



ING. JAN ZDRAŽIL, MBA, LL.M., MSc.

ZNALCKÁ A PORADENSKÁ AGENTURA

K Ohradě 693/6, 150 00 Praha 13  
fakt. adresou a sídlem: Klatovská tř. 2432/103, Plzeň – Jižní předměstí, PSČ 301 00  
zapsaný na ŽÚ Magistrátu města Plzně dne 8. 4. 2009 pod č.j.: živn 18439/09/Kaš  
IČ: 74899074 | DIČ: CZ8001172036 | IČ SK: 52686591  
M: 00420 601 260 260 | E: jan.zdrazil@znalecka-cinnost.cz  
W: www.znalecka-cinnost.cz | IDDS (FOP): ts222ap | IDDS znalce: hyfufdz  
bankovní spojení: Komerční banka, a.s., číslo účtu: 123-9822480227/0100

# VYJÁDŘENÍ

k probíhajícímu projektu „Dům služeb – Rudná“

## Obsah

<b>POSKYTNUTÉ PODKLADY A PROHLÁŠENÍ .....</b>	<b>2</b>
<b>ÚVOD .....</b>	<b>3</b>
<b>METODOLOGIE .....</b>	<b>3</b>
<b>NÁLEZ .....</b>	<b>3</b>
<b>ZÁVĚR.....</b>	<b>7</b>
<b>NABÍDKA .....</b>	<b>10</b>

## Zpracovatel:

Ing. Jan Zdražil, MBA, LL.M., MSc.

K Ohradě 693/6, 155 00 Praha

M: 601 260 260 | E: jan.zdrazil@znalecka-cinnost.cz

## Poskytnuté podklady a prohlášení

Pro rámcové posouzení projektu mi byly poskytnuty následující podklady:

- 4 Splatnost 10 let.pdf
- 5 Vazba na střednědobý rozpočový výhled.pdf
- Splatnost 10 let.pdf
- Aktualizace posouzení leden 2023.docx
- Posouzení projektu Dum služeb a Revitalizace -1.docx
- Zápis č. 2 2021.pdf
- příloha č. 2 - komentář-1.pdf
- příloha č. 2 - komentář.pdf
- 2 Základní varianta - spodní odhad.pdf
- Základní varianata - horní odhad.pdf
- 1 Výměry ploch.pdf
- náhled.png
- zápis FV č. 2 2022.pdf
- zápis FV č. 2 2022-1.pdf
- Vazba na SVR.pdf
- Posouzení projektu Dum služeb a Revitalizace .docx
- přepis audiozáznamu 2021-04-14.pdf
- Základní varianata - spodní odhad.pdf
- přepis audiozáznamu 2021-04-14-1.pdf
- 3 Základní varianta - horní odhad.pdf
- Zápis č. 2 2021-1.pdf
- Dům služeb - cena po dodatcích smlouvy.pdf
- Finanční model.xls
- Aktualizace posouzení leden 2023-1.docx
- Dům služeb - ceny původní smlouva.pdf

Lze konstatovat, že předložení podklady jsou dostatečné pro vyjádření nějakého základního názoru.

V žádném případě se nejedná o dostatečné podklady, především co do jejich kvality, ale i kvantity, z nichž by bylo možné zpracovat a podat znalecký posudek.

Autor rovněž neprovedl žádné ověření věrohodnosti zdroje dat, kdy své závěry staví na těchto datech, a tato data považuje za věrohodná.

Z toho důvodu je nutné konstatovat, že při jiných vstupních datech by mohly být závěry tohoto vyjádření odlišné.

## Úvod

Z prezentovaných dat, jakož i z provedeného místního šetření vyplývá, že v obci Rudná probíhá výstavba objektu, který je nazván „Dům služeb“.

Součástí projektu je i projekt revitalizace centra obce, kdy tento samostatně není autorem posuzován, nakořik je žádáno pouze vyjádření k vlastnímu „Domu služeb“.

Tento objekt by měl být primárně využit pro poskytování zdravotnických služeb občanům obce Rudná a přilehlé oblasti.

Autor byl požádán, aby na základě předložených podkladů vyjádřil svůj názor na realizaci takového projektu.

## Metodologie

Autor postupuje vždy od analýzy k syntéze – ten na základě provedené detailní analýzy předložených dokumentů vyjadřuje svůj názor v dané věci.

## Nález

Dům služeb, jak lze pochopit z předložené dokumentace, je objektem, který má podporovat občanskou vybavenost města při zachování nějaké reálné ekonomiky, má tedy městu generovat i příjmy v podobě případného pronájmu.

Svým charakterem by pak měl suplovat určitou dobu polikliniky, kdy by prostory měly být pronajímány především lékařům (1. a případně i 2. patro objektu), kdy v přízemí by mohla být kavárna, restaurace, knihovna, služebna policie apod.

Přesnější charakteristika není z předložené dokumentace zřejmá. Autorovi nebyly předloženy jakékoliv podklady, které by indikovaly uzavření jakéhokoliv smluvního či alespoň předsmluvního vztahu.

V předložených podkladech nejsou ani nájemní smlouvy, ani případné smlouvy o smlouvách budoucích.

Už to je zásadním problémem, nakolik nelze kalkulovat jakoukoliv ekonomiku takového objektu, kdy bez alespoň trošku reálné představy jsou veškeré kalkulace relevantní jako věštění z křišťálové koule.

Na základě jakých informací došel finanční výbor města k úspěšnosti pronájmu 80 – 85 %?

Z předložené dokumentace se lze domnívat, že z „rozhovoru s realitákem“. To je ovšem pro ekonomický model velmi málo. Především pak, pokud se jedná o projekt, který má řešit občanskou vybavenost v oblasti poskytování zdravotních a rehabilitačních služeb, tedy služeb, ve kterých je zásadní nedostatek poskytovatelů, a zároveň u stávajících poskytovatelů je poměrně významným faktem jejich velmi častá vyšší věková hranice a hrozící riziko ukončení činnosti.

Lze konstatovat, že lékaři, kteří svoje praxe mají, již svoje ordinace rovněž mají. A není zřejmý motivační impuls, který by je měl přesvědčit k přesunu na jiné místo pronájmu prostor.

Především pak, pokud bude některý z lékařů již v důchodovém a předdůchodovém věku, lze se důvodně domnívat, že spíše, než by svoji praxi stěhoval, rozhodne se svoji praxi ukončit.

*Tedy o kritériu úspěšnosti pronájmu, které finanční výbor města Rudná stanovil na 80–85 %, lze s úspěchem pochybovat. Minimálně pak v počátcích reálného provozu Domu služeb, kdy tento „náběh“, který lze rovněž považovat za reálný a očekávatelný, finanční výbor města Rudná ve svých kalkulacích nezohlednil.*

*Standardním krokem v takových případech je zajištění předsmělní dokumentace reflektující reálný zájem o věc a určitou míru pravděpodobnosti uzavření nájemních smluv – ideálně smlouvy o smlouvách budoucích, v horším případě zájmové dopisy.*

*Ideálním krokem je pak uzavření nájemní smlouvy již v období budování stavby, a to ideálně s nějakým subjektem, který bude platit nájem, který bude kryt významnou (ideálně 80 %, minimálně alespoň 60 %) částí nákladů – tedy jak splátek případného úvěru, tak provozních nákladů.*

Provozní náklady spojené s pronájmem byly finančním výborem města Rudná stanoveny na hodnotu 9–11 %.

I o této hodnotě lze mít významné pochybnosti, kdy však lze souhlasit s tvrzením finančního výboru, že v prvních letech provozu nové budovy lze očekávat, že uváděná hodnota bude nižší.

S ohledem na dobu odepisování, která je 50 let (a jedná se i o dobu, na kterou finanční výbor kalkuloval své finanční propočty), lze důvodně předpokládat, že v průběhu tohoto období bude potřeba udělat nějakou zásadnější rekonstrukci – novou výmalbu fasády, interiérů, rekonstrukce topné soustavy, výměnu oken, kotelny, výtahů apod., kdy s těmito náklady není v kalkulaci finančního výboru nijak počítáno.

*Lze tedy konstatovat, že kalkulace finančního výboru nereflktují jakékoliv větší výdaje na významnější rekonstrukce nad rámec běžných provozních nákladů, kdy není ani počítáno s převodem části těchto běžných provozních nákladů do nějaké doby „fonde oprav“.*

Přesto tyto významnější výdaje lze v průběhu kalkulovaných 50 let důvodně očekávat, a finanční model tak lze považovat za nevěrohodný.

*Lze konstatovat, že provozní náklady ve výši cca 10 % z nájemného (tedy cca 400 tis. Kč ročně) jsou stanoveny v přiměřené výši. Zcela však absntuje kalkulace nákladů na rekonstrukce – které lze v průběhu 50 let, na které byly finanční kalkulace provedeny, reálně očekávat. Standardním krokem v takovém případě by bylo „vyčlenění“ příslušných částek v průběhu kalkulovaného období – na základě zkušeností provozovatelů obdobných staveb. Aby tedy*

*ekonomický model počítal např. s částkou 1 mil. Kč za rok jako rezervy na případné rekonstrukce.*

Rovněž lze mít výhradu vůči kalkulovaným úrokům z úvěrů. Autor se domnívá, že původně kalkulovaná 2 % úroků jsou zcela mimo realitu, a že v kontextu aktuálního vývoje je mimo realitu i ekonomický model, který počítá se 6% úrokem. Lze však připustit variantu, že tento typ financování má municipalita zajištěný s využitím některého z nástrojů na podporu a rozvoj obcí, a že se k těmto hodnotám (spíše tedy těm 6 %) lze přiblížit. Nicméně by bylo vhodné toto dokumentovat nějakým prohlášením příslušné instituce.

Rovněž pak není v předložených podkladech žádným způsobem zohledněn růst cen ve stavebnictví, a tedy nekontrolovaný (a nekontrolovatelný) růst ceny výstavby Domu služeb.

Předložené dokumenty nijak nezohledňují nové trendy výstavby takových objektů – především ekologičnost a udržitelnost – není zřejmé osazení fotovoltaickým panely, kolektory na ohřev TUV, „zelená střecha“ apod., což jsou skutečnosti mající přímý dopad do kalkulace režijních nákladů a celkové ekonomiky daného projektu. Analogický dopad pak mají i do úspěšnosti pronájmu, kdy se budou mnohem lépe pronajímat ordinace v objektu, kde náklady přeúčtované nájemcům (především pak energie a voda) jsou racionálně minimalizovány využitím příslušných technologií (solární ohřev TUV, využití „šedé“ vody, „zelená střecha“, vertikální zahrada na fasádě apod.), než v objektu, který využívá pro vytápění fosilní paliva.

Finanční výbor ve svých propočtech a posouzení ekonomických a finančních aspektů nezohledňuje celou řadu zásadních faktorů, které mají kritický dopad do ekonomiky a financování takového typu projektu, avšak na druhou stranu zdůrazňuje nezohlednění indexace nájmů vlivem finance a tím způsobený pozitivní dopad na návratnost projektu.

Ovšem skutečnosti, že např. za 20 let může být třeba investovat do budovy částku odpovídající polovině stávajícího stavebního rozpočtu, která skutečně může mít reálný negativní dopad na návratnost projektu, již opomíná zdůraznit.

Autor dále vnímá velmi negativně skutečnost, že není zřejmé, kdo konkrétně se v rámci finančního výboru obce Rudná na ekonomických propočtech a posuzování ekonomických a finančních aspektů podílel.

Tyto informace absentují ve všech autorovi předložených dokumentech, a to včetně Zápisu 2/2022 z jednání Finančního výboru (FV) Zastupitelstva města Rudná dne 13. 3. 2022, kde by zcela jistě absentovat neměly – mělo by být zřejmé v jakém složení finanční výbor města Rudná jednal, a když je v zápisu uvedeno „... jsme se zabývali také financováním projektu Dům služeb ...“, mělo by být zřejmé, kdo konkrétně se tímto zabýval.

## Závěr

Autor konstatuje, že

- není zřejmé kdo ekonomické propočty a posouzení ekonomických a finančních aspektů zpracovával,
- není zřejmé, kdo se účastnil jednání Finančního výboru dne 13. 3. 2022, a tedy kdo se zabýval financováním projektu Dům služeb, a kdo je autorem dokumentů s názvy „O2 – SVR komentář.docx“ a „O2 – SVR tabulky.xlsx“.
- ve finančních kalkulacích je celá řada nepřesností, mezi které lze uvést především
  - úrok ve výši 6 % bez dalšího zdůvodnění,
  - absenci nákladů na rekonstrukci v průběhu následujících 50 let, na které jsou propočty kalkulovány (toto je obzvláště důležité, kdy tyto náklady mohou zásadně negativně zohlednit celou finanční kalkulaci a výstupy z ní),
  - kalkulovaná obsazenost (úspěšnost nájmu) – zde především autor zdůrazňuje fakt, že nelze počítat s obsazeností 85 % ode dne otevření budovy, a i ona obsazenost je stanovena bez jakýchkoliv empirických dat,
  - absentují nutné podklady pro kalkulaci režijních nákladů a nákladů přeučtovaných nájemcům,
  - ve výpočtech hodnota investice nezahrnuje cenu pozemku, kterou lze odhadovat na cca 15 mil. Kč,



ING. JAN ZDRAŽIL, MBA, LL.M., MSc.

ZNALECKÁ A PORADENSKÁ AGENTURA

K Ohradě 693/6, 150 00 Praha 13  
fakt. adresou a sídlem: Klatovská tř. 2432/103, Plzeň – Jižní předměstí, PSČ 301 00  
zapsaný na ŽÚ Magistrátu města Plzně dne 8. 4. 2009 pod č.j.: živn 18439/09/Kaš  
IČ: 74899074 | DIČ: CZ8001172036 | IČ SK: 52686591  
M: 00420 601 260 260 | E: jan.zdrzil@znalecka-cinnost.cz  
W: www.znalecka-cinnost.cz | IDDS (FOP): ts222ap | IDDS znale: hyfufdz  
bankovní spojení: Komerční banka, a.s., číslo účtu: 123-9822480227/0100

- ve výpočtech hodnota investice nezahrnuje náklad na výkup domku manželů Duškových, který lze odhadovat na 3,7 mil. Kč,
- ve výpočtech hodnota investice nezahrnuje náklad na bourání stavby IMPROX, která stála na stavebním pozemku, který lze odhadovat na 2,8 mil. Kč,
- ve výpočtech hodnota investice nezahrnuje náklad na projektovou dokumentaci a autorský dozor, který lze odhadovat na cca 2 mil. Kč,
- ve výpočtech hodnota investice nezahrnuje náklad na administraci výběrového řízení, který však v důsledku celkové ceny nemusí být významný,
- rovněž pak ve výpočtech hodnota investice nezahrnuje náklady na právní služby a stavební dozor,
- výpočty nejsou kalkulované na reálné ceny ve stavebnictví, kdy lze očekávat zásadní míru víceprací, které navýší cenu,
- v ceně nejsou kalkulovány všechny investiční části, kdy lze rovněž důvodně očekávat zásadní navýšení ceny projektu – např. zcela chybí cena za vybudování parkoviště.
- atd.
- zcela absentuje jakékoliv projevení jakéhokoliv zájmu ze strany potenciálních nájemců – chybí jakákoliv předsmluvní dokumentace, zájmové dopisy, záznamy z jednání s dotčenými lékaři, kteří by se do objektu měli/mohli stěhovat apod., což lze vnímat zásadně nestandardně – standardním krokem je jistá určitost budoucí obsazenosti – alespoň na základě projevených zájmů,
- z výše uvedeného lze rovněž mít důvodnou pochybnost o výši zisku tak, jak je v kalkulacích prezentována,
- zcela absentuje reálná představa, co v objektu vlastně má být – z předložené dokumentace není zřejmé, zda v přízemí bude knihovna, kavárna či služebna policie, přitom je zřejmé, že každý z těchto příkladů bude potřebovat odlišné stavební řešení pronajímaných ploch,





ING. JAN ZDRAŽIL, MBA, LL.M., MSc.

ZNALCKÁ A PORADENSKÁ AGENTURA

K Ohradě 693/6, 150 00 Praha 13  
fakt. adresou a sídlem: Klatovská tř. 2432/103, Plzeň – Jižní předměstí, PSČ 301 00  
zapsaný na ŽÚ Magistrátu města Plzně dne 8. 4. 2009 pod č.j.: živn 18439/09/Kaš  
IČ: 74899074 | DIČ: CZ8001172036 | IČ SK: 52686591  
M: 00420 601 260 260 | E: jan.zdrazil@znalecka-cinnost.cz  
W: www.znalecka-cinnost.cz | IDDS (FOP): ts222ap | IDDS znalce: hyfufdz  
bankovní spojení: Komerční banka, a.s., číslo účtu: 123-9822480227/0100

- zcela absentují jakékoliv informace o využití moderních technologií ve stavebnictví, které v důsledku mohou zásadním způsobem ovlivňovat ekonomiku projektu – především pak co do úspory energií a režijních nákladů,
- ekonomické propočty a posouzení ekonomických a finančních aspektů zpracované finančním výborem města Rudná jsou toliko přáním než nějakou seriózní analýzou, nakolik není zřejmé, kdo je zpracovával, z jakých dat při tom vycházel, zato je zřejmé, že ve valné části kritických faktorů onen zpracovatel vycházel „z konzultací s relevantním odborníkem na realitním trhu“. Z tohoto důvodu je lze označit za nepřezkoumatelné a neobhajitelné.

## Nabídka

V případě zájmu mohu ve věci zpracovat i znalecký posudek, který může potvrdit, anebo také i vyvrátit zde prezentované závěry předběžného vyjádření.

Ke zpracování znaleckého posudku je zásadní poskytnutí významně většího, ověřeného, a relevantního množství informací.

Znalecký posudek v dané věci bych mohl podat někdy v druhé polovině tohoto roku – předpokládaný termín (při objednání v červenci 2023) je k 30. listopadu 2023.

Předpokládaná cena je v tuto chvíli těžko vyčíslitelná, nakolik se stanovuje individuálně a vychází z množství a relevance podkladů, jakož i úrovně znaleckého zkoumání, množství otázek a úkolů v zadání znaleckého posudku, a tedy vynaloženého množství práce v různých úrovních potřebné odbornosti.