



KARLOVARSKÝ KRAJ

MATERIÁL PRO JEDNÁNÍ ZASTUPITELSTVA KARLOVARSKÉHO KRAJE

č. 4

Konané dne: 17.06.2010

Bod jednání: 5

Předmět jednání: Zpráva výboru Regionální rady regionu soudržnosti Severozápad

Předkládá: Ing. Petr Navrátil
náměstek hejtmana

Datum: 3.6.2010
Podpis: Ing.Navrátil

Zpracoval: Bc. Tomáš Hybner
místopředseda výboru Regionální rady regionu soudržnosti

Datum: 3.6.2010
Podpis: Bc.Hybner

Materiál projednán:

Datum: **Podpis:**

Doporučení: -

Předloženo na základě: usnesení výboru Regionální rady regionu soudržnosti Severozápad

Finanční krytí:
žádné

Datum: **Podpis:**

Materiál případně přílohy obsahující osobní údaje v souladu se zákonem č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých dalších zákonů:

Datum: 2.6.2010
Podpis: Ing.arch.Musil

- žádné

Zastupitelstvo Karlovarského kraje

- Bere na vědomí zprávu z výboru Regionální rady regionu soudržnosti Severozápad

Zodpovídá: Bc. Tomáš Hybner, místopředseda výboru Regionální rady regionu soudržnosti Severozápad

- Příloha: 1) Regionální operační program regionu soudržnosti Severozápad (ROP)
2) Závěrečný účet 2009
3) Rozpočet 2010
4) Problematika nájmu

Sídlo:
Masarykova ul. 3488/1, 400 01 Ústí nad Labem
tel.: 475 240 600, fax: 475 240 610
www.nuts2severozapad.cz, www.europa.eu

Pracoviště:
Závodní 353/88, 360 21 Karlovy Vary
tel.: 353 502 624, fax: 353 502 353
e-mail: ridiciorgan@nuts2severozapad.cz

1. Prostory Krajského úřadu Ústeckého kraje

- celková plocha 65,14 m² (2 kanceláře, budova B KÚ ÚK)
- doba nájmu: 3.11. - 28.12.2006

2. Prostory PB-CENTRUM spol. s r. o.

- Se společností PB-CENTRUM byla vedena jednání o pronájmu prostor na konci roku 2006. Nabízené prostory byly pro umístění ÚRR ROP SZ shledány z důvodu nedostatečné reprezentativnosti a rozloze vzhledem k nárůstu počtu zaměstnanců a agendy v dalších letech jako nedostatečné. V roce 2006 nebyly ale k dispozici jiné, více vyhovující prostory v centru Ústí n.L. (v blízkosti KÚ ÚK). Z toho důvodu bylo počítáno s budoucím přestěhováním sídla RR do nových prostor, až bude v centru Ústí nad Labem větší nabídka nových kancelářských prostor. Tato skutečnost byla projednávána na 5. zasedání VRR ROP SZ dne 1.12.2006 a rovněž na jednání Finanční a majetkové komise VRR, také dne 1.12.2006. V průběhu roku 2009 pronajímatel zahájil s ÚRR jednání o zvýšení ceny nájmu (položky technická údržba prostor) a to vzhledem k plánované rekonstrukci výtahů a výměně oken.
- celková plocha 1 154,60 m² (prostory byly rozmístěny ve 2 podlažích)
- doba nájmu: 19.12.2006 – 31.3.2010

3. Změna sídla byla projednávána na 36. zasedání VRR ROP SZ dne 25.11.2009 s odvoláním na kapacitně neúnosné a nevyhovující prostory PB-CENTRA a novou nabídku kancelářských prostor, které byly postupně budovány v průběhu roku 2009 v centru Ústí n. L. V této souvislosti bylo realizováno poptávkové řízení s níže uvedeným výsledkem:

- Na základě výsledků poptávkového řízení VRR ROP SZ schválil přestěhování sídla RR ROP SZ a jejího územního pracoviště do nových prostor na adrese Masarykova 1/3488, Ústí nad Labem.
- Nové prostory nabízejí možnost kvalitního zázemí pro aktivity realizované v souvislosti s podporou administrativní kapacity ROP SZ.
- Jedná se zejména o větší počet zasedacích místností, které tak umožňují realizovat více aktivit souběžně bez odkladu termínu, např. konzultace s příjemci/žadateli ROP SZ, kontroly ze strany MMR, MF, NKÚ (každý z kontrolních subjektů vyžaduje

pro své potřeby samostatnou uzamykatelnou místnost na období v rozmezí 1 týdne - 3 měsíců, kontroly probíhají často také souběžně), pracovní jednání a porady apod.

- Rovněž počet kanceláří, které jsou v nových prostorách k dispozici, přispívá k efektivnější implementaci ROP SZ. Zejména pracovníci Územního odboru realizace programu mají v současné době kanceláře po 2 pracovnících (dříve po 6 pracovnících), čímž se zefektivnil přístup k příjemcům ROP SZ, neboť spolu pracují vždy finanční a projektový manažer (mají na starost shodné projekty) a neruší se vzájemně s ostatními pracovníky v případě konzultací.
- Nové prostory nabízí také dostačující zázemí pro umístění archivů a skladů, dostatek sociálních zařízení pro zaměstnance, vybavení centrálním klimatizačním zařízením, což nemohla budova PB-CENTRA poskytnout, neboť se jednalo o budovu ze 70. - 80. let. 20. stol., která již nevyhovovala současné moderní koncepci kancelářských prostor ani stavebnímu standardu.
- Nová budova je z rovněž energeticky méně náročná. Spotřeba energií bude v nových prostorách hrazena dle skutečné spotřeby, nikoliv rozpočítána na plochu jak tomu bylo v předchozích prostorách.
- Přesídlením do nových prostor došlo také ke zvýšení počtu parkovacích míst. V prostorách PB Centra byly parkovací místa v podzemních garážích a často docházelo k jejich obsazení jinými vozidly.
- Nové sídlo je také umístěno na přestupním uzlu městské hromadné dopravy v centru Ústí n. L. a je v bližší docházkové vzdálenosti k západnímu nádraží ČD (část zaměstnanců dojíždí ze směru Teplice –Most –Chomutov).

Informace k poptávkovému řízení

Vzhledem k výjimce z režimu zákona o veřejných zakázkách (§18 odst. 1 písm. g)) nebylo realizováno zadávací řízení, jehož předmětem by byl nájem nemovitosti (viz také níže výňatek stanoviska JUDr. Svobodové ze dne 15.9.2009).

Podle ustanovení § 18 odst. 1 písm. g) zákona 137/2006 Sb. platí, že „zadavatel není povinen zadávat podle tohoto zákona veřejné zakázky, jestliže jejich předmětem je nabytí či nájem existujících nemovitostí, bytů či nebytových prostor nebo s nimi souvisejících práv, vyjma veřejných zakázek, jejichž předmětem jsou finanční služby související s takovým nabytím či nájmem, bez ohledu na to, zda tyto finanční služby mají být poskytnuty před či po uzavření smlouvy na nabytí či nájem existujících nemovitostí, bytů či nebytových prostor nebo s nimi souvisejících práv.

Nebytové prostory lze považovat za existující teprve poté, co byla budova, v níž jsou takové prostory umístěny, zkolaudována (tj. výstavba budovy včetně jejího vnitřního

uspořádání je dokončena a je určen účel jejího užívání).“

V souvislosti s uvažovaným přesídlením Úřadu Regionální rady do nových prostor bylo vypsáno tedy pouze poptávkové řízení na nového pronajímatele, které obsahovalo porovnání nabízených cen 4 vyzvaných uchazečů.

Úřad Regionální rady poptával nájem nebytových prostor v centru města Ústí nad Labem vybavený vzduchotechnikou/klimatizací pro každou jednotlivou kancelář, osvětlením, datovými rozvody, opatřený podlahovou krytinou, dále prostory nábytkem nezařízené, neboť předpokládala využití vlastního vybavení. Prostory měly splňovat požadavky také na dostatečnou kapacitu přednáškových a zasedacích místností (min. 1 sál pro 40 osob, zasedací místnost pro 20 osob, 3 malé zasedací místnosti pro 6 – 10 osob).

Níže v tabulce jsou uvedeny ceny 4 společností oslovených v rámci poptávkového řízení vč. cenové specifikace a pořadí.

	CB Immobilien a.s.	Energetické a dopravní stavby a.s.	AZ Palác Zdar a.s.	CPI City Center ÚL, a.s.
Cena nájemného + služeb celkem (v Kč)* - pořadí	11 735 050,00 3.	9 653 023,50 1.	11 413 500,00 2.	15 346 800,00 4.

* jedná se o cenu nájemného za kancelářské a ostatní plochy a cenu služeb souvisejících s nájmem (úklid, ostraha...), cena nezahrnuje pronájem parkovacích a garážových stání, neboť každý uchazeč nabídl jiný počet a dále nezahrnuje cenu energií, neboť ty nebylo možné v dané době zakalkulovat.

Vzhledem k nejnižší nabídkové ceně za předpokladu splnění veškerých požadavků RR společnosti Energetické a dopravní stavby a.s. byla uzavřena smlouva o nájmu nebytových prostor v prostorách polyfunkčního domu na adrese Masarykova 1/3488 v Ústí nad Labem. V rámci budovy RR SZ užívá celkem 2 uzavřená podlaží se samostatným měřením spotřeby energií.

Porovnání cen v předchozích a stávajících prostorách

Prostory polyfunkčního domu, Masarykova ul.

Celková výměra nebytových prostor činí 3022 m². Cena nájemného vč. veškerých souvisejících služeb a kalkulace předpokládané spotřeby energií činí pro rok 2010 - 3600 Kč/m²/rok.

Prostory PB – Centra, Mírové náměstí

Celková výměra nebytových prostor činí 1154,6 m². Cena nájemného vč. veškerých souvisejících služeb a kalkulace energií činila ročně 3633 Kč/m²/rok.

Z výše uvedeného porovnání vyplývá, že cena nájmu za m²/rok je v porovnání s předchozím sídlem nižší. Celková cena za nájem prostor bude větší, což vyplývá z rozdílného počtu m² pronajaté plochy.