

Budova ministerstva obrany padá lidem na hlavu, rekonstrukce je nezbytná. Nájemní smlouva na náhradní prostory ještě není uzavřena

14.9.2023 - | Ministerstvo obrany ČR

Ministerstvo obrany přichází po mnoha letech s reálným plánem na obnovu historického komplexu jedné z hlavních úředních budov, která se nachází na náměstí Svobody v Praze 6, a je v havarijním stavu. O nutnosti zásadní rekonstrukce věděly řadu let i předchozí ministři obrany, ale nikdo z nich o realizaci nerozhodl.

Památkově chráněný objekt s označením „A“ pochází z roku 1924 a slouží od té doby nepřetržitě. Nikdy neprošel generální opravou, která si dnes díky tomu vyžádá několik let. Situaci komplikuje i fakt, že po dobu nevyhnutelné rozsáhlé rekonstrukce bude nezbytné přemístit více než 800 zaměstnanců do náhradních prostor.

Jak již bylo zmíněno, budova A byla vystavěna téměř před 100 lety a to jako dočasné sídlo Ministerstva národní obrany, které mělo být po výstavbě stálé budovy přestavěno na byty. Tento záměr však zůstal nenaplněn a takřka po sto letech, kdy je areál ve službě resortu, nejen že nevyhovuje nárokům dnešní doby na adekvátní a dokonce důstojné pracovní podmínky, ale jeho stav je pro zaměstnance značně rizikový. Střešní krytina budovy se rozpadá, krovy jsou narušené. Elektroinstalace je na hraně životnosti, ještě původní rozvody topení jsou zkorodované a to není zcela všechno. Většina původních oken nedovírá, v suterénu chybí izolace, je zde vysoká vlhkost a tvoří se plísně. Ve stejném stavu je i výměňková stanice, dřevěné podlahy či trafostanice.

Tento stav se v posledním období rapidně zhoršil, neboť byl neřešen či odkládán více jak deset let nazpět. Rozhodnutí o rekonstrukci bylo vždy odsunuto buď s ohledem na vysokou finanční nákladnost, která narážela na to, že minulé vlády na resortu obrany šetřily, nebo kvůli neschopnosti nalézt optimální variantu realizace této rekonstrukce, která navíc zahrnuje nejen otázku zajištění náhradních prostor pro zaměstnance 15 organizačních celků a složek MO, ale i složitou logistiku stěhování, zaměření budovy, vypracování odborných posudků, vypracování několika stupňů projektové dokumentace, pečlivou obnovu pod dohledem památkářů a dalších nezbytných úkonů, které je nutné řádně zajistit. Při rekonstrukci je třeba nejen vyřešit rozsáhlé problémy, ale i přivést objekt do stavu, který bude vyhovovat novodobým potřebám resortu a nárokům 21. století a to jak z hlediska zabezpečení, tak komfortu zaměstnanců.

Před tím, než došlo k jakémukoli rozhodnutí bylo nutné prověřit stav budovy a nechat si příslušným úsekem předložit možné varianty řešení. Tak bylo zjištěno, že inulým vedením resortu byla zvažována varianta výstavby provizorního „buňkoviště“ pro zaměstnance v nedalekém areálu resortu obrany v ulici Heliodora Píky. Ta se ovšem jevila jako zcela nereálná a nakonec chyběla odvaha rozhodnout o jakémkoliv řešení. Ve hře byly rovněž úvahy o rekonstrukci „Áčka“ po třetinách, která by však byla zcela neefektivní, drahá a navíc by velmi citelně narušovala pracovní podmínky pro zaměstnance v aktuálně nerekonstruovaných částech.

Současné vedení resortu v čele s ministryní Černochovou se vzhledem ke stavu budovy, který se navíc postupem času zhoršuje, a rozsahu nutné rekonstrukce, rozhodlo najít náhradní kancelářské

prostory v širším centru Prahy o celkové ploše cca 12 – 13 000 m² pro osm stovek zaměstnanců s režimovým zabezpečením, jednacími místnostmi a odpovídajícím bezpečnostním a komunikačním zajištěním, parkováním atd.

V první fázi byl osloven Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, který sdělil, že požadovanými kapacitami nedisponuje a informoval resort o budově TOKOVO, ve které bude končit pronájem prostor Nejvyšším kontrolním úřadem. Následně byl proveden průzkum trhu oslovením realitních společností, z něhož nabídka na pronájem budovy TOKOVO vyšla ve všech ohledech jako nejvhodnější. Proto byla s majitelem této budovy zahájena jednání o podmínkách pronájmu.

Cena pronájmu budovy, která je nyní předmětem mediálních spekulací, stále není cenou, která by byla jakkoli zasmluvněna. Ministerstvo obrany nadále vyjednává o podmínkách smlouvy včetně cenových parametrů, výše nájmu by měla zohledňovat mimo jiné i nutné stavební úpravy. Přesto je nutné rozporovat srovnání s cenovými podmínkami, za kterých budovu pronajímá NKÚ. Předně platí, že vývoj cen nemovitostí na trhu v posledních letech zaznamenal dynamický vývoj, a proto je zkreslené jakékoliv srovnání s obdobím před 10 lety, kdy uzavíral nájemní smlouvu NKÚ. Ještě podstatnější je však rozdíl v tom, že MO poptává o třetinu větší plochu pro již zmíněných 800 úředníků oproti přibližně polovině pracovníků NKÚ. Daleko vyšší jsou pak nároky na stavební úpravy a zejména zabezpečení, ochranu informací a IT systémy.

Ačkoliv nabídka na pronájem budovy TOKOVO byla zvolena pro jednání na základě uvedeného průzkumu trhu, bude před finálním rozhodnutím o případném podpisu smlouvy zohledněn ještě znalecký posudek, který je nyní zpracováván, a který by měl přinést zcela nezávislou informaci o výhodnosti zvolené varianty dočasného přestěhování zaměstnanců. To by pak mělo začít již příští rok a skončit v roce 2031, neboť práce na budově A budou krom samotné rekonstrukce v letech 2028 – 2030 zahrnovat i detailní zaměření objektu, stavební, hydrogeologický a mykologický průzkum, práce s dohledem památkářů atd.

Celková cena rekonstrukce budovy A by se měla dle odhadů pohybovat okolo 5 mld. Kč včetně zpracování projektové dokumentace. Nyní probíhá předprojektová činnost, na níž v srpnu 2024 naváže projektová činnost zakončená zpracováním projektové dokumentace a v roce 2027 zadáním veřejné zakázky na stavební práce v souladu s platnou legislativou. Složitost, náročnost a rozsah rekonstrukce lze přirovnat např. ke generální rekonstrukci Invalidovny v Praze, k rekonstrukci Národního technického muzea, nebo rekonstrukci Veletržního paláce v 80. letech po jeho vyhoření. Výsledkem rekonstrukce bude historicky cenná budova splňující veškerou platnou legislativu z pohledu požadavků hygienických předpisů na pracoviště, která nebude ohrožovat zdraví a životy lidí. Vznikne energeticky úsporná stavba využívající v maximální možné míře současné požadavky na obnovitelné zdroje energie. Součástí zrekonstruovaného objektu bude vybudován nový podzemní objekt s umístěním garážových stání a vybraných technologií.

Shrnutí zásadních faktů o plánované rekonstrukci budovy ministerstva obrany v Bubenči:

1. Budova z roku 1924 nikdy neprošla generální rekonstrukcí, je v havarijním stavu a proto je oprava nutná, aby byl objekt pro zaměstnance bezpečný a splňoval nároky na provoz v 21. století.
2. Minulá vedení resortu problém dlouhé roky ignorovalo, nebo nebylo schopné nalézt řešení situace.
3. Stav je pro zaměstnance značně rizikový, a proto se musí neprodleně řešit. Střešní krytina se rozpadá, krovy jsou narušené. Elektroinstalace je na hraně životnosti, ještě původní rozvody topení jsou zkorodované. Většina původních oken nedovírá, v suterénu chybí izolace, je zde

vysoká vlhkost a tvoří se plísně. Ve stejném stavu je výměníková stanice, dřevěné podlahy, trafostanice.

4. Samotné náklady rekonstrukce MO odhaduje na cca 5 miliard korun včetně zpracování projektové dokumentace. Objekt se bude rekonstruovat jako jeden celek. Jeho objem činí 178 tisíc krychlových metrů, zastavěná plocha je cca 7 tisíc metrů čtverečních (to je pro představu zhruba 13 činžovních domů).
5. Vlastní stavební práce by měly započít v lednu 2028 a trvat do prosince 2030. Nyní probíhá předprojektová činnost, na níž v srpnu 2024 naváže projektová činnost zakončená zpracováním projektové dokumentace a v roce 2027 zadáním veřejné zakázky na stavební práce v souladu s platnou legislativou.
6. MO nedisponuje jiným podobným objektem, kam by bylo možné dočasně přestěhovat stovky zaměstnanců a jejich agendy. V minulosti se uvažovalo o vybudování provizorního objektu z unimobuněk, to se však ukázalo nerealizovatelné, nehospodárné a problematické mj. i z pohledu zajištění bezpečnosti zaměstnanců. Bylo tedy jasné, že bude nutné nalézt jiný objekt, který bude od roku 2024 do 2031 možné dočasně využít pro přemístění stovek zaměstnanců.
7. V objektech areálu v Bubenči jsou dislokovány důležité odbory MO. V mnohých případech je umožněn vstup pouze na úrovni režimových opatření. V rámci předprojektové přípravy je nezbytné zajistit detailní zaměření objektu, provést v rámci stavebního a mykologického průzkumu destrukční sondy ve všech významných prostorech, nutno zajistit hydrogeologický průzkum atd. Většina průzkumů je nejen hlučná, ale i významně prašná. Pro zajištění bezpečného provozu objektu a umožnění volného přístupu zhotovitele do všech dotčených prostor je více než vhodné jeho plné vystěhování a tím umožnění řádné a důsledné přípravy, a to vše pod dohledem památkářů, se kterými se projektová i realizační fáze bude úzce koordinovat.
8. MO potřebuje objekt pro 800 pracovníků v širším centru Prahy, který by splňoval následující parametry. Celková plocha 12 000 až 13 000 m² kancelářských prostor a s tím funkčně spojených společných prostor, režimová pracoviště, datové a kongresové sály, odpovídající bezpečnostní a komunikační zajištění objektu, skladové prostory, vnitřní a venkovní parkovací místa a prostory pro zřízení dětské skupiny pro 10 až 15 dětí, s dobou nájmu na 7 let s možností jeho prodloužení o 2 roky.
9. MO oslovilo ÚZSVM, zda vhodným objektem nedisponuje stát. Nedisponuje, ale ÚZSVM zprostředkoval nabídku na pronájem objektu TOKOVO, kde sídlil v pronájmu NKÚ.
10. MO informovalo vládu o tomto záměru a jeho základních parametrech a začalo vyjednávat s majitelem budovy TOKOVO.
11. Smlouva o pronájmu není uzavřena. MO bude vycházet při vyjednávání ze znaleckých posudků na cenu pronájmu v dané lokalitě a cenu stavebních prací nutných provést v TOKOVO.
12. Není pravda, že MO uzavřelo smlouvu ve výši 63 milionů Kč za pronájem budovy TOKOVO. O výši a podmínkách nájmu probíhá vyjednávání s vlastníkem objektu tak, aby byly pro MO vyjednány ty nejvýhodnější podmínky, které budou odpovídat cenové hladině v dané lokalitě. Výše nájmu by měla zohledňovat mimo jiné i nutné stavební úpravy.

<https://mocr.army.cz/informacni-servis/zpravodajstvi/budova-ministerstva-obrany-pada-lidem-na-hlavu-rekonstrukce-je-nezbytna--najemni-smlouva-na-nahradni-prostory-jeste-neni-uzavrena-246353>