

04/40**Prostředky vynaložené na pořízení sídla
Českého statistického úřadu**

Kontrolní akce byla zařazena do plánu kontrolní činnosti Nejvyššího kontrolního úřadu (dále jen „NKÚ“) na rok 2004 pod číslem 04/40. Kontrolní akci řídil a kontrolní závěr vypracoval člen NKÚ Ing. Josef Pohl.

Cílem kontroly bylo prověřit poskytování, čerpání a využití finančních prostředků na přípravu a výstavbu sídla Českého statistického úřadu.

Kontrolováno bylo období od roku 2001 do srpna 2004, v případě věcných souvislostí i období předcházející.

Kontrolu provedly od dubna do října 2004 skupiny kontrolujících NKÚ z odboru životního prostředí a zemědělství a z územního odboru severozápadní Čechy.

Kontrolované osoby:

Ministerstvo financí (dále jen „MF“),
Český statistický úřad (dále jen „ČSÚ“).

Námítky proti kontrolnímu protokolu, které podal ČSÚ, byly vypořádány vedoucím skupiny kontrolujících rozhodnutím o námítkách. O odvolání proti rozhodnutí o námítkách, které podal ČSÚ, rozhodl Senát NKÚ usnesením.

S e n á t NKÚ (ve složení: Ing. Josef Pohl – předseda, Ing. Jiří Adámek, Ing. Jana Krejčová, Mgr. Zdeňka Profeldová, Ing. Petr Skála, Ing. Jan Vedral – členové) na svém zasedání konaném dne 19. ledna 2005

s c h v á l i l usnesení č. 04/40/8

k o n t r o l n í z á v ě r v tomto znění:

I. Úvod

Od prosince roku 2003 je sídlem ČSÚ nová administrativní budova v Praze 10, Strašnicích. Do té doby využíval ČSÚ objekty v ul. Sokolovská v Praze 8 – Karlíně (dále jen „Invalidovna“). Areál Invalidovna byl v letech 1998 až 2001 rekonstruován, do konce roku 2001 bylo proinvestováno cca 181 mil. Kč.

ČSÚ rekonstrukci sídla nedokončil, naopak se zaměřil na pořízení nového objektu v jiné lokalitě.

Objekt Invalidovna byl v roce 2002 postižen povodněmi a nyní není nikým využíván. Za provoz a ostrahu objektu hradí v současné době ČSÚ náklady ve výši cca 286 tis. Kč měsíčně.

Svým usnesením ze dne 8. 10. 2003 č. 1002 vláda odsouhlasila, aby majetek státu – Invalidovna, s nímž je příslušný hospodařit ČSÚ, byl převeden z vlastnictví státu do vlastnictví jiné osoby. ČSÚ řeší prodej tohoto objektu formou obchodní veřejné soutěže.

Kontrola byla podrobena činnost ČSÚ jako investora a správce rozpočtové kapitoly při pořizování nového sídla ČSÚ.

Kontrolou byl ověřován soulad postupu ČSÚ s obecně závaznými právními předpisy upravujícími programové financování investiční výstavby, zadávání veřejných zakázek a hospodárné využití finančních prostředků státního rozpočtu.

Na MF byla kontrola zaměřena na stanovení podmínek pro poskytování finančních prostředků státního rozpočtu a na metodickou a kontrolní činnost.

II. Skutečnosti zjištěné kontrolou

A. Přípravná fáze investiční akce – pořízení nového sídla ČSÚ

Požadavek ČSÚ na výstavbu nového sídla nebyl doložen relevantními doklady potvrzujícími nezbytnost výstavby nového objektu, optimální ekonomické řešení, zabezpečení financování a obsahujícími stanovení a vyčíslení případných rizik s realizací investice spojených.

1) ČSÚ nezpracoval dokumentaci pro vyhodnocení přípravné fáze.

ČSÚ nezpracoval ekonomickou studii, kterou by prokázal výhody pořízení sídla ČSÚ formou výstavby nového objektu před dokončením započaté rekonstrukce a dostavby stávajícího areálu. V rámci přípravné fáze, jedné z nejdůležitějších fází investičního procesu, nezpracoval nezbytné podklady, které by následně vyhodnotil a které by umožnily objektivně rozhodnout o realizaci investiční akce, vybrat nejchopárnější a nejefektivnější variantu řešení nebo rozhodnout, že nový objekt nebude realizován. ČSÚ ani nezpracoval variantní studie řešení sídla úřadu, včetně ekonomického rozboru, studie proveditelnosti, ekonomické studie alternativního řešení a financování. Tyto uvedené podklady jsou u náročnějších staveb obvykle zpracovány.

ČSÚ neprokázal „havarijní stav“ objektu Invalidovna ve smyslu § 88 a § 94 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. ČSÚ neměl k dispozici žádné doklady prokazující naléhavou potřebu nové výstavby, a přesto rozhodl o realizaci nového objektu a o ukončení rekonstrukce a dostavby objektu Invalidovna, a to ještě před povodněmi v roce 2002.

2) Investiční záměr (dále jen „IZ“) zpracovaný v roce 2001, který měl zejména věcně a funkčně vymezit a zdůvodnit stavbu, neobsahoval veškeré ekonomické a technické podklady nezbytné pro rozhodnutí o účasti státního rozpočtu na financování přípravy a realizace akce.

IZ nespécifikoval konkrétní pozemek pro situování nového objektu. ČSÚ v IZ uvedl, že územně-technické podmínky pro přípravu území budou řešeny developerem a v rámci výběrového řízení přezkoumány zadavatelem.

Součástí IZ nebyla výkresová část ani schémata, nebyly uvedeny požadavky na zabezpečení budoucího provozu energiemi, nebyla uvedena předpokládaná výše finančních potřeb provozu a reprodukce pořízeného majetku a jejich zdroje úhrady v roce následujícím po roce uvedení stavby do provozu.

Přesto, že IZ nebyl zpracován v souladu s § 4 vyhl. č. 40/2001 Sb., o účasti státního rozpočtu na financování programů reprodukce majetku, neboť neobsahoval požadované ekonomické a technické doklady a deklarovaný havarijní stav objektu nebyl doložen ve smyslu § 88 a § 94 stavebního zákona, stal se součástí předkládací zprávy pro schůzi vlády konané dne 21. 5. 2001 ve věci „Návrhu na řešení havarijní situace objektů ČSÚ v Praze“.

3) ČSÚ neprověřil alternativní možnosti a postupy realizace investiční akce.

ČSÚ neprověřil možnost obvyklého postupu v investiční výstavbě, a to na podkladě řádně zpracované zadávací dokumentace a vyhodnocení výsledků obchodní veřejné soutěže vybrat optimální nabídku zpracovatele projektové dokumentace a následně zhotovitele díla. ČSÚ rozhodl o pořízení nového sídla formou developerské dodávky bez rozpočtu a bez projektové dokumentace stavby, aniž by vyhodnotil ekonomické výhody či důsledky a rizika zadání veřejné zakázky touto formou.

B. Usnesení vlády o pořízení nového objektu pro ČSÚ

1) Na základě usnesení vlády ze dne 9. 7. 2001 č. 715 vyhlásil ČSÚ dne 25. 7. 2001 obchodní veřejnou soutěž na koupi nového objektu, popřípadě na koupi dvou samostatných objektů pro ČSÚ a NKÚ.

Zadavatel přijal do konce soutěžní lhůty 3 nabídky, po skončení soutěžní lhůty byla doručena jedna nabídka. Komise vyřadila z dalšího posouzení a hodnocení 2 nabídky. Kontrola úplnosti vyhověla pouze 1 nabídce, a to uchazeče IPS Skanska a. s. Dne 25. 9. 2001 rozhodl zadavatel o zrušení obchodní veřejné soutěže, neboť nebylo vytvořeno konkurenční prostředí.

2) Po zrušení obchodní veřejné soutěže předložil ČSÚ opětovně v roce 2002 vládě ČR podklady pro jednání ve věci návrhu řešení havarijní situace objektů ČSÚ. Ani tyto doklady nebyly objektivním podkladem pro rozhodování vlády ČR o nezbytnosti realizace nového sídla ČSÚ, o formě zadání investiční akce, o výši její ceny a způsobu financování.

2a) ČSÚ nerespektoval závazný legislativní postup stanovený správcí programu při poskytování prostředků státního rozpočtu ani připomínky MF.

MF opakovaně upozorňovalo ČSÚ, že postupuje v rozporu se zákonem č. 218/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech a o změně některých souvisejících zákonů (rozpočtová pravidla), a vyhláškou č. 40/2001 Sb., nerespektuje principy programového financování, a nespĺňuje tak podmínky účasti státního rozpočtu na financování akce.

Již od listopadu 2001 byl ČSÚ mj. upozorňován na nedostatečné a bez vypovídací schopnosti zpracované ekonomické podklady. MF požadovalo zdůvodnit výši finančních potřeb. ČSÚ požadavky MF nerespektoval. Některé dokumenty nebyly vyhotoveny v rozsahu požadovaném vyhláškou č. 40/2001 Sb., nebyly dodrženy ani časové návaznosti mezi jednotlivými doklady a dokumenty.

2b) IZ schválený ČSÚ v roce 2002 nebyl rovněž zpracován v souladu s ustanoveními vyhlášky č. 40/2001 Sb., byl pouze rozšířenou alternativou IZ z roku 2001. Ani v tomto IZ nebyla jednoznačně zdůvodněna naléhavá potřeba okamžité realizace nového objektu pro ČSÚ. Stavebně-technický stav sídla Invalidovna byl doložen odbornými posudky, dle kterých je rekonstruovaný objekt bez závad a proveden v takovém standardu, že nemusí být 20 – 30 let modernizován. Nosné konstrukce u ostatních objektů byly charakterizovány jako konstrukce v dobrém technickém stavu.

Cena uvedená v IZ ve výši 829 063 041 Kč byla převzata z nabídky předložené uchazečem IPS Skanska a. s. v obchodní veřejné soutěži uskutečněné v roce 2001, která však byla z důvodu nevytvoření konkurenčního prostředí zrušena. Nabídka byla zpracována na úrovni studie a cena nebyla doložena rozpočtem, propočtem nebo jiným ekonomickým dokladem, na jehož podkladě by bylo možno posoudit její optimální výši.

ČSÚ popřel princip obchodní veřejné soutěže „vybrat optimální nabídku“. Bez možnosti posouzení a vyhodnocení konkurenčních nabídek ČSÚ rozhodl o nejvýhodnější nabídce, a to včetně výše ceny.

3) Na základě nedostatečně zpracovaných dokladů předložených ČSÚ přijala vláda dne 27. 2. 2002 usnesení č. 216, které kromě jiného uložilo ČSÚ uzavřít na základě výzvy jednomu zájemci, a to společnosti IPS Skanska a. s., podle § 50 odst. 1 písm. a) zákona č. 199/1994 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů, smlouvu, resp. smlouvu o smlouvě budoucí, na koupi nového objektu ČSÚ v Praze, včetně pozemku, a to za kupní cenu 829 063 041 Kč (včetně daně z přidané hodnoty – dále jen „DPH“) s tím, že objekt bude předán v roce 2003 a uhrazen ve splátkách, a to:

339 531 520,50 Kč v roce 2003,
339 531 520,50 Kč v roce 2004,
150 000 000,00 Kč v roce 2005.

C. Řízení projektu

Ve smyslu „rozhodnutí o registraci akce v ISPROFIN“ (dále jen „rozhodnutí“) ze dne 19. 6. 2002 byl ČSÚ jako účastník programu zodpovědný za realizaci projektu v souladu se zadávací dokumentací a s potřebami ČSÚ. Byl pověřen dohledem nad řádným předáním dokončeného díla developerem do majetku ČR – ČSÚ.

ČSÚ jako příjemce prostředků státního rozpočtu byl povinen postupovat v souladu se zákonem č. 218/2000 Sb., vyhláškou č. 40/2001 Sb. a investičním záměrem schváleným správcem programu v březnu 2002, měl zabezpečit zadávací dokumentaci v souladu se zákonem č. 199/1994 Sb. a ocenění objektu v souladu s § 12 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích.

1) Zadávací dokumentace

ČSÚ nezpracoval zadávací dokumentaci ve smyslu ustanovení zákona č. 199/1994 Sb. přesto, že usnesení vlády ze dne 27. 2. 2002 č. 216 a rozhodnutí MF postup dle tohoto zákona stanovilo.

Vzhledem k tomu, že se jednalo o veřejnou zakázku, byl zadavatel povinen zpracovat zadávací dokumentaci ve smyslu ustanovení § 2h odst. 1 a 3 zákona č. 199/1994 Sb. Zadávací dokumentace měla být zpracována v rozsahu projektové dokumentace (dále jen „PD“) nutné ke stavebnímu řízení, rozšířeném o výkaz výměr, soupis prací a dodávek s podrobným popisem. ČSÚ však vyhotovil zadávací dokumentaci pouze na podkladě nabídky IPS Skanska a. s. zpracované na úrovni studie (převzaté ze zrušené soutěže) a IZ, který neobsahoval ekonomické a technické podklady.

Zadávací dokumentace, která byla podkladem pro stanovení nabídky jedním uchazečem, nestanovila jednoznačně cíl veřejné zakázky, požadavky na jakost a technické vlastnosti předmětu veřejné zakázky. Neobsahovala jednoznačné vymezení množství a druhu požadovaných prací, dodávek nebo služeb. Stanovila pouze plošné požadavky na jednotlivá pracoviště a popis jejich technického vybavení. Cena ve výši 829 063 041 Kč nebyla stanovena položkovým rozpočtem běžným u všech investičních akcí realizovaných za účasti státního rozpočtu.

Zadávací dokumentace nebyla zpracována tak, aby zadavateli zaručila, že za cenu ve výši 829 063 041 Kč získá objekt alespoň o stejném stavebně-technickém standardu, jaký nabídla IPS Skanska a. s. za tuto cenu v roce 2001.

Požadavky ČSÚ na rozsah a provedení stavby neodpovídaly nabídce IPS Skanska a. s. z roku 2001. Některé standardy stavebních a konstrukčních částí objektu byly v zadávací dokumentaci uvedeny pouze obecně, nevymezily jednoznačně požadovanou položku. V rozporu s IZ nepožadoval ČSÚ jako zadavatel veřejné zakázky, aby součástí nabídky bylo provozně-energetické vyhodnocení navrženého objektu.

2) Smlouva o smlouvě budoucí kupní

Dne 23. 9. 2002 byla uzavřena mezi IPS Skanska a. s. jako budoucím prodávajícím a ČSÚ jako budoucím kupujícím „smlouva o smlouvě budoucí kupní“ (dále jen „budoucí smlouva“) – smlouva o převodu vlastnického práva k nemovitostem – novému objektu ČSÚ v Praze včetně zastavěného pozemku a k pozemkům funkčně souvisejícím o výměře 4 800 m² v katastrálním území Strašnice, obec hl. m. Praha, a to za kupní cenu 829 063 041 Kč (včetně DPH). Prodávající se zavázal, že zajistí na základě podmínek stanovených ve výzvě kupujícího zpracování PD pro vydání stavebního povolení, rozhodnutí o povolení stavby sídla ČSÚ tak, aby byl objekt dokončen, zkolaudován a protokolárně předán do 31. 12. 2003.

ČSÚ nebyl schopen na podkladě uzavřeného smluvního vztahu řídit projekt tak, aby prokázal, že prostředky státního rozpočtu byly ve smyslu § 39 zákona č. 218/2000 Sb. vynaloženy hospodárně a efektivně. V budoucí smlouvě si ČSÚ nevytvořil podmínky pro kontrolní činnost nad realizací projektu, zejména pak pro kontrolu ekonomického charakteru. Některé doklady nezbytné pro kontrolní činnost byly zpracovány nedostatečně, některé doklady neměl ČSÚ k dispozici vůbec, např. položkový rozpočet stavby.

Důsledkem absence zejména ekonomických podkladů nezbytných pro hospodárné řízení akce a její kontrolu bylo převzetí objektu o nižším stavebně-technickém standardu, než měl ČSÚ požadovat a získat.

2a) ČSÚ nebyl schopen dle ustanovení budoucí smlouvy provádět kontrolu ekonomického charakteru.

ČSÚ nezabezpečil, aby v budoucí smlouvě byla cena objektu doložena položkovým rozpočtem. V budoucí smlouvě není uvedena ani základní struktura celkové ceny. Cena není doložena doklady, dle kterých lze ověřit cenu stavby, pozemku a dalších činností spojených s realizací stavby. Struktura ceny byla uvedena pouze v návrhu budoucí smlouvy, a to takto:

cena stavby a pozemků	651 995 867 Kč,
DPH	39 106 603 Kč,
zpracování PD, inženýring, vydání správních rozhodnutí, developerská činnost	101 833 694 Kč,
finanční náklady v důsledku postupného splácení kupní ceny	36 126 787 Kč.

2b) Dle požadavku MF a ve smyslu § 12 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, zabezpečil ČSÚ zpracování dvou znaleckých posudků. Posudky soudního znalce vykazují značný rozptyl ceny. V tomto případě se jedná o nestandardní postup ocenění dosud nerealizovaného objektu rozpočtovými ukazateli namísto stanovení jednotkových cen požadovaných prací a dodávek.

Účelem ocenění posudku vypracovaného dne 10. 5. 2002 bylo zjištění ceny nemovitosti dle zadávací dokumentace veřejné zakázky. Obestavěný prostor administrativní budovy byl uvažován v rozsahu 99 612 m³, předpokládaná zastavěná plocha podlaží 29 790 m² a zjištěná cena činila 795 114 937 Kč, při stanovení 7 982,12 Kč za m³ (není uvedeno, zda cena obsahuje DPH).

Druhý posudek zpracoval tentýž znalec dne 18. 11. 2003. Účelem ocenění bylo zjištění ceny nemovitosti. Zastavěná plocha podlaží činila v tomto případě 26 129 m², obestavěný prostor 94 875 m³, zjištěná cena byla 871 011 904 Kč (cena obsahuje 5% DPH), při stanovení 9 180 Kč za m³.

Přes snížení standardu objektu, ke kterému došlo v průběhu realizace stavby, a snížení jeho plošných a objemových výměr, je cena objektu dle znaleckého posudku z roku 2003 vyšší o cca 76 mil. Kč.

ČSÚ neprokázal, že cena za kompletní dodávku objektu je cenou optimální. Cena nebyla optimalizována obchodní veřejnou soutěží, neboť pořízení nového sídla ČSÚ bylo zadáno jednomu uchazeči bez možnosti porovnání standardů a kupní ceny s konkurenčními nabídkami. ČSÚ řídil projekt a prováděl kontrolní činnost bez rozpočtu stavby, bez výkazu výměr a jednoznačného popisu položek. ČSÚ neměl k dispozici ani kontrolní rozpočet zpracovaný nezávislým subjektem. Bez ekonomických podkladů bylo riziko předražení nebo zvolení nevhodných parametrů značné.

2c) Pro objektivní porovnání ceny, za kterou byla stavba realizována, zabezpečil NKÚ stanovení ekonomicky oprávněných nákladů stavebních objektů nezávislým subjektem.

Vzhledem k tomu, že pro stanovení nákladové ceny nebyly k dispozici žádné položkové výkazy výměr, byly pro ocenění jednotlivých objektů použity rozpočtové ukazatele zpracované

za účelovou jednotku. Jako výchozí byly pro ocenění použity rozpočtové ukazatele zpracované ÚRS Praha, a. s., v cenové úrovni 2003.

Výchozí rozpočtové ukazatele jsou vypočteny na základě směrných cen zpracovávaných ÚRS Praha, a. s. Jedná se tedy o ceny, které vycházejí z podkladů stanovených na základě zjišťování celostátních průměrů cen materiálů a výrobků, mzdových tarifů a ostatních nákladů zakalkulovaných do směrných cen. Výše ekonomicky oprávněných nákladů činí dle nezávislého znalce **665 307 929 Kč**. Obsahuje základní rozpočtové náklady, tj. veškeré náklady za dodávku stavebních objektů včetně dodávky a montáže potřebných technologických zařízení, náklady na zařízení staveniště ve výši 2 % ze základních rozpočtových nákladů, zvýšení nákladů z titulu výstavby v území se ztíženými výrobními podmínkami ve výši 5 % ze základních rozpočtových nákladů (průměrná sazba obvyklá u staveb na území hl. m. Prahy) a daň z přidané hodnoty ve výši 5 % z nákladů celkem.

Finanční náklady za výkony spojené s přípravou, navrhováním, projektováním a zajišťováním realizace stavby byly stanoveny dle Výkonového a honorářového řádu České komory autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě (rok 1996, 2. vydání). Při započítatelných nákladech ve výši 665 307 929 Kč a po odečtení prokazatelně neprováděných činností by celková výše honoráře za investorsko-inženýrskou činnost (dále jen „IČ“) činila cca 40 mil. Kč.

Cena za komplexní dodávku:

stavba (dle nezávislého znalce)	665 307 929 Kč (vč. DPH)
pozemky (dle fakturace Skanska CZ a. s.)	13 312 384 Kč
IČ (dle honorářového řádu)	40 000 000 Kč

Cena celkem

718 620 313 Kč

Rozdíl mezi cenou stanovenou nezávislým subjektem ve výši 718 620 313 Kč (včetně ceny za pozemek a IČ) a cenou ve výši 829 063 041 Kč, která bude ze státního rozpočtu proplacena, činí cca 110 mil. Kč.

Vzhledem k tomu, že ČSÚ nedoložil v průběhu kontroly žádné doklady umožňující kontrolu ekonomických údajů, ze kterých byla stanovena celková cena za dodávku stavby ve výši 829 063 041 Kč, nelze objektivně vyhodnotit hospodárnost vynaložených finančních prostředků ve výši cca 110 mil. Kč. Dle sdělení ČSÚ neobsahuje tato cena žádnou položku za developerskou činnost.

2d) ČSÚ si v budoucí smlouvě nezabezpečil koupi objektu alespoň o stejném stavebně-technickém standardu, jaký nabízel prodávající – IPS Skanska a. s. v roce 2001. Naopak, za cenu ve výši 829 063 041 Kč akceptoval koupi objektu o nižším standardu, než mohl požadovat a získat. ČSÚ neuvedl důvody pro snížení standardu stavby a nebyly ani vyčísleny finanční rozdíly uvedených změn.

Z nabídky IPS Skanska a. s., která je přílohou č. 4 budoucí smlouvy, je zřejmé, že technický standard objektu je nižší, např. u konstrukce střechy, obvodového pláště, konstrukce podlah, množství otvíravých oken, dodávce žaluzií, obkladů schodiště a části fasády přírodním kamenem a u klempířských konstrukcí.

IPS Skanska a. s. v roce 2001 předložila nabídku, podle které měla být 2 podlaží objektu obložena pemrlovanou žulou, parapety opatřeny omítkou tmavomodré barvy, okenní rámy dřevěné, mořené do tmavočerveného odstínu, nadpraží kryta venkovními žaluziemi z hliníkového plechu, nad okny na jižní, východní a západní fasádě měly být umístěny horizontální venkovní hliníkové lamelové žaluzie na motorický pohon (čidlo na sílu větru). Objekt byl řešen jako trojtrakt s uzavřeným vnitřním atriem. Kanceláře měly být osvětlené, s chlazením a otevíracími okny.

Dle nabídky z roku 2002 se však jedná o administrativní budovu, která si neklade náročné podmínky na svůj vzhled. V průběhu realizace stavby došlo k dalším změnám. Administrativní budova nemá žulový obklad, obvodový plášť tvoří desky cembonit, nejsou použity žaluzie na

motorický pohon, ale slunolamy a vnitřní žaluzie ručně ovládané, pouze polovina okenních křídel je otvíravá (dle soudního znalce jde o nejstarší konstrukční koncepci oken).

Dvouplášťová střecha byla nahrazena jednoplášťovou, oplechování mědi bylo změněno na titanozinkové. Schodišťové stupně jsou teracové, přestože dle nabídky z roku 2001 měly být obloženy přírodním kamenem. Pouze vstupní schodiště je kamenné.

Strukturovaná datová síť, která měla být uložena ve dvojité podlaze, je uložena pod parapetem.

2e) ČSÚ nezabezpečil dodržení závazných projektovaných parametrů stavby. MF stanovilo závazné projektované parametry akce, které určily kromě jiného i plošné požadavky na nově realizovaný objekt. Jedním z nich bylo vytvoření min. 12 085 m² kancelářské plochy.

V zadávací dokumentaci ani v budoucí smlouvě není uvedeno, která pracoviště budou do této plochy započítána. Výpočtem provedeným na podkladě projektové dokumentace skutečného provedení stavby bylo zjištěno, že ani po započtení kancelářských ploch obslužných provozů (kanceláří garážmistrů a stravovacího provozu), zasedacích místností, jazykových a počítačových učeben nečiní takto vypočtená plocha požadovaných 12 085 m², ale pouze 10 633,47 m².

D. Předání a převzetí objektu

Kolaudační rozhodnutí nabylo právní moci dne 12. 11. 2003. Dne 5. 12. 2003 byl za účasti zástupců zhotovitele (předávající) a zástupců objednatele (přejímající) vyhotoven „Zápis o předání a převzetí budovy“. Kupujícím objektu „Provozně-administrativní budova Českého statistického úřadu“ se stala Česká republika – Český statistický úřad, prodávajícím Skanska CZ a. s., Divize Project Development.

Jakost provedených prací byla v tomto zápise hodnocena jako výborná. ČSÚ převzal objekt s tím, že ojedinělé drobné vady, zřejmě při předání a převzetí objektu a nebránící kolaudaci, budou odstraněny do 31. 12. 2003.

1) V „Zápise o předání a převzetí budovy“ není řešena problematika obvodového pláště přesto, že se jedná o rozporné stanovisko soudního znalce a prodávajícího. Dle posudku znalce, jehož objednatelem byl ČSÚ, nevyhovuje obvodový plášť platné normě ČSN 73 0540-2. Prodávající Skanska CZ a. s. naopak uvádí, že obvodový plášť budovy je proveden v souladu s touto normou.

V průběhu realizace stavby došlo ke změně obvodového pláště. Probarvená omítka byla nahrazena obkladem cembonitovými deskami. Tato změna byla ČSÚ akceptována bez písemného odsouhlasení a zdůvodnění, bez jakéhokoliv finančního porovnání obou obvodových plášťů a bez jakéhokoliv technického porovnání například tepelně-izolačních vlastností a záruk výrobce. Nebyla řešena ani problematika zachování stálobarevnosti použitých obkladových desek přesto, že v záručních podmínkách je uvedeno, že změny v barvách a opotřebením povrchu, které se objeví po více než dvou letech od dodání, lze považovat za následky působení počasí a nelze je uznat jako vady, za něž výrobce odpovídá podle této záruky.

Po převzetí stavby kupujícím byly zjištěny další nedostatky týkající se konstrukce obvodového pláště objektu. Došlo k praskání obkladových cembonitových desek, a to zejména v místech jejich uchycení k podkladovému roštu. ČSÚ předalo reklamačnímu oddělení Skanska CZ a. s. reklamační protokol a požaduje prohlídku fasády a odstranění závad a jejich příčin. Vzhledem k charakteru častého opakování závady ji ČSÚ považuje za systémovou.

III. Shrnutí a vyhodnocení

ČSÚ neprovedl důsledně přípravnou fázi investičního projektu. Nezpracoval přípravnou dokumentaci, kterou by v závěru této rozhodující fáze vyhodnotil a rozhodl, která z variant je pro dosažení cíle optimální:

- nezdůvodnil ukončení rekonstrukce objektu Invalidovna, neprokázal jeho havarijní stav a nezdůvodnil naléhavou potřebu výstavby nového objektu;
- nezpracoval žádné studie alternativního řešení nového sídla včetně ekonomických analýz;
- nevyhodnotil jednotlivé možnosti a formy realizace stavby, nespecifikoval ani nevyčíslil jejich případná rizika s nimi spojená.

ČSÚ neposkytl vládě ČR objektivní podklady pro rozhodování o nezbytnosti realizace nového sídla ČSÚ, o formě zadání veřejné zakázky, o výši její ceny a způsobu financování. ČSÚ nerespektoval závazný legislativní postup stanovený MF správcí programu při poskytování prostředků státního rozpočtu:

- při zpracování podkladů pro vládu ČR neplnil ČSÚ opakovaně požadavky MF, nerespektoval principy programového financování a neplnil podmínky účasti státního rozpočtu na financování akce;
- nezajistil, aby bylo dosaženo cíle obchodní veřejné soutěže – vyhodnotit technicky a ekonomicky nejlepší nabídku; pro jednání vlády ČR ve věci řešení havarijní situace objektů ČSÚ poskytl pouze údaje získané z obchodní veřejné soutěže, zrušené z důvodu nevytvoření konkurenčního prostředí, a to vč. ceny ve výši 829 063 041Kč;
- **neprokázal, že finanční prostředky státního rozpočtu byly vynaloženy hospodárně a efektivně. Znalecké posudky vykazovaly značný rozptyl ve výši zjištěné ceny. Vyhodnotit technicky a ekonomicky nejlepší a nejvýhodnější nabídku je však cílem obchodní veřejné soutěže, nikoliv cílem znaleckého posudku.**

ČSÚ neprokázal, že prostředky státního rozpočtu byly vynaloženy hospodárně a efektivně; nevytvořil si základní předpoklady pro řízení projektu a pro kontrolní činnost zejména v oblasti cenových údajů:

- nestanovil jednoznačně cíl projektu; v zadávací dokumentaci uvedl své požadavky na řešení objektu pouze obecně, nespecifikoval jednoznačně předmět veřejné zakázky;
- neměl k dispozici podklady ekonomického charakteru, položkový rozpočet ani kontrolní rozpočet zpracovaný nezávislým subjektem, neznal ani základní strukturu ceny, tj. cenu objektu, pozemků a ostatních činností s realizací nového sídla spojených;
- jako subjekt zodpovědný za realizaci projektu převzal objekt o nižším stavebně-technickém standardu, než mohl a měl za cenu ve výši 829 063 041 Kč získat; ČSÚ převzal z nabídky podané uchazečem v roce 2001 pouze výši ceny, avšak v zadávací dokumentaci ani ve smlouvě o smlouvě budoucí kupní nezajistil, aby stavebně-technický standard realizovaného objektu odpovídal alespoň standardu v této nabídce deklarovaném;
- cena zjištěná nezávislým znalcem (objednaným NKÚ) je o cca 110 mil. Kč nižší než cena, která bude proplacena ze státního rozpočtu.

Kontrolou byly zjištěny i systémové nedostatky:

- Projekt byl realizován i přes porušení metodiky MF. ČSÚ byl MF opakovaně upozorňován, že postupuje v rozporu se zákonem č. 218/2000 Sb. a vyhláškou č. 40/2001 Sb., nerespektuje principy programového financování a nesplňuje podmínky účasti státního rozpočtu na financování akce. ČSÚ nevyhotovil doklady ve smyslu výše uvedených právních předpisů v požadovaném rozsahu a časových návaznostech; přesto však MF nezbytné dokumenty pro účast státního rozpočtu na financování akce vydalo.
- Vyhláška č. 40/2001 Sb. nepostihuje problematiku staveb, které nejsou dosud realizovány, jsou ve fázi zpracování investičního záměru a budou realizovány developerem.

- S ohledem na možnost pořizování státního majetku formou developerské dodávky (koupí) u dosud nepostavených objektů je nezbytné zpracovat metodiku, která by jednoznačně stanovila postup správců programů a účastníků programů při pořízení majetku touto formou. Jedná se o stanovení nezbytných dokladů, které by měl mít účastník programu k dispozici, zejména těch, které mají vliv na výši ceny a parametry stavby a omezují riziko předražení stavby. **Bez rozpočtu, bez výkazu výměr či jednoznačného popisu standardů a položek je riziko předražení nebo zvolení nevhodných parametrů značné; správce programu pak není bez ekonomických dokladů schopen akci či projekt řídit a kontrolovat;** na základě kontrolou NKÚ zjištěných systémových nedostatků MF sdělilo, že se bude touto problematikou zabývat a řešit ji metodickým pokynem, případně v rámci další novely zákona č. 218/2000 Sb. a vyhlášky č. 40/2001 Sb.