

Analýza investiční akce Rekonstrukce budovy „D“ (tzv. podnikatelský inkubátor)

Investor: Liberecký kraj

Příprava a realizace: 2017 – 2020

Obsah

1. Úvod	3
2. Základní informace	3
3. Projektová dokumentace	4
4. TDI a BOZP	5
5. Realizace stavby	6
6. Vývoj ceny stavební zakázky.....	5
7. Porovnání navýšení zakázky s dalšími kraji	6
8. Celková cena investice.....	7
9. Ekonomika investice	8
10. Závěr	10

1. Úvod

Liberecký kraj se v roce 2018 rozhodl zrekonstruovat budovu „D“ bývalého objektu VÚTS pro potřeby tzv. podnikatelského inkubátoru, Lipo.ink. Rekonstrukce, která byla započata v listopadu roku 2018, navazovala na již dokončenou rekonstrukci budovy „E“, využívané pro potřeby Evropského domu. Obě budovy koupil Liberecký kraj od soukromého vlastníka v roce 2014 za částku 120 mil Kč. Objekt má kromě potřeb podnikatelského inkubátoru (kancelářských prostor a dílen) sloužit i potřebám samotného KÚLK, dále jídelně krajského úřadu, archivu krajského úřadu a k pronájmu soukromým subjektům.

Rekonstrukce budovy D byla jednou z nejvýznamnějších investiční akcí Libereckého kraje v posledních letech, její přípravu i průběh ale provázelo několik nestandardní okolností. Celkové navýšení ceny, kterou musel Liberecký kraj zaplatit, bylo enormní jak ve srovnání s jinými investičními zakázkami Libereckého kraje, tak i ve srovnání s obdobnými zakázkami dalších krajů. Otázka, která se tak nabízí, zda toto předražení vzniklo spíše vinou špatné projektové přípravy a shody nepředpokládaných okolností, jak tvrdilo vedení kraje, nebo zda šlo spíše jednu z velkých stavebních zakázek ovlivněných korupcí, jak tvrdila část opozice.

Cílem této analýzy bylo shromáždit relevantní dostupné informace vztahující se k této zakázce, zhodnotit, zda nestandardní okolnosti, které ji doprovázely, mohly mít korupční potenciál, resp. mohly mít spojitost právě s navýšením ceny a navrhnout opatření, která by v budoucnu tato rizika u podobných zakázek omezila nebo přímo eliminovala.

2. Základní informace

Investor: Liberecký kraj

Doba výstavby: 10/2018 – 10/2020

Projektant: Statika - Dynamika, s.r.o. (SD Ateliér s.r.o.)

Realizace stavby: CL-EVANS s.r.o.

TDI: INVESTING CZ spol. s r.o.

Během stavby došlo postupně 10 dodatky k navýšení ceny realizace zakázky o celkem 92.411.205,00 Kč vč. DPH, tj. o 34,41 %

Do výběrového řízení na zhotovitele stavby byly podány 3 nabídky

Do výběrového řízení na technický dozor investora byly podány 2 nabídky.

Dle vyjádření kraje činí vyčíslení nákladů na pořízení části „D“ 69.152.724,30 Kč, tj. cca 57,6 % z kupní ceny.

3. Projektová dokumentace

Projektovou dokumentaci zajistila firma STATIKA - DYNAMIKA s.r.o., přejmenovaná v roce 2019 na SD Ateliér s.r.o. Tato firma byla vybrána jako vítězná na základě nejnižší podané nabídkové ceny z celkem devíti firem a sdružení. Předpokládaná hodnota veřejné zakázky činila 9.520.340,50 Kč vč. DPH, vysoutěžená cena činila 5.523.650,- Kč vč. DPH. Finální smluvní cena byla po třech dodatcích navýšena o 11 procent na 6.129.134,- Kč vč. DPH.

Přehled nabídkových cen na projektovou dokumentaci:

Firma / sdružení firem	Nabídková cena (vč. DPH)
STATIKA-DYNAMIKA s.r.o.	5 523 650,00 Kč
Atelier 99 s.r.o.	5 667 640,00 Kč
STORING spol. s r.o.	5 929 000,00 Kč
SIAL architekti a inženýři, spol.s r.o. Liberec	6 413 000,00 Kč
OBERMEYER HELIKA a.s.	6 715 500,00 Kč
INTAR a.s.	6 776 000,00 Kč
PPS Kania s.r.o.	6 857 070,00 Kč
KANIA a.s.	6 984 120,00 Kč
„Sdružení Liberec -PD VÚTS „D“ Liberec“	7 177 720,00 Kč

Pro firmu STATIKA - DYNAMIKA s.r.o. byla dle registru smluv tato první zakázka pro Liberecký kraj. Konkurenční firma SIAL architekti a inženýři spol. s r.o. Liberec získala v posledních čtyřech letech 5 zakázek mimo předmětnou zakázku v hodnotě 2,42 milionů korun vč. DPH. Ostatní zúčastněné firmy se pro Liberecký kraj do té doby prakticky neangažovaly.

Skutečné celkové náklady na projektovou dokumentaci byly mnohem vyšší, jelikož byla kvůli sporům mezi zadavatelem a dodavatelem projektové dokumentace v pozdější fázi projektu zaangažována firma SIAL architekti a inženýři spol. s r.o. Liberec a také několik dílčích dodavatelů. **Celková částka za zpracování projektové dokumentace tak dosáhla 10.080.122,- Kč vč. DPH.**

Rekonstrukce budovy "D" – náklady na projektovou dokumentaci

		Cena s DPH
STATIKA-DYNAMIKA s.r.o.	Smlouva o poskytnutí projektové činnosti č. OLP/4591/2016 „Zpracování projektové dokumentace – Rekonstrukce budovy „D“ včetně dodatků č. 1-3	6 129 134 Kč
SIAL architekti a inženýři spol. s r.o. Liberec	smlouva o dílo č. OLP/1692/2019 včetně dodatku č. 1	2 662 000 Kč
Radek Hořejší – projekty TZB	smlouva o dílo včetně dodatku č.1	409 888 Kč
ZTIIS spol. s r.o.	smlouva o dílo č. OLP/2033/2019	36 300 Kč
Česká servisní agentura s.r.o.	smlouva o dílo č. OLP/2029/2019	42 350 Kč
Profera s.r.o.	smlouva o dílo č. OLP/2030/2019	78 650 Kč
SIL spol. s r.o.	smlouva o dílo č. OLP/2027/2019	348 480 Kč
Petr Hejtmánek	smlouva o dílo č. OLP/2032/2019	20 000 Kč
PROPOS Liberec s.r.o.	smlouva o dílo č. OLP/2028/2019	353 320 Kč
Celkem		10 080 122 Kč

4. TDI a BOZP

Projektová dokumentace, technický dozor, BOZP a supervize

Jako TDI (technický dozor investora) byla z pouhých dvou přihlášených firem vybrána firma INVESTING CZ spol. s r.o. (Liberec) s nejnižší podanou nabídkovou cenou ve výši 2.890.690,- Kč vč. DPH. Konečná cena byla dodatkem zvýšena o necelých 6 % na 3.057.591,25 Kč vč. DPH. Průměrný počet přihlášených účastníků výběrového řízení na TDI u stavebních zakázek Libereckého kraje v letech 2013 - 2020 činí 3,42.

Jako koordinátor BOZP byla ze třech firem vybrána taktéž firma INVESTING CZ spol. s r.o. s nabídkovou cenou 2.164.690,- Kč vč. DPH. Konečná cena po dodatku činila o 5,4 % více, a to 2.282.723,89 Kč vč. DPH. Druhou firmou v pořadí byla společnost SGS Czech Republic, s.r.o., s cenou 3.198.030,- Kč vč. DPH. Firma JCA s.r.o. Most s nejnižší podanou nabídkou ve výši 420.789,60 Kč vč. DPH byla vyřazena z důvodů neuznání zdůvodnění mimořádně nízké nabídkové ceny.

Dle registru smluv získala firma INVESTING CZ spol. s r.o. od Libereckého kraje za poslední 4 roky 55 zakázek v celkové hodnotě přes 13,9 milionů korun. Z těchto 55 zakázek bylo 29 zakázek na TDI, a to v celkové výši 8,5 mil. Kč. Z celkových 137 výběrových řízení na TDI vypsanych Liberecký krajem v celkové výši 32,9 mil. Kč tedy firma INVESTING CZ spol. s r.o. zvítězila v 21 % případů a získala 25,7 % z jejich celkové hodnoty (údaje v Kč včetně DPH).

Supervizí realizace stavby byla přímým zadáním z rozhodnutí rady kraje 1892/18/RK pověřena firma VARIA s.r.o. - inženýrská činnost a provádění staveb, a to za cenu 756.613,-Kč vč. DPH. Mimo tuto zakázku získala tato firma od Libereckého kraje za poslední 4 roky 33 zakázek v souhrnné výši 5,7 milionů korun vč. DPH.

5. Realizace stavby

Předpokládaná hodnota veřejné zakázky v okamžiku zahájení zadávacího v březnu 2018 řízení činila 306.093.373,14 Kč vč. DPH a nesměla překročit 325.989.442,02 Kč vč. DPH. Předpokládaná cena stavby uvedená v zadávací dokumentaci pro výběr dodavatele projektové dokumentace činila 245.636.957,50 Kč vč. DPH v cenové úrovni roku 2016.

Součástí kritérií pro dodavatele stavby byla realizace min. jedné stavební práce obdobného charakteru, jejímž předmětem byla rekonstrukce nebo novostavba občanské stavby v minimální hodnotě 100 mil. Kč bez DPH, dále min. jedna v minimální hodnotě 85 mil. Kč bez DPH, min. jedna stavební práce obdobného charakteru, jejímž předmětem byla demolice nebo bourací práce v objemu min. 5 mil. Kč bez DPH a min. jedna stavební práce obdobného charakteru, jejímž předmětem byla realizace vnějšího kontaktního zateplovacího pláště na občanské stavbě v minimální hodnotě 10 mil. Kč bez DPH, vše v posledních 5 letech.

Výběrového řízení na zhotovitele stavby se zúčastnily tři firmy: sdružení firem Metrostav a.s. a BAK stavební společnost, a.s. (Praha), dále firma OHL ŽS, a.s. (Brno) a vítězná firma CL-EVANS s.r.o. (Česká Lípa) s nabídkovou cenou 268.592.399,20 Kč vč. DPH, kterou rada kraje vybrala za dodavatele stavby na svém zasedání dne 4. 9. 2018.

Přehled nabídkových cen na zhotovení stavby:

Firma / sdružení firem	Nabídková cena (vč. DPH)
CL-EVANS s.r.o.	268 592 399,20 Kč
Společnost „Rekonstrukce budovy „D“ –Metrostav –BAK“	281 783 554,80 Kč
OHL ŽS, a.s.	305 404 146,41 Kč

Dle registru smluv realizovala vítězná firma CL-EVANS s.r.o. za poslední 4 roky (2016 – 2020) 4 jiné stavby pro Liberecký kraj v hodnotě přesahující 140 milionů korun vč. DPH. Firma BAK realizovala v posledních dvou letech 3 stavby v celkové hodnotě přesahující 202 milionů korun vč. DPH a firma Metrostav 6 staveb v hodnotě přes 498 milionů korun vč. DPH. Firma OHL ŽS, a.s., nebyla Libereckým krajem angažována.

Firma CL-EVANS s.r.o. byla v letech 2003 – 2007 spoluvlastněna společností SYNER, s.r.o., a od roku 2007 do září 2014 společností S group holding, a.s. (nyní SYNER Group a.s.). V roce 2003 byla jejím spoluvlastníkem mimo jiné společnost CITY PROJECT, spol. s r.o., nyní v likvidaci, jejímiž společníky byly různé společnosti registrované v tzv. daňových rájích.

6. Vývoj ceny stavební zakázky

Vývoj ceny stavby

Smlouva o provedení stavby s firmou CL-EVANS s.r.o. byla v průběhu stavby pravidelně doplňována. Celková částka za stavební práce se z původních 268.592.399,20 Kč vč. DPH

uvedených ve smlouvě, podepsané v říjnu 2018, vyšplhala na konečných 361.003.604,06 Kč vč. DPH v době předání díla na podzim 2020, což je **nárůst o více než 34 %**.

Například cena za zdroj chladu se z původních 6.385.369,01,- Kč vč. DPH vyšplhala na 9.670.058,- Kč vč. DPH, tedy o 51 % výše.

Rekonstrukce budovy "D" – vývoj ceny stavby po dodatcích

Dodatek č.	Ze dne	Původní cena s DPH	Navýšení s DPH	Nová cena s DPH	Navýšení % z původní ceny
1	18.1.2019	268 592 399 Kč	1 422 558 Kč	270 014 957 Kč	0,53
2	26.3.2019	270 014 957 Kč	7 469 342 Kč	277 484 299 Kč	2,78
3	26.6.2019	277 484 299 Kč	5 575 994 Kč	283 060 292 Kč	2,08
4	26.8.2019	283 060 292 Kč	15 506 839 Kč	298 567 132 Kč	5,77
5	7.1.2020	298 567 132 Kč	13 517 922 Kč	312 085 054 Kč	5,03
6	30.4.2020	312 085 054 Kč	19 497 077 Kč	331 582 131 Kč	7,26
7	3.6.2020	331 582 131 Kč	24 166 314 Kč	355 748 445 Kč	9,00
8	11.8.2020	355 748 445 Kč	5 433 624 Kč	361 182 069 Kč	2,02
9	1.10.2020	361 182 069 Kč	-178 464 Kč	361 003 604 Kč	-0,07
10	24.11.2020	361 003 604 Kč	0 Kč	361 003 604 Kč	0,00
Celkem		268 592 399 Kč	92 411 205,26	361 003 604 Kč	34,41

Stavbu provázel spor mezi projekční firmou a zadavatelem stavby, který tvrdil, že nedostatky v dodané projektové dokumentaci zapříčinily průtahy a prodražení stavby a že část víceprací jde na vrub projekční firmy.

Dle kraje chyběly v původní projektové dokumentaci například úchyty oken a parapety, podhledy v jídelně nebo protipožární obložení ocelové konstrukce.

Celková výše víceprací vzniklých na základě chyb v projektové dokumentaci údajně činí 28 milionů korun vč. DPH (přes 10 % z původní celkové ceny). Dle zadávací dokumentace pro výběr zhotovitele projektové dokumentace však měly proběhnout minimálně 4 průběžné konzultace přípravy projektové dokumentace (ve všech stupních) mezi projekční firmou a objednatelem.

Firma STATIKA - DYNAMIKA s.r.o., která zpracovala projektovou dokumentaci na základě smlouvy podepsané 3. 2. 2017, na jaře roku 2019 kvůli sporu se zadavatelem od smlouvy odstoupila. Doplněním a přepracováním projektové dokumentace byla následně pověřena firma SIAL architekti a inženýři spol. s r.o. Liberec. Smluvní cena za tyto její služby činila 1.960.200,-Kč vč. DPH, byla však navýšena dodatkem o 35,8 % až na 2.662.000,-Kč vč. DPH.

7. Porovnání navýšení zakázky s dalšími kraji

Porovnáním stavebních zakázek obdobného rozsahu (nad cca 100 mil. Kč) zadávaných ostatními kraji v ČR v posledních 4 letech jsme došli ke zjištění, že **průměrné navýšení ceny realizace obdobné stavby činí 2,42 %**. V absolutním měřítku je navýšení u rekonstrukce budovy „D“ nejvyšší ze všech sledovaných zakázek. Pro srovnání, k druhému nejvyššímu navýšení ceny došlo u zakázky „Komplexní sanace skal na silnici II/102 v úseku Strnady - Štěchovice - stavební práce“ zadané Středočeským krajem, kde činí navýšení 18,74 %, a třetí v pořadí je zakázka na stavební

práce „SŠT Most - REKO objektu šaten na dílny praktického vyučování“ Ústeckého kraje, kde navýšení činí 9,96 %.

Stavební zakázky zadávané jednotlivými kraji v hodnotě převyšující 100 mil. Kč

	Zakázka	Cena vč. DPH	% navýšení	Zakázka	Cena vč. DPH	% navýšení	Zakázka	Cena vč. DPH	% navýšení
Hlavní město Praha	smlouva o dílo § 2586 a ná	558 066 910 Kč	0,00	smlouva o dílo § 2586 a ná	257 005 440 Kč	0,70	smlouva o dílo § 2586 a ná	326 576 853 Kč	0,00
Středočeský kraj	Komplexní sanace skal na	171 040 139 Kč	18,74	II/272 Lysá nad Labem, re	276 306 749 Kč	-2,94	II/102 hr.hl.města Prahy-Š	771 496 927 Kč	0,00
Jihočeský kraj	Smlouva o dílo na stavebr	494 100 861 Kč	2,39						
Píseňský kraj	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Karlovarský kraj	Nemocnice Sokolov, stav	153 488 500 Kč	4,93	Smlouva o dílo na proved	479 039 857 Kč	-0,28	Revitalizace objektu Císař	828 815 016 Kč	0,00
Ústecký kraj	Smlouva o dílo na stavebr	163 954 009 Kč	9,96	Smlouva o dílo na proved	181 571 944 Kč	6,98	Smlouva o dílo na stavebr	209 475 114 Kč	7,55
Liberecký kraj	Smlouva o provedení stav	125 437 304 Kč	0,22	Smlouva o provedení stav	193 501 943 Kč	0,00	Smlouva o provedení stav	177 942 734 Kč	0,00
Královéhradecký kraj	ON Náchod - I. etapa mod	1 626 235 222 Kč	2,89	IROP - II/286 Jičín - Robou	206 470 114 Kč	1,98	ZD/12/455 - Konsolidovan	224 284 663 Kč	0,96
Pardubický kraj	Smlouva o dílo č. OR/19/2	148 588 000 Kč	3,98	Smlouva o dílo na zhotov	259 501 288 Kč	1,74	Smlouva o dílo na zhotov	377 052 233 Kč	1,03
Kraj Vysočina	realizace akce "Nemocnic	496 580 307 Kč	1,61	Smlouva o dílo se zadavat	172 131 214 Kč	-0,27	Stavební práce na akci Ne	354 397 317 Kč	0,19
Jihomoravský kraj	OST - Ostrov u Macochy -	181 197 500 Kč	0,00	OST - Nemocnice Vyškov	127 645 460 Kč	6,75	-	-	-
Olomoucký kraj	SMLoD - Sílnice II/366 Pro	355 181 051 Kč	2,50	SMLoD - SMN a. s. - o. z. N	252 716 244 Kč	2,01	SMLoD - II/447 Strukrov - Š	222 434 148 Kč	2,37
Zlínský kraj	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Moravskoslezský kraj	Smlouva o dílo v rámci ak	396 710 616 Kč	-0,91	-	-	-	-	-	-
Průměrné navýšení (%)			2,42						

8. Celková cena investice

Celkové náklady na pořízení a rekonstrukci budovy „D“

Sečteme-li celkové náklady na rekonstrukci budovy „D“ vč. doprovodných výdajů na projekt, dozor, vybavení atd. a rovněž na nákup budovy, **dojdeme k celkovému objemu výdajů veřejných prostředků na rekonstrukci budovy „D“ ve výši přesahující 457 milionů korun včetně DPH.** Všechny tyto výdaje byly hrazeny z prostředků Libereckého kraje. Kraj počítá se získáním dotace ve výši cca 54 milionů korun z Operačního programu Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost. V současné době probíhá příprava žádosti o platbu, předpokládaný termín podání žádosti je 21. 2. 2021.

Podnikatelský inkubátor Liberec - náklady

	Cena s DPH
Vyčíslení nákupu budovy bez části pro Evropský dům (57,6% pořizovací ceny)	69 152 724 Kč
Cena rekonstrukce po odsouhlasení dodatku č. 10 dodavatelské smlouvy na rekonstrukci	361 003 604 Kč
Náklady na projektovou dokumentaci	10 080 121 Kč
Supervize	756 613 Kč
TDI	3 057 591 Kč
BOZP	2 282 724 Kč
Pořízení nábytku a interiérového vybavení	9 233 219 Kč
Zvukotěsné telefonní budky	1 474 022 Kč
Celkové dosavadní výdaje veřejných prostředků na pořízení a rekonstrukci budovy inkubátoru	457 040 618 Kč
Maximální dosažitelná dotace	- 54 362 376 Kč
Náklady po odečtení maximální dosažitelné dotace	402 678 242 Kč

Některá technologická zázemí neslouží pouze budově „D“, ale i ostatním objektům areálu KÚLK. Jedná se o energocentrum v hodnotě 5.758.787 Kč vč. DPH, o obě serverovny v hodnotě 15.444.459 Kč vč. DPH, které slouží celému komplexu budov, a o trafostanici v hodnotě 2.804.666 Kč vč. DPH, která slouží budovám „D“ a „E“. Vybavení kuchyně a jídelny není v ceně zahrnuto a

půjde k tíži budoucího nájemce. Teoreticky tak lze říci, že pokud bychom uvažovali poměr podlahových ploch budovy „D“ a „E“ 69 ku 31, tak jde na vrub budovy „E“ cca 0,9 mil. korun z ceny trafostanice. Pokud bychom obdobně uvažovali pouze čtvrtinové využití energocentra a serveroven pro budovu „D“, tak jde na vrub zbylých budov 15,9 milionů korun. V součtu by pak náklady na budovu „D“ byly o necelých 16,8 milionů korun nižší.

9. Ekonomika investice

Porovnání ceny rekonstrukce budovy „D“ a budovy „E“

Budovy „D“ a „E“ bývalé VÚTS lze považovat za sesterské objekty, proto je zajímavé i porovnání cen za rekonstrukce obou budov. Rekonstrukce budovy „E“ s 3.498 m² podlahové plochy byla dokončena v roce 2017 za celkové náklady 100,1 milionů korun vč. DPH (oficiálně udávaný údaj 96,6 mil Kč vč. DPH nezahrnuje náklady na projektovou dokumentaci atd.). Pokud bychom ceny stavebních prací přepočítali na úroveň roku 2020, činily by náklady na rekonstrukci budovy „E“ 121,2 milionů korun vč. DPH. Rekonstrukce budovy „D“ s 7.734 m² podlahové plochy byla dokončena na podzim roku 2020 za celkovou cenu 377,2 milionů korun vč. DPH. Přepočteno na metr čtvereční podlahové plochy jsou náklady na budovu „E“ v úrovni roku 2020 ve výši 34.647,- Kč za m² a na budovu „D“ 48.771,- Kč za m². Rekonstrukce budovy „D“ stála tedy o 14.124 Kč na metr čtvereční a o cca 41 %, více než rekonstrukce budovy „E“.

Porovnání nákladů na rekonstrukci budovy "D" a budovy "E" KÚLK

	Podnikatelský inkubátor	Evropský dům
Náklady na rekonstrukci 2017 (mil. Kč)		100,1
Náklady na rekonstrukci 2020 (mil. Kč)	377,2	121,2
Podlahová plocha (m2)*	7734	3498
Cena za m2 rekonstrukce 2017		28 623 Kč
Cena za m2 rekonstrukce 2020	48 771 Kč	34 647 Kč
Rozdíl (Kč/m2)		14 124 Kč
Rozdíl (%)		40,8

*dle informací LK / dle info na www.stavbaweb.cz pro Evropský dům

Pokud bychom vzali do úvahy sdílená technologická centra (serverovny, energocentrum a trafostanice) a rozpočetli náklady na ostatní budovy, se kterými jsou sdíleny, tj. ponížili bychom náklady na rekonstrukci budovy „D“ o 16,8 milionu korun a povýšili náklady na rekonstrukci budovy „E“ o 0,9 milionu korun, bude rozdíl v nákladech 11.694,- Kč za m², tj. 33,5 %.

Porovnání nákladů na rekonstrukci budovy "D" a budovy "E" KÚLK při rozpočtení nákladů na technologické celky

	Podnikatelský inkubátor	Evropský dům
Náklady na rekonstrukci 2017 (mil. Kč)		100,1
Náklady na rekonstrukci 2020 (mil. Kč)	360,4	122,1
Podlahová plocha (m ²)*	7734	3498
Cena za m ² rekonstrukce 2017		28 623 Kč
Cena za m ² rekonstrukce 2020	46 599 Kč	34 905 Kč
Rozdíl (Kč/m ²)		11 694 Kč
Rozdíl (%)		33,5

*dle informací LK / dle info na www.stavbaweb.cz pro Evropský dům

Z důvodu tohoto značného nepoměru v nákladech na rekonstrukci budovy „D“ oproti budově „E“ přepočtených na m² podlahové plochy jsme oslovili Liberecký kraj s žádostí o vyjádření. Kraj uvádí několik hlavních příčin:

- Rekonstrukce budovy „D“ za provozu některých částí: Nutnost provést rekonstrukci bez přerušení činnosti nájemníků, převážně zajistit nepřerušovaný provoz sítí (voda, kanalizace, elektro, topení, požární bezpečnost) a výměnu oken. Toto nebylo v případě budovy „E“ potřeba.
- Klimatizace: Budova „E“ je, až na několik menších prostor, přirozeně větrána, kdežto budova „D“ je kompletně klimatizována vč. prostor náročných na vzduchotechniku jako kuchyň a jídelna.
- Odlišný záložní zdroj: U budovy „E“ je záložní napájení řešeno UPS, u budovy „D“ dieselagregátem.
- Náklady na technická zařízení: Budova „D“ má rozdělené funkční celky podle jednotlivých samostatných provozů (kanceláře KÚLK, kanceláře, kuchyně s jídelnou, podnikatelský inkubátor, další nájemci).
- Opláštění budovy: Budova „D“ má daleko větší podíl nových hliníkových oken vůči zateplení (ETICS); okenní konstrukce jsou několikanásobně dražší než ETICS.
- Stropní konstrukce: V budově „D“ bylo z technologických důvodů vynecháno značné množství stropních konstrukcí (jednalo se původně o textilní poloprovoz v rámci VÚTS), které musely být doplněny novou nosnou ocelovou konstrukcí. Dále zde bylo na celou jeho výšku vybudováno nové schodiště, výtahová šachta a přilehlé stropy, vše ze železobetonu. Na většině plochy bylo vybudováno nové, vložené mezipatro včetně nosné konstrukce; kvůli vloženému mezipatru byla téměř na celé ploše snížena niveleta přízemí o 300 mm.

Tyto argumenty se jeví jako relevantní. Například rozdíl v nákladech na vytápění a chlazení m² prostor vč. vzduchotechniky vychází dle původních smluv (bez započtení inflace a dodatků) na 148 % v neprospěch budovy „D“. Otázkou ovšem zůstává, zda byla již v prvopočátku zvolena nejvhodnější a cenově nejefektivnější řešení rekonstrukce, např. jestli nebylo možné místo budování nových nosných konstrukcí v přízemí využít stávajících podlah a snížit stropy, byť za cenu menší využitelné podlahové plochy, či jestli nebylo možné využít původních výtahových šachet a schodišť.

Návratnost vložených finančních prostředků

Průměrná cena pronájmu kancelářských prostor je nyní v centru Liberce cca 2.000,- Kč / m² / rok. Sám krajský úřad pronajímá 2.032 m² budovy „D“ firmě Huntsman za 148,92 Kč bez DPH / m² / měsíc, tj. 1.787,- Kč za metr čtvereční ročně. S DPH činí tato částka 2.162,- Kč. Pokud bychom tuto hodnotu brali jako referenční, tak by pak při celkové investici bez započtení nákladů na nábytek a vnitřní vybavení 446.333.377,50 Kč vč. DPH a výměře 7.733 m² činila **návratnost investice téměř 27 let**. Pro srovnání: u budovy „E“ je návratnost vypočtená za stejných podmínek zhruba 20 let. Průměrná návratnost investice do komerčních kancelářských budov v krajích ČR (mimo Prahu) se uvádí mezi zhruba 15 a 20 lety, pro centrum Liberce činila tato hodnota dle posledních dostupných informací 18,45 roku (Colliers International, ARTN). Tato čísla jsou přepočtena z tzv. Yieldu, tj. roční procentuální návratnosti vložené investice.

10. Závěr

Závěr

Rekonstrukce budovy „D“ KÚLK se od počátku jeví jako velmi nákladná investice. I původně vysoutěžená cena za rekonstrukci ve výši 268,6 mil. Kč vč. DPH nebyla nízká a zřejmě vycházela z architektonických a technologických řešení, která nemusela být cenově nejefektivnější.

V průběhu stavby došlo k výraznému navýšení ceny stavebních prací v celkové výši 92,4 mil. Kč vč. DPH, tj. o 34,41 %. Takovéto navýšení dalece přesahuje průměrný nárůst u stavebních zakázek obdobného rozsahu. Je až s podivem, že krajský rozpočet byl schopen takto vysoké nepředpokládané výdaje absorbovat, a nabízí se otázka, na úkor kterých jiných výdajů kraje byly tyto prostředky vynaloženy.

Celková výše investic veřejných prostředků nakonec dosáhla závratných 457 milionů Kč vč. DPH. Při pohledu na dobu návratnosti takto vložených finančních prostředků v délce 27 let je zjevné, že se nejednalo o efektivní investici.

Opět se ukázalo, že veřejná správa dokáže velmi striktně hlídat marginální položky, např. dotační akce, kde je nutné vyúčtovat vše do poslední koruny a překročení není možné. Chyby v projektové dokumentaci jdou za žadatelem, navíc musí mít vlastní podíl.

Zpracoval: Libor Škoda a kol.
31. 3. 2021

Analýza byla vytvořena v rámci projektu „Společně a efektivně proti korupci 2020 - 2021“.

Projekt podpořila Nadace OSF v rámci programu Active Citizens Fund, jehož cílem je podpora občanské společnosti a posílení kapacit neziskových organizací. Cílem programu je dále inspirace k aktivnímu občanství a pomoc znevýhodněným skupinám. Program Active Citizens Fund vstoupil do České republiky v září roku 2019 s cílem podpořit neziskové organizace neohledně na jejich velikost a zkušenosti. V České republice jej spravuje konsorcium, které tvoří Nadace OSF, Výbor dobré vůle – Nadace Olgy Havlové a Skautský institut. Program je realizován v rámci Fondů EHP a Norska 2014–2021. Prostřednictvím Fondů EHP a Norska přispívají státy Island, Lichtenštejnsko a Norsko ke snižování ekonomických a sociálních rozdílů v Evropském hospodářském prostoru (EHP) a k posilování spolupráce s 15 evropskými státy. Důležitým posláním programu je také spolupráce mezi Českou republikou a dárcovskými státy. Jde o spolupráci mezi českými neziskovými organizacemi a organizacemi z Islandu, Lichtenštejnska a Norska.“

The project is being supported by the Open Society Fund Prague from the Active Citizens Fund. The programme promotes citizens' active participation in the public life and decision making and builds capacities of civil society organizations. It promotes respect of human dignity, freedom, democracy, equality, the rule of law and the respect for human rights including the rights of persons belonging to minorities. Active Citizens Fund came to the Czech Republic in September 2019 with the goal to support CSOs regardless of their size and experience. It is operated by the Open Society Fund Prague, Committee of Good Will - the Olga Havel Foundation and Scout Institute. The Active Citizens Fund is financed from EEA and Norway Grants 2014–2021. With EEA Grants, Iceland, Liechtenstein and Norway contribute towards a reduction in economic and social disparity and the strengthening of mutual cooperation in Europe. One of the important objectives of the programme is strengthening bilateral cooperation between donor and beneficiary states through financial contributions in specified priority sectors. It supports bilateral relations between the donor states Norway, Iceland, and Liechtenstein and the Czech Republic.”

**Měníme systém.
Sodvahou.**

Iceland
Liechtenstein
Norway



Active
citizens fund

Nadace O



Projekt je podpořen Ministerstvem spravedlnosti ČR v rámci dotačního titulu „Prevence korupčního jednání“.