

NÁKLADY NA ZŘÍZENÍ (VÝSTAVBU "NA ZELENÉ LOUCE") KANCELÁŘSKÉHO PROSTORU PRO JEDNOHO ÚŘEDNÍKA V ROCE 2020

Níže uvedené výpočty provedeny na: **Kancelář s odkládací plochou, skříněmi a skříňkami, s jednacím zázemím a přísedy, tj. plocha min. 12 m² optimum 16 m²** (viz Norma ČSN 73 5305 Administrativní budovy).pro výpočet uvažována plocha **12 m²**

A) Cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2019 ¹⁾			
801.6 Budovy pro řízení, správu a administrativu			
(tyto "administrativní budovy" jsou jednou z devíti součástí nadřazené skupiny JKSO 801)			
Průměrný náklad na 1 m ³ obestavěného prostoru bez DPH (Kč)	DPH 21% (Kč)	Průměrný náklad na 1 m ³ obestavěného prostoru včetně DPH (Kč)	
1a	2a = (1 x koeficient 0,21)	3a = (1a + 2a)	
7 620	1 600	9 220	

¹⁾ Cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2019 http://www.cenovasoustava.cz/dok/ceny/thu_2019.html

B) Cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2019 přepočtené na náklady (m ³) obestavěného prostoru pro vytvoření "místa v kanceláři" pro jednoho úředníka					
Minimální plocha (v m ²) kancelářského prostoru pro jednoho úředníka ²⁾	Minimální konstrukční výška stropu v kanceláři (m) ²⁾	Průměrný náklad na 1 m ³ obestavěného prostoru včetně DPH (Kč)	Velikost obestavěného prostoru (m ³) v rámci minimální plochy kancelářského prostoru pro jednoho úředníka	Pouze 40% (přepočteného) obestavěného prostoru tvoří minimální prostor "kanceláře úředníka". Zbýlých 60% (přepočteného) obestavěného prostoru tvoří prostory chodeb, schodišť, WC, kuchyňky, učebny, sklepy, výtahy, ale také prostory půdy, nosných zdí, příček, sklepních prostor, kotelen, výměníků apod. Zbýlých 60 % procent představuje 48 m ³ . Proto je potřebné k údajům z předcházejícího sloupce 4b (32 m ³) přičíst zbývající podíl (48 m ³) a vyjádřit tím celkový obestavěný prostor vycházející z minimálního kancelářského prostoru 12 m ² pro jednoho úředníka (m ³)	Náklad na obestavěný prostor uvedený ve sloupci 5b (Kč)
1b	2b	3b = 3a	4b = (1b x 2b)	5b = 32 m³ + 48 m³	6b = (5b x 3a)
12	2,70	9 220	32	80	737 616

²⁾ viz Příručka Ministerstva vnitra "Co je potřeba pro optimální pracovní prostředí" str. 11.

C) Ostatní výdaje spojené se stavbou "801.6 Budovy pro řízení, správu a administrativu" v roce 2019					
Název činnosti	Kalkulováno 10 % nákladů na výstavbu, tj. obdobně 10 % z nákladů uvedených ve sloupci 6b	Kalkulováno 10 % nákladů na výstavbu, tj. obdobně 10 % z nákladů uvedených ve sloupci 6b	Příprava stanoviště kalkulováno 3 % nákladů na výstavbu podle stavebních standartů, tj. obdobně 3 % z nákladů uvedených ve sloupci 6b	Kalkulováno 5 % nákladů na výstavbu, tj. obdobně 5 % z nákladů uvedených ve sloupci 6b	Celkem
1c	2c = 10% z 6b	3c = 10% z 6b	4c = 3 % z 6b	5c = 5% z 6b	6c = (2c+3c+4c+5c)
Zpracování projektové dokumentace (Kč)	73 762	-	-	-	206 532
Připojení budovy na technické sítě včetně ceny sítí (Kč)	-	73 762	-	-	
Příprava staveniště (Kč)	-	-	22 128	-	
Technický dozor stavby (Kč)	-	-	-	36 881	

D) Prvotní jednorázové náklady na zařízení budovy (přepočtené na vytvoření prostoru pro jednoho úředníka) = kvalifikovaný odhad cen							
(Jednorázové náklady nelze "v 1. roce" spojit s režijními náklady na činnost zaměstnance. Jednorázové vstupní výdaje podle Metodiky UV č. 878/2007 vypočítáváme odděleně, resp. samostatně.)							
Název činnosti	Pracovní stůl, židle, věšák, skříň, odpadkový koš	Počítač, telefon, mobil	Židle, stoly do učeben, kopírky na chodbách, skartovačky na chodbách, vybavení kuchyněk, křesla, pohovky, odpadkové koše, apod.	Náklady na informační technologie, tj. servery, a zasilování rozvodů IT, což jde nad rámec sloupce 3d) v této části D)	Náklady na zařízení archivu (automatické pořadače, úložné prostory apod.) ⁴⁾	Náklady ostatní nezařazené	CELKEM (Kč)
1d	2d	3d	4d	5d	6d	7d	8d
Zařízení kanceláře - nábytek (Kč) ³⁾	25 000	-	-	-	-	-	25 000
Zařízení pracovního místa - IT (Kč) ³⁾	-	30 000	-	-	-	-	30 000
Zařízení technických ploch budovy (Kč) ³⁾	-	-	30 000	-	-	-	30 000
Ostatní náklady (Kč)	-	-	-	20 000	30 000	35 000	85 000
CELKEM (Kč)							170 000

³⁾ Norma ČSN 73 5305 Administrativní budovy.⁴⁾ Náklady na 1 běžný metr archivovaných dokumentů formátu A4 = 1 000 Kč.

E) Prvotní jednorázové náklady na pozemek k výstavbě administrativní budovy pro 100 úředníků. Budova o 5 patrech na ploše 600 m ² (přepočtené na jednoho úředníka). Blíže viz vstupní úvaha uvedená o dva řádky níže. Průměrné kupní ceny stavebních pozemků v roce 2018 dle ČSÚ.					
Vstupní úvaha: Plocha kancelářského prostoru pro jednoho úředníka = 12 m ² . K této ploše je nutno připočítat dalších 18 m ² (60 %) technických částí prostoru budovy (chodby, WC, umývárny, schodiště, učebny, kotelny, apod.). Tzn., že na jednoho úředníka počítáme s plochou 30 m ² plochy budovy (patra). Poté, zastavěná plocha budovy pro 100 úředníků = (100 úředníků x 30 m ²) = 3 000 m ² . Postavíme-li budovu o 5 patrech, poté bude zastavěný půdorys = (3 000 m ² : 5 pater) = 600 m ² .					
Nemovitost postavená na pozemku	Průměrná kupní cena (Kč) pozemku za 1 m ² dle ČSÚ v roce 2018	Průměrná kupní cena (Kč) pozemku na němž je postavena administrativní budova (600 m ²) v roce 2018	Průměrná kupní cena (Kč) pozemku, na němž je vybudováno parkoviště (1 000 m ²) v roce 2018	Průměrná kupní cena (Kč) pozemku ostatních ploch, např. nájezdy, parková úprava, chodníky apod. (1 000 m ²) v roce 2018	CELKEM (Kč)
<i>1e</i>	<i>2e</i>	<i>3e=(600 m² x 2e)</i>	<i>4e=(1000 m² x 2e)</i>	<i>5e=(1 000 m² x 2e)</i>	<i>6e (součet 3e+4e+5e)</i>
Vlastní objekt kancelářských prostor (Kč)	976	585 600	-	-	585 600
Parkoviště pro zaměstnance a návštěvníky úřadu (Kč)	-	-	976 000	-	976 000
Ostatní plochy (Kč)	-	-	-	976 000	976 000
CELKEM náklady na 100 úředníků (Kč)					2 537 600
CELKEM náklady na 1 úředníka (Kč)					25 376

F) Náklady na vytvoření jednoho úřednického místa v "801.6 Budově pro řízení, správu a administrativu" (v 1. roce nelze spojovat s režijními náklady na činnost zaměstnance, neboť se jedná o jednorázové vstupní výdaje)						
Název činnosti	Část A)	Část B)	Část C)	Část D)	Část E)	Celkem
<i>1f</i>	<i>2f</i>	<i>3f = 6b</i>	<i>4f = (6c)</i>	<i>5f = (8d)</i>	<i>6f = (6e)</i>	<i>7f = (3f+4f+5f+6f)</i>
Součty dílčích nákladů z výše uvedených částí A), B), C) a D), (Kč)	bez vyjádření sumy	737 616	206 532	170 000	25 376	1 139 524

D Celkové náklady na vytvoření jednoho úřednického místa v roce 2020	
Celkové náklady na vytvoření jednoho úřednického místa v "801.6 Budově pro řízení, správu a administrativu" (Kč)	1 139 524
Navýšení celkových nákladů o 20 % z důvodu valorizace a odhad skutečných cen k roku 2020 (Kč)	1 367 429

Závěr: Prvotní jednorázové náklady na vytvoření jednoho úřednického místa v nově postavené budově v roce 2020 jsou MINIMÁLNĚ

1 367 429 Kč