	50 000 000 Kč	-	10 500 000 Kč	-	60 500 000 Kč
Projektové a inženýrská činnost	76 900 000 Kč	26 000 000 Kč	16 149 000 Kč	5 460 000 Kč	93 049 000 Kč	31 460 000 Kč
Realizace staveb	1 079 000 000 Kč	1 325 000 000 Kč	226 590 000 Kč	275 250 000 Kč	1 305 590 000 Kč	1 603 250 000 Kč
Kommunikační systém kritické informační struktury	-	50 000 000 Kč	-	10 500 000 Kč	-	60 500 000 Kč
Nové vybavení kanceláří	-	64 650 000 Kč	-	13 576 500 Kč	-	78 226 500 Kč
Celkem investiční náklady	1 155 900 000 Kč	1 680 650 000 Kč	242 739 000 Kč	352 936 500 Kč	1 398 639 000 Kč	2 033 586 500 Kč
C Provozní náklady (roční)						
Náklady						
Provozní náklady administrativní část	20 531 236 Kč	27 563 180 Kč	3 776 938 Kč	5 788 268 Kč	24 308 174 Kč	33 351 448 Kč
Provozní náklady - ostatní	9 399 449 Kč	-	-	-	9 399 449 Kč	-
Provozní náklady - jídla	6 000 000 Kč	-	1 260 000 Kč	-	7 260 000 Kč	-
Celkem provozní náklady	35 930 685 Kč	27 563 180 Kč	5 036 938 Kč	5 788 268 Kč	40 967 623 Kč	33 351 448 Kč

Tabulka 33 Náklady varianty 1 a 2

Příjmy

	Cena bez DPH		DPH		Cena s DPH	
	Varianta 1 Kč	Varianta 2 Kč	Varianta 1 Kč	Varianta 2 Kč	Varianta 1 Kč	Varianta 2 Kč
Příjem						
Příjmy z prodeje						
Prodej stávajících budov	-	481 000 000 Kč	-	-	-	481 000 000 Kč
Příjmy z nájmu						
Pronájem nebytových prostor v budovách MMB	4 071 783 Kč	-	855 075 Kč	-	4 926 858 Kč	-

Tabulka 34 Příjmy varianty 1 a 2

Multikriteriální analýza variant umístění agentury MMB, vyhodnocení socio-ekonomických přínosů nového objektu magistrátních služeb metodou CBA

Shrnutí - investiční ukazatele

Diskontní faktor	0,96	0,92	0,89	0,85	0,82	0,79	0,76	0,73	0,70	0,68	0,65
------------------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

Investiční ukazatele- varianta 1

	Rok 0	Rok 1	Rok 2	Rok 3	Rok 4	Rok 5	Rok 6	Rok 7	Rok 8	Rok 9	Rok 10
Výdaje	134 016 623	693 762 623	693 762 623	40 967 623	40 967 623	40 967 623	40 967 623	40 967 623	40 967 623	40 967 623	40 967 623
Příjmy	4 926 858	4 926 858	4 926 858	4 926 858	4 926 858	4 926 858	4 926 858	4 926 858	4 926 858	4 926 858	4 926 858
Celk. peněžní tok	(129 089 765)	(688 835 765)	(688 835 765)	(36 040 765)	(36 040 765)	(36 040 765)	(36 040 765)	(36 040 765)	(36 040 765)	(36 040 765)	(36 040 765)
DCF	(124 124 774)	(636 867 366)	(612 372 487)	(30 807 797)	(29 622 862)	(28 483 540)	(27 388 019)	(26 334 634)	(25 321 763)	(24 347 849)	(23 411 394)
Kumulované DCF	(124 124 774)	(760 992 160)	(1 373 364 647)	(1 404 172 444)	(1 433 795 326)	(1 462 278 866)	(1 489 866 885)	(1 516 001 519)	(1 541 323 283)	(1 566 671 132)	(1 589 082 526)
ČSH	(1 589 082 526)										
DDN	V roce, kdy je Kumulované DCF pozitivní se investice "navrátí"										

Investiční ukazatele- varianta 2

	Rok 0	Rok 1	Rok 2	Rok 3	Rok 4	Rok 5	Rok 6	Rok 7	Rok 8	Rok 9	Rok 10
Výdaje	332 577 623	842 592 623	941 561 500	33 351 448	33 351 448	33 351 448	33 351 448	33 351 448	33 351 448	33 351 448	33 351 448
Příjmy	0	0	0	481 000 000	0	0	0	0	0	0	0
Celk. peněžní tok	(332 577 623)	(842 592 623)	(941 561 500)	447 648 552	(33 351 448)	(33 351 448)	(33 351 448)	(33 351 448)	(33 351 448)	(33 351 448)	(33 351 448)
DCF	(319 786 176)	(779 024 245)	(837 044 745)	382 651 859	(27 412 459)	(26 358 134)	(25 344 359)	(24 369 576)	(23 432 285)	(22 531 043)	(21 664 465)
Kumulované DCF	(319 786 176)	(1 098 810 421)	(1 935 855 166)	(1 553 203 307)	(1 580 615 766)	(1 606 973 900)	(1 632 318 259)	(1 656 687 835)	(1 680 120 120)	(1 702 651 163)	(1 724 315 628)
ČSH	(1 724 315 628)										
DDN	V roce, kdy je Kumulované DCF pozitivní se investice "navrátí"										

Tabulka 35 Investiční ukazatele varianty 1 a 2

6.2 Socio-ekonomické dopady

V rámci řešitelského týmu byly identifikovány hlavní oblasti, u kterých lze předpokládat přínosy způsobené centralizací agend MMB v jednom objektu. Jedná se o následující potenciální oblasti:

1. Efektivní úřad z pohledu občana,
2. Územní rozvoj v místě stávajících objektů MMB,
3. Dopad na životní prostředí,
4. MMB jako atraktivní zaměstnavatel.

Níže v textu jsou jednotlivé oblasti detailněji popsány.

6.2.1 Efektivní úřad

Centralizace agend do jednoho objektu by umožnila realizovat zásadnější změnu procesního nastavení. Procesní optimalizace není v rámci přesunu uvažována, nicméně skýtá v sobě značný potenciál. Zároveň v této souvislosti by bylo vhodné rovněž zvážit personální optimalizaci.

Níže je uveden demonstrativní výčet možných změn:

- rozdělení na front office a back office činnosti;
- zavedení univerzální front-office přepážky (občan bez ohledu na různorodost vyřizované agendy jde pouze k jednomu úředníkovi);
- poskytnutí části front office prostor i dalším úřadům, které občan musí v rámci řešení životní situace navštívit (např. úřad práce, česká správa sociálního zabezpečení, zdravotní pojišťovna...);
- zrušení činností, které nemají přidanou hodnotu;
- implementace postupů, které umožní větší elektronizaci agend (i v souvislosti s nařízením eIDAS a souvisejícími právními předpisy).

6.2.2 Územní rozvoj v místě stávajících objektů MMB

Stanovením podmínek prodeje či cíleným výběrem nových vlastníků budov lze ovlivnit budoucí využití.

Budovy prodávám vybranému kupujícímu, který má svůj plán (možnost spojit se strategickým plánem města – hotely, škola, školka, nemocnice, domov důchodců či podpořit důležitý obecní či krajský zájem). Dané rozhodnutí má i dopad na okolí daných budov.

Možným uvažovaným využitím stávajících budov je i rekonstrukce na bytové prostory (nutné zajistit soulad s plánem) a snížení tlaku na suburbanizaci.

6.2.3 Dopad na životní prostředí

Snížení emisí CO₂

S ohledem na skutečnost, že ve variantě 1 jsou agendy MMB realizovány ve vícero budovách, je nezbytné zajistit rozvoz materiálu, pošty a obědů mezi těmito objekty. K zajištění této distribuce jsou využívány 3 vozy (Renault Traffic a 2x Mercedes Vito). V případě, že dojde ke sjednocení činností do jednoho objektu, nebude nutné zajišťovat distribuci v takovém rozsahu. Automobily najezdí méně kilometrů a dojde ke snížení emisí CO₂.

Výpočet úspor na emise CO₂ (g/km) jsou uvažovány ve výši:

<i>Parametr</i>	<i>Varianta 1</i>	<i>Varianta 2</i>
	Generální oprava	Výstavba nového objektu
Doba výpočtu	10 let	10 let
Diskontní sazba	4%	4%

Tabulka 36 Parametry výpočtu úspor na emise CO₂

Nižší energetická náročnost

Energeticky efektivní budova (v standardu dle certifikace) má oproti běžným budovám výrazně nižší spotřebu energie a vody, efektivně využívá materiálové zdroje a minimalizuje škodlivé dopady své výstavby a provozu na životní prostředí. Vnitřní prostředí v těchto budovách je bez škodlivých vlivů pro uživatele budovy.

Zelená budova v certifikačním standardu vede k:

- snížení spotřeby přírodních zdrojů (využíváním recyklovatelných materiálů);
- snížení provozních nákladů (energetickou optimalizací, snížením spotřeby provozní energie a vody),
- zlepšení komfortu uživatelů a jejich zdraví (zvýšením kvality vnitřního prostředí);
- minimalizaci dopadů na místní infrastrukturu a zlepšení kvality života (zlepšením dopravní obslužnosti, dopravy materiálů na stavbu a průběhu výstavby).

Všechny výše uvedené oblasti mají pozitivní dopad na životní prostředí a vedou k pozitivnímu vnímání magistrátu jako subjektu, který hledí na udržitelnost.

6.2.4 MMB jako atraktivní zaměstnavatel

Kvalitní služby občanům mohou poskytovat pouze spokojení a motivovaní zaměstnanci. Pracovní prostředí je jedním z faktorů, které má vliv na každodenní výkon zaměstnance.

Nová budova, která je postavena ve standardy vedoucím ke zlepšení komfortu uživatelů a jejich zdraví (zvýšením kvality vnitřního prostředí), má přímý dopad na kvalitu práce stávajících zaměstnanců. Atraktivní pracovní prostředí může být i jedním z faktorů při rozhodování o výběru zaměstnání v případě nových zaměstnanců.

Seznam obrázků

Obrázek 1 Postup zpracování MKA a CBA podle metodik PwC.....	11
Obrázek 2 Organizační struktura MMB	19
Obrázek 3 Mapa budov určených ke stěhování	22
Obrázek 4 Vyhodnocení modelové situace u Varianty 1.....	32
Obrázek 5 Vyhodnocení modelové situace u Varianty 2	33
Obrázek 6 Vyhodnocení a porovnání modelových situací	34
Obrázek 7 Schéma souhrnného vyhodnocení kritéria 1	38
Obrázek 8 Schéma souhrnného vyhodnocení kritéria 2	45
Obrázek 9 Provozní a technické aspekty	52
Obrázek 10 Schéma souhrnného vyhodnocení kritéria 4.....	55
Obrázek 11 Schéma souhrnného vyhodnocení kritéria 5	62
Obrázek 12 Souhrnné hodnocení variant - procentní vyhodnocení a pořadí v jednotlivých kritériích.....	63
Obrázek 13 Souhrnné hodnocení variant – grafické vyjádření.....	64

Seznam tabulek

Tabulka 1 Shrnutí pěti kritérií pro multikriteriální analýzu a jejich vah.....	6
Tabulka 2 Shrnutí výsledky multikriteriální analýzy pro jednotlivá kritéria.....	6
Tabulka 3 Srovnávací tabulka provozních výdajů u variant 1 a 2 (zdroj dat: MMB).....	7
Tabulka 4 Přehled poskytnutých podkladů.....	12
Tabulka 5 Přehled a popis objektů varianty 1	21
Tabulka 6 Shrnutí stavebně technického stavu 8 budov MMB dle technickoekonomických posudků z r. 2013..	24
Tabulka 7 Vymezení kritérií pro multikriteriální analýzu (vlastní zpracování).....	27
Tabulka 8 Kritérium 1 „Přívětivost pro občany“ - dílčí kritéria a způsob hodnocení	29
Tabulka 9 Vstupní parametry pro kalkulaci nákladů občana	31
Tabulka 10 Parametry výpočtu varianty 1 (MHD).....	32
Tabulka 11 Parametry výpočtu varianty 1 (automobil).....	32
Tabulka 12 Parametry výpočtu – Varianta 2 (MHD)	33
Tabulka 13 Parametry výpočtu – Varianta 2 (automobil).....	33
Tabulka 14 Formy dopravy a časová náročnost – Varianta 1.....	35
Tabulka 15 Formy dopravy a časová náročnost – Varianta 2	35
Tabulka 16 Parkování – varianta 1	37
Tabulka 17 Kritérium 2 „Efektivnost a kvalita poskytovaných služeb“ - dílčí kritéria a způsob hodnocení.....	39
Tabulka 18 Pohyby zaměstnanců v rámci přesunu mezi objekty. Zdroj dat – podkladový materiál MMB.	42
Tabulka 19 Vyhodnocení kritéria „Kvalita poskytovaných služeb“	44
Tabulka 20 Kritérium 3 „Provozní a technické aspekty“ - dílčí kritéria a způsob hodnocení.....	46
Tabulka 21 Pracovní podmínky pro zaměstnance - Varianta 1	48
Tabulka 22 Přehled plnění požadavků na pracoviště podle nařízení vlády č. 361/2007 Sb. - Varianta 2.....	49
Tabulka 23 Vybavenost pro zaměstnance - Varianta 1.....	50
Tabulka 24 Kritérium 4 „Ekonomické a finanční aspekty“ – definice kritéria a způsob hodnocení	53
Tabulka 25 Provozní náklady varianty 1 (zdroj: MMB).....	54
Tabulka 26 Provozní náklady varianty 2 (zdroj: MMB).....	54
Tabulka 27 Kritérium 5 „Environmentální aspekty“ - dílčí kritéria a způsob hodnocení	56
Tabulka 28 Plnění požadavků na budovy s téměř nulovou spotřebou energie – Varianta 1	57
Tabulka 29 Kvalita vnitřního klima - Varianta 1	60
Tabulka 30 Přehled plnění požadavků na pracoviště podle nařízení vlády č. 361/2007 Sb. (Varianta 2).....	61
Tabulka 31 Parametry výpočtu	65
Tabulka 32 Přehled uvažovaných nákladů a výdajů	67
Tabulka 33 Náklady varianty 1 a 2.....	69
Tabulka 34 Příjmy varianty 1 a 2	69
Tabulka 35 Investiční ukazatele varianty 1 a 2	70
Tabulka 36 Parametry výpočtu úspor na emise CO ₂	72

PricewaterhouseCoopers Česká republika, s.r.o., se sídlem Hvězdova 1734/2c, 140 00 Praha 4, IČ: 61063029, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 43246.

© 2017 PricewaterhouseCoopers Česká republika, s.r.o. Všechna práva vyhrazena. "PwC" je značka, pod níž členské společnosti PricewaterhouseCoopers International Limited (PwCIL) podnikají a poskytují své služby. Společně tvoří světovou síť společností PwC. Každá společnost je samostatným právním subjektem a jednotlivé společnosti nezastupují síť PwCIL ani žádnou jinou členskou společnost. PwCIL neposkytuje žádné služby klientům. PwCIL neodpovídá za jednání či opomenutí jednotlivých společností sítě PwC, ani nemůže kontrolovat výkon jejich profesionální činnosti či je jakýmkoli způsobem ovlivňovat.