

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4217-97/2020

o ceně
víceprací a méněprací akce „Rekonstrukce Polikliniky Malešice“
objekt č.p. 573, k.ú. Malešice, Plaňanská 1, Praha 10 - dodatek č. 7 - ZL č. 43 - 62

Objednatel posudku:

Městská část Praha 10
Vršovická 68
101 38 Praha 10
IČ: 00063941

Účel posudku:

jeden z podkladů k řešení
dodavatelsko-odběratelského vztahu

Podle stavu ke dni 20.11.2020 posudek vypracoval:

Ing. Miroslav Kotaška
Smaragdová 443
154 00 Praha 5 - Slivenec
tel. 257 90 22 22

Posudek obsahuje včetně titulního listu 7 stran textu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 24.11.2020

A. VŠEOBECNÁ ČÁST

1. Znalecký úkol

Úkolem znalce je dle zadání objednatele posoudit předložené méněpráce a vícepráce z hlediska jejich relace vůči obvyklým cenám a návaznosti na smlouvu o dílo – akce „Rekonstrukce Polikliniky Malešice“ objekt č.p. 573, k.ú. Malešice, Plaňanská 1, Praha 10 - dodatek č. 7 - ZL č. 43 - 62

2. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Smlouva o dílo na akci „Rekonstrukce Polikliniky Malešice“ uzavřená mezi Městskou částí Praha 10, jako objednatelem a firmou Subterra a.s., jako zhotovitelem dne 11.10.2018
- Rozpočty – méněprací a víceprací
- Objednávka č. OMP1473/2020 ze dne 08.12.2020
- Ceníky stavebních prací DATA-URS
- Ceníky stavebních prací RTS a.s.
- Vlastní databáze obvyklých cen stavebních prací ze znalecké a realizační praxe
- Informace sdělené zástupcem objednatele

B. NÁLEZ

Po prostudování podkladů uvedených v části A. VŠEOBECNÁ ČÁST, odst. 3 Podklady pro vypracování znaleckého posudku, byly zjištěny následující skutečnosti:

Při provádění stavebních úprav objektu polikliniky Malešice byly zjištěny některé konstrukce odlišné od předpokladů projektové dokumentace a uživatel a investor upřesnil a doplnit své požadavky. Proto byly dohodnuty s projektantem a zhotovitelem změny v části plnění díla a na základě tohoto zhotovitel předložil soupis – jednotlivé rozpočty a rekapitulace méněprací a víceprací podle objektů.

Jedná se o posouzení následujících víceprací a méněprací:

- ZL č. 43 – Infosystém - Upřesnění rozsahu dodávky prvků infosystému.
- ZL č. 44 – Dokončení první etapy na základě požadavků hygieniků a HZS
Zemní práce, uzemnění, stavební úpravy, úprava PBŘ, doplnění revizních dvířek, ZTI, plyn, VZT, stlačený vzduch vzduch 1. NP, fixdent, VZT místnost C.140 + stavební úpravy, ÚT - skutečně realizované objemy.
- ZL č. 45 – ÚT – ústřední topení – změna rozsahu páteřních a přípojovacích rozvodů ÚT
- ZL č. 46 – Oprava rampy – změna řešení - ponechání a oprava rampy
- ZL č. 47 – Kuchyňské linky - počet kuchyňských linek snížen.
- ZL č. 48 – Specifikace nových dveří a repase původních na základě
- ZL č. 49 – Střecha – bourací práce - změna tloušťky spádových vrstev
- ZL č. 50 – Podlahy bourací práce – změna výměr
- ZL č. 51 – Příčky a podhledy, dozdní šachet a příček nad podhledem – změna rozsahu na základě skutečného stavu po odkrytí založení a statické ukotvenosti
- ZL č. 52 – Hliníkové prosklené stěny a dveře v hlavním vstupním koridoru – výměna vstupních portálů
- ZL č. 53 – Meziokenní profil – pásová okna – změna technického řešení z důvodu zlepšení tepelně-technických parametrů
- ZL č. 54 – Vyšší rozsah rekonstrukce omítek – po jejich odkrytí a zjištění skutečného stavu
- ZL č. 55 – Lékárna - nové zadání pro původně neřešenou část objektu - Lékárnou.
- ZL č. 56 – ZTI zdravotnicka - doplnění a úprava počtu prvků a zařízovacích předmětů podle skutečného stavu objektu.
- ZL č. 57 – VZT Vzduchotechnika
Na základě posouzení skutečných potřeb pro mechanické odvětrávání.
Výměna VZT potrubí v sektoru bufet, občerstvení - stávající konstrukce z materiálu s obsahem azbestu.
- ZL č. 58 – Elektro slaboproud
Doplnění podle skutečného množství jednotlivých položek použitých v objektu.
Rozšíření rozsahu upravovaných místností a z toho vyplývající zvýšený rozsah EPS.
- ZL č. 59 – Méněpráce – Klientské změny
Požadavek provozovatele – úprava specifikace a vybavení ordinací.
- ZL č. 60 – Okna + dveře (kompresorovna)
Výměna oken a vstupních dveří – přidán nový objekt
- ZL č. 61 – Dlažba podle skutečných výměr místností a chodeb
- ZL č. 62 – Střešní nástavba bourání konstrukčních vrstev
Změna druhu a rozsahu konstrukčních vrstev na základě odkrytí střešního pláště

Předmětné vícepráce a méněpráce vznikly na základě dodatečných požadavků uživatele (nebyly zahrnuty v projektu akce) a z titulu rekonstrukce tj. práce související s odkrytím neočekávaných zakrytých konstrukcí a konstrukcí nezachycených v projektu.

Jednotlivé položky víceprací a méněprací jsou uvedeny v přílohách spisu, jehož je tento znalecký posudek součástí.

Rekapitulace změnových listů (ZL)

ZL	Popis	Celková částka
43	Infosystém	-300 887,40
44	Dokončení první etapy	463 744,42
45	UT	123 783,20
46	Oprava rampy	224 229,61
47	Kuchyňské linky	-46 491,19
48	Dveře	71 260,55
49	Střecha - bourání	220 188,22
50	Bourání podlah	590 975,00
51	Havarijní kce	2 544 838,70
52	Vstupní dveře	996 284,50
53	Pásové okno	219 427,50
54	Omítky	618 242,23
55	Lékárna	8 301 551,83
56	ZTI	52 933,35
57	VZT	43 706,40
58	Slaboproud	84 502,42
59	Klientské změny	-93 278,24
60	Okna 1.PP / 1.NP	56 774,29
61	Dlažba	185 411,99
62	Střešní nástavby - bourání	89263,55
	Celkem	14 446 460,92

C. POSOUZENÍ

Na základě zjištěných skutečností a informací uvedených v předešlých částech tohoto znaleckého posudku posuzuji danou problematiku vzhledem ke znaleckému úkolu následujícím způsobem:

Předmětem tohoto posouzení je určit, zda posuzované méněpráce a vícepráce jsou z hlediska výše jednotkových cen vykalkulovány v souladu s příslušnými ustanoveními smlouvy o dílo a odpovídají cenám obvyklým.

Na základě prohlídky provedených prací a prostudováním předložených rozpočtů bylo zjištěno, že uvedené položky odpovídají z hlediska výše jednotkových cen cenám obvyklým (Praha, 2020).

Celková cena díla se tedy navyšuje o částku 14 446 461,00 Kč bez DPH.

D. ZÁVĚR

Ze skutečností a zjištění uvedených v předešlých částech tohoto znaleckého posudku činím následující závěr:

Posuzované vícepráce a méněpráce na akci

„Rekonstrukce Polikliniky Malešice“ objekt č.p. 573, k.ú. Malešice, Plaňanská 1, Praha 10 -

dotatek č. 7 - ZL č. 43 - 62

odpovídají z hlediska výše jednotkových cen obvyklým cenám.

Rozdíl mezi vícepracemi a méněpracemi činí po zaokrouhlení bez DPH

14 446 461,00 Kč,

jako zvýšení smluvní ceny díla.

slovy: čtrnáctmilionůčtyřistačtyřicetšesttisícčtyřistašedesátjedna koruna česká

V Praze, 24.11.2020

Ing. Miroslav KOTAŠKA
Smaragdová 443
154 00 Praha - Slivenec
tel. 222 222 222



E. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 4.11.1999 č.j. Spr 2329/99 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí a základní obor stavebnictví - odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4217 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji přiloženým dokladem.



Ing. Miroslav KOTAŠKA
soudní znalec
Smaragdová 443
Praha 6 - Sířenec
tel.:

