



České vysoké učení technické v Praze

Fakulta stavební

Věc: Vyjádření zpracovatele odborného posudku „Ekonomické posouzení pronájmu a koupě budov pro sídlo NKÚ“ k tiskové zprávě CPI Group ze dne 8.3.2013

Dovolujeme si předložit detailní vyjádření k tiskové zprávě CPI Group ze dne 8.3.2013, kde je zmiňován námi zpracovaný odborný posudek. K jednotlivým odstavcům a tabulce uvádíme následující:

K odstavci:

„V posudku ČVUT však tato instituce sama poukazuje na několik zásadních pochybení při výpočtech, jež jí byly dodány. „Analýza nákladů CAPEX – Zpráva pro NKÚ je zpracována zjevně bez znalostí stavu konstrukcí a vybavení posuzovaných objektů (pro objekty SAP a SAZKA). Domníváme se, že náklady na výměnu, opravu důležitých technologií a významné opravy jsou výrazně podhodnoceny,“ tvrdí ČVUT ve své vlastní zprávě pro NKÚ.“

... uvádíme následující:

Uvedené dvě věty jsou vytrženy z kontextu, v odborném posudku jsou uvedeny na straně 4, v části NÁLEZ, v kapitole 2 *Zhodnocení předaných podkladů*. Pro výpočty uváděné v posudku nebyly zmíněné odhady CAPEX použity. Pro úplnost by měla být uvedena i zhodnocení dalších poskytnutých podkladů, kdy v posudku uvádíme, že:

- *“Nabídky jsou zpracovány průměrně, řada informací musela být pracovníky NKÚ vyžádána dodatečně, rovněž byla vyžádána zpřesnění a konkretizace některých položek.*
- *Závěrečná zpráva z poptávkového řízení na administrativní budovu pro sídlo NKÚ je zpracována kvalitně, přehledně, včetně doložení veškerých závěrů výpočty.*
- *POSOUZENÍ NÁKLADŮ (EXPERTIZA) v následujících 10 – ti letech spojené s okamžitou koupí a budoucím užíváním budovy SAZKY je zpracováno podrobně a odborně, zjevně po podrobném místním šetření v budově a prostudování podkladů.“*

K odstavci:

“Další nesrovnalost nachází ČVUT ve finanční kalkulaci, která vychází z varianty, kdy by NKÚ v budově SAZKY využívala pouze polovinu ploch. Úřad kompletně spočtené náklady na rekonstrukci budovy a její vybavení totiž pouze vydělil dvěma. To však v praxi není možné, což dokládá samo ČVUT: „Samozřejmě se předpokládá modernizace celé budovy, pokud jde o zásadní konstrukce, vybavení a technická a technologická zařízení, není možné rekonstruovat jen část budovy, tato varianta je tedy teoretická,“ uzavírá ČVUT ve své zprávě.“

... uvádíme následující:

Uvedená věta je opět vytržena z kontextu, je uvedena na str.7 posudku jako komentář k Tab.3 *Výpočet celkových nákladů nabízených objektů*. Pro objekt Sazka je výpočet celkových nákladů proveden variantně – pro využití celé budovy a pro využití pouze požadovaných ploch. Posudek vycházel z reálného předpokladu využití zbývajících částí budovy jinou státní organizací.

K tabulce:

Pořízení použité budovy	v Kč	při využití poloviny budovy	Pronájem Tokovo – nejnížší možná nabídka
Aktualizované nájemné	0	0	166 960 000
Kupní cena	300 000 000	150 000 000	0
Investice (10 let)	98 080 000	49 040 000	0
Fit out (vybavení)	31 818 500	15 909 250	0
Provozní náklady	269 115 000	134 557 500	142 600 000
Inventář	7 500 000	3 850 000	0
Stěhování	3 500 000	3 500 000	0
Celkový náklad pořízení	710 013 500	356 856 750	309 560 000
Amortizace majetku	Zcela chybí	Zcela chybí	Jde k tíži pronajímatele
Rozdíl pořízení x pronájem	-400 453 500	-47 296 750	X

... uvádíme následující:

V řádku Aktualizované nájemné uvádí CPI Group částku **166960000 Kč**. **Tato hodnota se ale v žádném z podkladů nenachází.** V dokumentu Základní podmínky nájmu II., Tokovo, Jankovcova 2, Praha 7 ze dne 14.2.2013, Marissa West, a.s., jsou uvedeny hodnoty:

- Krátkodobá varianta pronájmu pro období 12 – 15 měsíců : 19,9 mil. Kč/rok, což by teoreticky znamenalo tzn. **199 mil.Kč za 10 roků** (v současně pronajatých prostorech) – *tato výše nájemného nebyla vzhledem k omezenému období pronájmu na 12 – 15 měsíců považována za relevantní,*
- Standardní varianta pro období 5 nebo 7 roků ve výši nájemného 25,7 mil.Kč, tzn. **257 mil.Kč za 10 roků** (723,55 m2 recepce a plochy v přízemí, 5708,59 m2 kanceláře v 5., 10-17.NP, 1724,62 m2 chodby, 413,5 m2 sklady, 40 parkovacích míst v garážích, 15 vnějších parkovacích míst) – *tato varianta byla použita pro ekonomické posouzení,*
- Ekonomicky optimální varianta pro období 5 nebo 7 roků 23,3 mil.Kč, tzn. **233 mil.Kč za 10 roků** (723,55 m2 recepce a plochy v přízemí, 5136,2 m2 kanceláře v 5., 10-17.NP, 1552,82 m2 chodby, 413,5 m2 sklady, 35 parkovacích míst v garážích, 12 vnějších parkovacích míst),

V upřesnění nabídky – dopis ze dne 20.2. je uvedeno:

- roční nájemné pro krátkodobou variantu **19 899 996 Kč/rok** (současné prostory, 56 vnitřních a 19 vnějších parkovacích míst)

Provozní náklady ve výši 142,6 mil. Kč jsou uvedeny v tabulce v bez rozkladu a zdůvodnění. Zpracovatel posudku měl k dispozici údaj o nákladech na služby ve výši **17 068 115 Kč/rok** (bez DPH).

V tabulce postrádáme uvedení **zůstatkové hodnoty budovy na konci hodnoceného období**, kdy v případě pořízení vlastní budovy pro sídlo NKÚ zůstane ještě značná zůstatková hodnota budovy ve vlastnictví státu a může být využívána desítky let (Tab.5 v odborném posudku). Vzhledem k provedené modernizaci lze uvažovat s minimálním poklesem tržní hodnoty budovy.

Z důvodu použití nově předložených hodnot výše nájemného a ročních provozních nákladů v budově Tokovo jsou výsledky v posledním řádku tabulky uvedené v tiskové zprávě CPI Group zavádějící a nemající souvislost s původně poskytnutými daty.

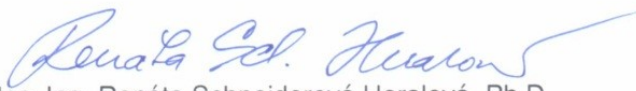
Vzhledem k předpokládaným výdajům CAPEX a uvažovaným nákladům na fitout (tzn. obnova prvků krátkodobé životnosti) se sníží opotřebení (amortizace) těchto konstrukcí a vybavení, což v důsledku vede k nulovému nárůstu, pravděpodobněji však snížení opotřebení budovy jako celku během hodnoceného období 10 roků. Dle znaleckého posudku č.141-1/2842/2013 ze dne 1.3.2013 o administrativní ceně Sazky je opotřebení vyčísleno analytickou metodou ve výši 49,7313%. Po realizaci uvažované obnovy a výměny konstrukcí a vybavení (tzn. výdaje CAPEX a Fitout) lze předpokládat snížení opotřebení.

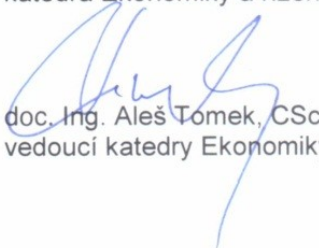
Jako velmi překvapivou lze označit nabídku CPI Group na snížení nájemného, kdy z původních 45 mil.Kč /rok (hrazených NKÚ) nabízí slevu na 19,9 mil. Kč/rok za stejné prostory, a v tiskové zprávě dokonce 16,7 mil.Kč /rok. Součástí ceny dle zákona o cenách je přiměřený zisk. Ten je pravděpodobně zahrnut ve sníženém nájemném (CPI Group zcela jistě nebude dotovat provoz NKÚ). Nabízí se tedy otázka, zda CPI Group neúčtovala několik roků NKÚ, resp. České republice, ve výši nájemného nepřiměřený zisk (excessive profit). V ekonomicky vyspělých zemích je zvykem takovou firmu zařadit na černou listinu, která jí znemožní další účast ve veřejných soutěžích. V některých zemích je taková forma kriminalizována (viz např. zadávání veřejných zakázek dálničních staveb u Federal Highway Administration v USA).

Závěrem lze konstatovat, že argumentace CPI Group používá tvrzení vytržených z kontextu odborného posudku a v uvedené tabulce, která měla dokladovat výhodnost nájemního vztahu v budově Tokovo, jsou uvedena data bez vazby na předložené nabídky.

V Praze dne 12.3.2013

České vysoké učení technické v Praze
Fakulta stavební
Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví
Thákurova 7
166 29 Praha 6


doc. Ing. Renáta Schneiderová Heralová, Ph.D.
katedra Ekonomiky a řízení ve stavebnictví


doc. Ing. Aleš Tomek, CSc.
vedoucí katedry Ekonomiky a řízení ve stavebnictví