

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 4153-33/2020**

o ceně projektových prací akce:  
Rekonstrukce objektu Radnice Městské části Praha 10 -  
rozšíření projektových prací na objekty podléhající územnímu řízení


**Objednatel posudku:**

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

**Účel posudku:**

jeden z podkladů k řešení  
dodavatelско-odběratelského vztahu

**Podle stavu ke dni 30.03.2020 posudek vypracoval:**

Ing. Miroslav Kotaška  
Smaragdová 443  
154 00 Praha 5 - Sliveneč  
tel. 

Posudek obsahuje včetně titulního listu 6 stran textu a 1 stranu přílohy. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 03.04.2020

## **A. VŠEOBECNÁ ČÁST**

### **1. Znalecký úkol**

Úkolem znalce je dle zadání objednatele posoudit cenu za rozšíření vypracování projektové dokumentace.

### **2. Předání podkladů**

Předání předmětných podkladů (dále uvedených) se uskutečnilo 29.01.2020 a 03.02.2020 zástupcem objednatele ing. Filipem Kouckým a Bc. Petrou Morávkovou MBA.

### **3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

- Smlouva o dílo č. 2019/OMP/1254 ze dne 25. 9. 2019 uzavřená mezi Městskou částí Praha 10, jako objednatelem a firmou CASUA spol. s r.o. Křižíkova 682/34a, Praha 8-Karlín, jako zhotovitelem.
- Podklady pro výpočet honoráře architekta, inženýra a technika za výkony projektových prací vydávané RTS Brno (<http://www.stavebnistandardy.cz>).
- Výkonový a honorářový řád a Sazebník UNIKA 2019-2020
- Konzultace se zástupci architektonických a projekčních kanceláří - Bogle Architects s.r.o., CMC Architects a.s.
- Informace sdělené zástupcem objednatele
- Nabídka firmy Casua, spol s r.o. ze dne 30.03.2020 na rozšíření projektových prací na stavební objekty podléhající územnímu řízení.

## B. NÁLEZ

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

Jedná se o posouzení ceny za práce spočívající v rozšíření projektové dokumentace akce Rekonstrukce objektu Radnice Městské části Praha 10 o objekty podléhající územnímu rozhodnutí (sloučené územní a stavební řízení) a vyplývajícími z provedených průzkumných prací, provedených až po zahájení projektové činnosti, dále změnou požadavků stavebníka a o objekty související s dotačními podmínkami a přispívajícími k energetickým úsporám:

1) Přípojka silnoproudu – projektová dokumentace; inženýrská činnost (odhadované investiční náklady 3-5 mil. Kč).

Při průzkumných pracích bylo zjištěno, že objekt radnice je napojen pouze na NN elektrickou síť v několika bodech. Pro komplexní návrh rekonstrukce s ohledem na požadavky norem pohody prostředí vznikla potřeba navýšením kapacity elektrické energie. Je nutné instalovat nové dvě trafostanice na straně VN, což sebou přináší nové napojení objektu ze sítě 22kVA. Položení – instalace nového kabelu do území vyžaduje, ze strany legislativní i správce sítě (PRE a.s.) vydání územního rozhodnutí.

2) Fotovoltaika na střeše objektu – projektová dokumentace; inženýrská činnost (odhadované investiční náklady cca 40.000,- Kč / kW; inst.výkon cca 80-100 kW) t. j. cca 40 mil Kč.

Stavebníkem byl vznesen požadavek na instalaci fotovoltaické elektrárny na střeše objektu. Z legislativního požadavku vyplývá požadavek na samostatné projektové řešení i legislativní projednání.

3) Výměna nosných konstrukcí objektu (nástupní terasy do objektu vč.terasy k sídlišti Vlasta); projektová činnost (odhadované investiční náklady 16-20 mil. Kč).

Na základě vyhodnocení průzkumných prací stavu nosných konstrukcí je nutné provést kompletní odstojení až na vlastní nosnou konstrukci stav pro konečné vyhodnocení skutečného stavu jednotlivých prvků. Je nutná změna legislativního projednání s ohledem na potřebnou náhradu většiny stávajících nosných konstrukcí 1.PP a „zastřešení“ terasou nad ulicí Uljanovská.

4) Úprava nástupu k objektu Radnice od Koh-i-noor; projektová činnost; (odhadované investiční náklady 7-10 mil. Kč).

V rámci projednávání podkladů pro zadání rekonstrukce radnice, byl projednáván i požadavek na zkvalitnění přístupu občanů do prostor Úřadu městské části. Byla zvolena nová úprava „předpolí“ od stanice MHD Koh-i-noor, s vizuálně přímým nástupem na zvýšenou terasu před objektem radnice.

5) Sál zastupitelstva – změna funkce; projektová činnost (odhadované investiční náklady 14-18 mil. Kč).

V rámci projednávání podkladů pro zadání rekonstrukce radnice, byl vznesen požadavek na zkvalitnění sálu pro jednání zastupitelstva a rozšíření využití pro společenské účely veřejnosti a ke komerčním účelům. Byla zvolena úprava prostoru sálu se zvýšením jeho vnitřní výšky. Tato úprava s sebou přináší vložení nové nosné konstrukce pro vynesení částí 3. - 6.NP objektu C vč. zesílení okolních nosných konstrukcí a upravený návrh pohody prostředí.

6) Inženýrská činnost za objekt – změna legislativního projednání.

S ohledem na výše uvedené body 3) až 5) je nutné rozšířit legislativní projednání z rekonstrukce (SP) na společné povolení (ÚR a SP)

Podle předložené nabídky se jedná o navýšení původní ceny dle smlouvy o dílo o částku 3 515 000.00 Kč (bez DPH).

## C. POSOUZENÍ

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

Předmětem tohoto posouzení je určit, zda posuzované navýšení ceny dané rozšířením projektových prací o objekty odpovídá cenám obvyklým.

Podle předložené nabídky je cena rozšíření projektových prací následující:

3 515 000,00,00 Kč

Na základě zjištěných informací, vlastních zkušeností a provedeného průzkum trhu (konzultace se zástupci architektonických kanceláří) lze konstatovat, že navýšení odpovídá cenám obvyklým (Praha, 2020).

**Celková cena díla se tedy navyšuje o částku 3 515 000,00,00 Kč (bez DPH).**

## D. ZÁVĚR

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

Posuzované navýšení ceny  
za rozšíření projektových prací na objekty podléhající územnímu řízení  
akce „Rekonstrukce objektu Radnice Městské části Praha 10 – nabídka projektových prací“  
odpovídá v místě a čase cenám obvyklým.

Navýšení činí bez DPH

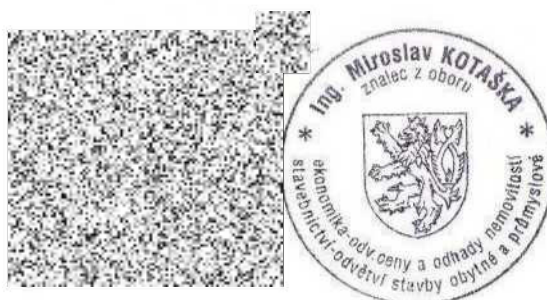
**3 515 000,00 Kč**

jako zvýšení smluvní ceny díla.

slovy: třímilionpětsetpatnácttisíc korun českých

V Praze, 03.04.2020

Ing. Miroslav Kotaška  
Smaragdová 443  
154 00 Praha - Slivenec  
tel.: [REDACTED]

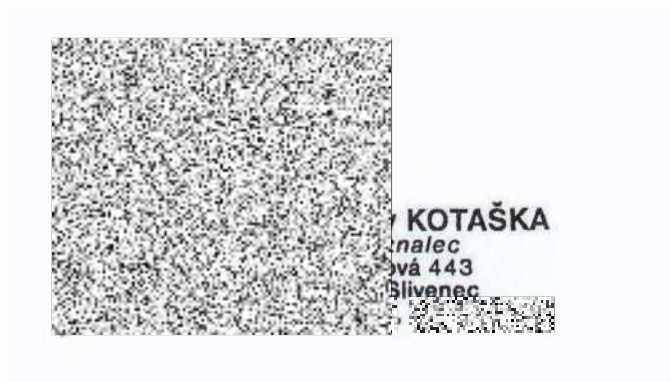


## E. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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. 4153 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji přiloženým dokladem.



## F. PŘÍLOHY

1. nabídka firmy CASUA

1 A4

Úřad městské části Praha 10  
Vážený pan  
Ing. Filip Koutský  
Vedoucí odboru majetkoprávního  
Vršovická 68  
101 38 Praha 10

V Praze dne 30.3.2020

## Věc: Rekonstrukce Radnice Praha 10 – sloučené ÚR a SP

Vážený pane inženýre,

V průběhu projektování a projednávání dokumentace na rekonstrukci Praha 10 vznikly požadavky na stavební objekty, které podléhají územnímu řízení.

V návaznosti na tuto skutečnost vznikl požadavek na vícepráce oproti uzavřené SoD.

V návaznosti na tuto skutečnost uvádíme, že se to týká následujících objektů:

Objekty podléhající územnímu rozhodnutí (sloučené územní a stavební řízení):

- Přípojka silnoproudu – projektová dokumentace	395 000 Kč
Inženýrská činnost	184 000 Kč
- Fotovoltaika na střeše objektu – projektová dokumentace	352 000 Kč
Inženýrská činnost	80 000 Kč
- Výměna nosných konstrukcí objektu (terasy k sídlišti Vlasta)	
Projektová činnost	516 000 Kč
- Úprava nástupu k objektu Radnice od Koh-i-noor	
projektová činnost	553 000 Kč
- Sál zastupitelstva – změna funkce	
Projektová činnost	985 000 Kč
Inženýrská činnost za objekt	450 000 Kč
<b>Cena celkem</b>	<b>3 515 000 Kč</b>

**Cenová nabídka na tyto vzniklé vícepráce:**

**Cena více prací**

**3 515 000 Kč bez DPH**

**Termín zpracování:**

Termín zpracování dokumentace bude shodný s dohodnutými termíny v SoD.

S pozdravem,

Ing. Aleš

