

Kanceláře: veřejný sektor zatím kvalitu pracovního prostředí spíše ignoruje

Author: SF / pb | Published: 17.12.2009

Přitom pouhá změna pracovního prostředí může výrazně zvýšit pracovní výkonnost a naopak snížit provozní náklady, jak potvrzují i mnohé příklady ze zahraničí. Ze studie provedené v roce 2008 mezinárodní poradenskou společností DTZ mezi vládními a veřejnými úřady ve Velké Británii vyplývá, že 50 % z oslovených organizací zaznamenalo po relokaci do modernějších prostor zvýšení pracovního výkonu zaměstnanců.

„Kvalita pracoviště má přímý vliv na produktivitu,“ konstatuje Bert Hesselink, specialista na kancelářské prostory v DTZ. „Současné nemovitostní portfolio českého veřejného sektoru sestává z mnoha zastaralých a historických budov, které jsou využívány jako kancelářské. Takové objekty v mnoha případech neposkytují optimální pracovní prostředí a tím negativně ovlivňují i produktivitu celého sektoru. Využívání samotného prostoru, tedy prostorových dispozic je nezřídka neefektivní a tím dochází k neúměrnému navyšování provozních nákladů,“ dodává B. Hesselink.

Krásné, ale nefunkční

Současnou situaci neefektivního využívání kancelářských prostor českými veřejnými institucemi potvrzují i data pražské kanceláře DTZ. Z nich vyplývá, že průměrná plocha na pracovníka v soukromém sektoru činí 10-12 m², u státních institucí je to v Praze podle údajů vládní Dislokační komise ČR 15,5 m². Při odhadovaném počtu 21 000 pracovních míst na ministerstvech se tak při optimalizaci nabízí značná možnost úspory nákladů.

„Nejlepším příkladem nevyhovující situace ve veřejném sektoru je současné sídlo Ministerstva pro místní rozvoj na Staroměstském náměstí,“ říká Martijn Kanters z DTZ. „Je to nádherná budova, ale dalece zaostává za moderními požadavky na kancelářské prostory. Je snadné si představit výhody plynoucí z nového využití budovy odpovídajícího jejímu charakteru a zároveň z relokace ministerstva do vhodnější destinace, moderního areálu zajišťujícího efektivnější pracovní podmínky, s mnohem lepší dostupností a dostatečnými parkovacími plochami.“

První kroky

Některá z ministerstev a dalších veřejnoprávních institucí již přistoupila k plánu restrukturalizace svého nemovitostního portfolia. „Optimalizací“ svých administrativních prostor se už delší dobu zabývá Ministerstvo průmyslu a obchodu a jemu podřízené organizace, mezi které patří například Česká obchodní inspekce, Státní energetická inspekce či Státní výzkumný ústav, dále CzechInvest, Český báňský úřad apod. Náznaky racionálnějšího přístupu k této problematice - zjevně s tím souvisí i výstavba nových budov - lze pozorovat v krajích, respektive krajských úřadech. Stejně tak Ministerstvo školství, tělovýchovy a sportu už dislokovalo část své „evropské agendy“ do administrativního centra v pražském Karlíně. Trochu jinak hodlají své „administrativní“ portfolio optimalizovat státní České dráhy - realitnímu trhu hodlají nabídnout 6500 objektů. Koncentrace pracovišť začíná být patrná i v soukromém sektoru - naposledy to byla například ČSOB, která většinu svých budov v centru prodala a provoz přestěhovala do nové budovy v Radlicích. Výsledkem takových kroků je - vedle zlepšení pracovních podmínek - i ekonomická racionalizace, vedle úspor na nájemném, provozních nákladech i nižší výdaje na správu administrativních objektů.

Pražské kanceláře nejsou levné

Pozitivní příklady racionalizace nemovitostního portfolia lze nalézt i v blízkém „zahraničí“, které s Českem spojuje společná „socialistická“ minulost. Třeba hlavní město Maďarska zahájilo před dvěma lety plán na vybudování nového vládního centra, které se mělo stát sídlem premiéra a dalších 11 ministerstev. Důvodem byly zejména vysoké náklady na údržbu jednotlivých ministerstev roztroušených po celé maďarské metropoli. Za účelem realizace projektu byly identifikovány nevyužívané průmyslové pozemky v blízkosti historického Západního vlakového nádraží navrženého ateliérem Gustava Eiffela v roce 1877, zahrnující plochu 16,5 hektarů pro vládní budovu a dalších 40 hektarů rozvojového území v jejím okolí. Dobrý záměr ale narazil na ekonomickou realitu: Maďarsko má dnes obzvláště extrémní rozpočtové a finanční potíže, realizace projektu je proto v nedohlednu.

Na podobné potíže bude nepochybně narážet i veřejnoprávní sektor v ČR - i malé investice ale mohou do ekonomiky využívání administrativních prostor přinést dnes tolik žádané úspory. Tím spíše, že pražské kanceláře jsou sice levnější než londýnské, ale v regionu patří spíše k těm dražším.

Kanceláře ve střední Evropě (náklady na pronájem v eurech na metr čtvereční a měsíc)

Město	Celkové náklady
Varšava	29
Praha	28,99
Vídeň	26,25
Budapešť	24,20
Bratislava	23,92

Pramen: CB Richard Ellis

17.12.2009 08:50, SF / pb