

Důvodová zpráva

Radě MČ Praha 10 je předkládána informace o aktuálním stavu rekonstrukce radnice MČ Praha 10 vyplývajícího z usnesení RMČ Praha 10 č. 205 ze dne 29. 3. 2021.

Výše uvedeným usnesením RMČ č. 205 ze dne 29. 3. 2021, viz příloha č. 1, byl v bodě IV., 1.1. zadán úkol místostarostovi PaedDr. Martinu Sekalovi bezprostředně po ukončení procesu předávání a převzetí dokumentace předložit na nejbližším jednání RMČ souhrnný materiál obsahující návrh dalšího postupu, a to do 30. 4. 2021. Vzhledem k tomu, že do uvedeného termínu nebyla kontrola dokumentace ze strany externího subjektu dokončena, byl termín předložení materiálu prodloužen usnesením RMČ Praha 10 č. 292 ze dne 26. 4. 2021, viz příloha č. 1, do 30. 05. 2021 a následně usnesením RMČ Praha 10 č. 389 ze dne 24. 5. 2021, viz příloha č. 1, do 31. srpna 2021.

Současně bylo usnesením ZMČ číslo 23/15/2021 ze dne 12. 4. 2021, viz příloha č. 1, místostarostovi PaedDr. Martinu Sekalovi uloženo předložit ZMČ další informace o stavu rekonstrukce radnice MČ Praha 10 v termínu do 31. 07. 2021.

RMČ je předkládán materiál, který obsahuje rozšířené shrnutí informací o stavu rekonstrukce radnice, který byl ve své původní podobě předložen na RMČ dne 29. 06. 2021 a který RMČ vzala na vědomí usnesením č. 560. Tento materiál je rozšířením jak tohoto materiálu, tak rozšířením materiálů předchozích.

Projektová dokumentace, kontrola, předání a návrh reálných úspor.

Zhotovitelem projektu na rekonstrukci radnice MČ Praha 10 je, dle smlouvy č. 2019/OMP/1254 ze dne 25. 9. 2019, společnost CASUA, spol. s r.o., která měla dle textu smlouvy provést přípravné práce a průzkumy, následně projektové práce a inženýrskou činnost pro získání stavebního povolení a posledním milníkem projektu bylo zpracování dokumentace pro provedení stavby (dále jen „DPPS“).

K předání poslední části dokumentace (DPPS) dle výše uvedené smlouvy ze strany společnosti CASUA, spol. s r.o., mělo dle smlouvy dojít dne 21. 12. 2020. V tento den byla dokumentace předána zástupci MČ Praha 10, nikoliv však v úplném a bezvadném stavu. Dokumentace neobsahovala výkaz výměr a kontrolní rozpočet.

Tyto dvě nedílné součásti projektu byly ze strany společnosti CASUA, spol. s r.o. předány až dne 05. 02. 2021, kdy však ani tento předběžný kontrolní rozpočet nebyl kompletní. Na tyto nesrovnalosti upozornila společnost SUNCAD, s.r.o., která prováděla externí kontrolu projektové dokumentace.

V mezidobí společnost CASUA, spol. s r.o. doplňovala chybějící, či nevyhovující části dokumentace, a tato jednotlivá doplnění byla podrobena další kontrole ze strany stejného externího subjektu, tedy společnosti SUNCAD, s.r.o.

Tato kontrola byla ze strany společnosti SUNCAD, s.r.o. ukončena ke dni 7. 6. 2021. Po jednotlivých doplnění chybějících částí a po úpravě nesrovnalostí v původní dokumentaci je konečným výstupem z této kontroly následující konstatování:

„Obsahová správnost a úplnost DPPS

Předložená dokumentace pro provádění stavby je po obsahové stránce úplná a odpovídá vyhlášce číslo 499/2006 Sb. - vyhláška o dokumentaci staveb. Obsahové nesrovnalosti a nepřesnosti ve výkresové / textové části PD z našeho původního vyjádření byly odstraněny.

Zpracování výstupů a požadavků zadavatele

V DPPS jsou zpracovány a zohledněny úplným způsobem všechny dílčí požadavky zadavatele vyplývající z PSRR (pracovní skupina pro rekonstrukci radnice), ale i ze základního zadání stavby dle zadávacích podmínek VŘ. Dle provedeného posouzení obsahuje předložená DPPS požadavky zadavatele stanovené v rámci základní zadání stavby i všech navazujících kontrolních dnů a výrobních výborů.

Posouzení položkového výkazu výměr a kontrolního rozpočtu

Po posouzení položkového výkazu výměr lze konstatovat: že předložený VV je kompletní bez věcných a formálních chyb a použitelný pro potřeby VŘ. “

Veškeré podklady od společnosti SUNCAD, s.r.o. jsou součástí tohoto materiálu jako příloha č. 1 (součástí těchto podkladů od společnosti SUNCAD, s.r.o. jsou i přílohy, které jsou z důvodu velkého rozsahu k nahlédnutí u předkladatele a nejsou součástí tohoto materiálu).

Nyní má tedy MČ Praha 10 k dispozici potvrzení od externího kontrolního subjektu, že dokumentace předložená společností CASUA, spol. s r.o. je co do obsahové správnosti a úplnosti v pořádku, jsou v ní zpracovány veškeré známé výstupy a požadavky zadavatele a obsahuje položkový výkaz výměr a kontrolní rozpočet bez věcných a formálních chyb, který je použitelný pro potřeby VŘ. Původní kontrolní rozpočet, předaný společností CASUA, spol. s r.o. v průběhu února 2021 byl sestaven na částku 1 231 792 240 Kč s DPH. Po kontrole kontrolního rozpočtu a jeho revizi předala dne 26. 3. 2021 společnost CASUA, spol. s r.o. upravený kontrolní rozpočet, kdy částka za rekonstrukci činila dle kontrolního rozpočtu po aktualizaci 1 102 864 586 Kč s DPH. Po poslední revizi z května 2021 činí částka za rekonstrukci dle kontrolního rozpočtu částku ve výši 1 102 404 786 Kč s DPH.

Původní kontrolní rozpočet byl zpracován dle ceníku stavebních prací. Jak projektant, společnost CASUA, spol. s r.o., tak i subjekt, který pro MČ Praha 10 vykonával externí kontrolu (společnost SUNCAD, s.r.o.) došli ke shodnému závěru, že úspora lze bez zásahu do projektu zajistit zjišťováním skutečné ceny prací.

Po zpracování kontrolního rozpočtu dle tohoto způsobu určení ceny prací tak došlo k významnějším změnám v kontrolním rozpočtu zejména v následujících oddílech:

- STAVEBNÍ A STAVEBNĚ KONSTRUKČNÍ ČÁST - úspora 65 458 248 Kč,
- TECHNICKÉ VYBAVENÍ BUDOVY - úspora 40 756 278 Kč,
- VEDLEJŠÍ A OSTATNÍ NÁKLADY- úspora 5 180 000 Kč,
- TECHNICKÁ A TECHNOLOGICKÁ ZAŘÍZENÍ – navýšení o 4 842 746 Kč

Ani tato revidovaná výše kontrolního rozpočtu však nebyla dostatečná, protože i přes dosažení znatelných úspor rozpočet v této výši prakticky vylučuje poskytnutí návratné finanční výpomoci od MHMP ve výši 500 000 000 Kč, protože částka dle projektové dokumentace pro provedení stavby přesáhla v součtu částku 915 mil. Kč + 15 % (předpokládaná částka s DPH). V součtu je tedy nutné pro čerpání návratné finanční výpomoci udržet náklady dle projektové dokumentace pro provedení stavby pod částkou 1 052 250 000,- Kč včetně DPH.

V návaznosti na toto zjištění byl zpracovatel externí kontroly, společnost SUNCAD, s.r.o., požádán o posouzení možných reálných úspor a zhodnocení výše investičních nákladů. Požadavkem tedy bylo posouzení, zda je případně po úpravě projektu možné dosáhnout reálných a realizovatelných úspor.

Toto posouzení bylo předáno MČ dne 21. 6. 2021 a obsahuje jednak posouzení nárůstu investičních nákladů mezi zadáním PD (2017) a vypracování DPPS (2021) a dále zhodnocení možných úprav DPPS vedoucích k výrazným úsporám investičních nákladů. Zhodnocení úspor je součástí tohoto materiálu jako příloha č. 1.

V rámci první části je konstatováno, že v zadání stavby z roku 2017 byla výše předpokládané investice vyčíslena na celkovou částku cca 565 mil. Kč. Tato kalkulace byla dle zpracovatele externí kontroly (a současně i zpracovatele zadávací studie) provedena a zpracována na základě velmi hrubého odborného odhadu vyplývající pouze z kalkulace celkových užitných ploch objektu, resp. objemů obestavěného prostoru s ohledem na příslušné agregované orientační ceny v době a místě obvyklé.

Cena určená dle kontrolního rozpočtu stavby (zpracovaného firmou CASUA, spol. s r. o. v měsících 02/2021+05/2021) činí, jak již bylo uvedeno výše, po kontrole a revizích kontrolního rozpočtu ze dne 24. 5. 2021 celkem 911 078 335,- Kč bez DPH (1 102 404 785,36 Kč s DPH).

Rozdíl v původní předpokládané investici a aktualizovaném odhadu investiční náročnosti stavby je dle odborného posouzení zpracovatele stanoviska vyvolán následujícími důvody:

- meziročním nárůstem cen stavebních prací a materiálů, který je dokumentovatelný a doložitelný statistickým nárůstem oficiálních sazebníků stavebních prací a materiálů, kdy meziroční nárůst zejména v letech 2017-2020 činil průměrně 15–24 % (ročně),
- upřesněním projektových podkladů-teprve po zahájení vlastních projektových prací a jako první fáze projektové činnosti vybraného zhotovitele PD a IČ (firmy CASUA) byly zpracovány relevantní projektové podklady-jedná se zejména o stavebně-technické průzkumy, statické průzkumy, detailní zaměření objektu a návrh koncepce řešení stavebně-konstrukční a TZB, kdy rozsah souvisejících nákladů na sanaci objektu nebylo možné předpokládat před získáním těchto podkladů v rámci projektování,
- z průzkumů (viz předchozí bod) vyplynula potřeba kompletní sanace teras (mezi 1PP a 1NP) kolem celého objektu, které se ubourávají a nově zakládají a budují zcela jako nové konstrukce,
- navýšením standardu a požadavků zadavatele,
- změnou statického konceptu s ohledem na zadavatelem požadované a v rámci PS RR odsouhlaseného provozního schématu došlo k umístění některých provozů do nadzemních podlaží (např. archivní spisovna v 1NP; resp. zasedací sál-zvětšení a umístění) které měly přímý vliv na statiku objektu a bylo nutné významným způsobem posílit statiku celého objektu zesílením základových konstrukcí, zesílením základního nosného skeletu sloupů atd.,

Druhá část stanoviska se zabývá návrhem a zhodnocením možných úprav DPPS vedoucích k výrazným úsporám investičních nákladů

Zpracovatel se zaměřil na technické, stavební a kvalitativní standardy navržené stavby v rámci DPPS (zpracované firmou CASUA, spol. s r.o. 12/2020 + 02/2021+05/2021) s cílem nalezení takových stavebních objektů, provozních souborů, či technologických částí stavby, jejichž úpravou by nedošlo k výrazné, či žádné úpravě funkcionality a věcné obsahové náplně finálního produktu-stavby Radnice, ale bylo by docíleno úspory investičních nákladů stavby.

Zpracovatel stanoviska upozornil předem MČ Praha 10, že veškeré případně nalezené, resp. navržené úpravy vedoucí k možné úspoře je nutné projekčně zpracovat detailně ve stupni pro provádění stavby, kdy až po jejich zapracování do DPPS bude jasné přesné vyčíslení či případné související dopady na jiné projektové části, a tedy vyhodnocení reálné úspory. Bez zapracování do DPPS, nebudou tyto úpravy standardů a z nich plynoucí úspory v rámci soutěže a následné vlastní realizace stavby, uplatnitelné.

Zpracovatel se zaměřil zejména na ty projektové části stavby-stavební objekty, provozní soubory, technologické části objektu či části TZB-které umožňující reálně proveditelnou úpravu DPPS vedoucí ke (významnému-objemově) snížení investičních nákladů bez (popř. s malým) zásadního vlivu na funkčnost navržené stavby. Níže jsou navrženy možné úpravy DPPS vedoucí při zachování požadavků zadavatele na jednotlivé prostory, funkce a užitné parametry k investičním úsporám.

Navržené úpravy tak dle odborného názoru zpracovatele snižují pouze relativní standard objektu, ale nemají zásadní vliv na jeho funkci a následné využití pro potřeby MČ Praha 10.

Níže je předložena tabulka obsahující návrh úspor investičních nákladů, a to včetně odhadu předpokládaných úspor:

Navržená úspora investičních nákladů		
Pořadové číslo	Název	Cena
1.	Stavební oddíly PVS - část 77x - Podlahy - změna standardu nášlapných vrstev	8 949 000,00
2.	Stavební oddíly PVS - část 7675 - Stěny a příčky vnitřní - redukce počtu skleněných příček	7 886 000,00
3.	TZB - část D 1.4.3 - Vzduchotechnika - redukce PI regulátorů u indukčních jednotek	3 743 000,00
4.	TZB - část D 1.4.4 - Rozvody tepla a chladu - změna vlastnictví výměňkové stanice	790 000,00

5.	TZB - část D 1.4.7 - Silnoproudá elektrotechnika - změna koncepce a standardu svítidel	8 886 000,00
6.	TZB - část D 1.4.10 - Slaboproudá elektrotechnika - redukce datové sítě, koncových prvků	2 742 000,00
7.	TZB - část D 1.4.10 - Slaboproudá elektrotechnika - redukce počtu CCTV	883 000,00
8.	TZB-část D 1.4.13-Zařízení gastro-provozu - vyčlenění gastro-provozu a přesun na provoz	8 073 840,00
9.	SO 100 - Sadové úpravy a závlahy - zrušení závlahy	1 251 686,00
10.	SO 102 - Velkoodběrová trafostanice - změna vlastnictví trafostanice	2 750 000,00
11.	Přesun registratur (archivů s vysokým podlahovým zatížením) z Nadzemního podlaží do Podzemního podlaží	17 613 000,00
Celková úspora investičních nákladů		63 567 526,00

Investiční náklady dle předloženého Kontrolního rozpočtu stavby (zpracovaného firmou CASUA, spol. s r. o. v květnu 2021) činí 911 078 335,- Kč bez DPH. - tj. 1 102 404 786,- Kč včetně DPH.

Výše popsané a vyčíslené úspory vycházející z popsaných úprav DPPS mohou dle odborného odhadu vycházejícího z kalkulace provedené na základě předloženého Kontrolního rozpočtu stavby přinést úspory ve výši cca 63 568 000 Kč bez DPH a mohou tedy vést k finální redukované ceně stavby 847 510 809,- Kč bez DPH - tj. 1 025 488 079,- Kč včetně DPH.

Vzhledem k nastavení podmínek poskytnutí návratné finanční výpomoci od MHMP, kde jednou z podmínek je udržet náklady dle projektové dokumentace pro provedení stavby pod částkou 1 052 250 000,- Kč včetně DPH, je tak při předpokládané finální redukované ceně stavby 847 510 809,- Kč bez DPH - tj. 1 025 488 079,- Kč včetně DPH i určitá rezerva.

V návaznosti na výše uvedené okolnosti byla zadána externí AK žádost o stanovisko ve věci posouzení problematiky změn závazků ze smlouvy podle § 222 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů („ZZVZ“), související s projektem rekonstrukce objektu Radnice Městské části Praha 10 v návaznosti na uzavřenou smlouvu o dílo, č. smlouvy 2019/OMP/1254, mezi MČP10 a zhotovitelem projektové dokumentace – společností CASUA spol. s r.o. („CASUA“). Po posouzení původní smlouvy a uzavřených dodatků č. 1 a č. 2 z pohledu změn bylo ze strany AK konstatováno, že zbývá možnost zadání

dalšího plnění odpovídajícího finančnímu objemu (finančnímu navýšení) cca 22,43 % původní hodnoty závazku ze smlouvy (tj. z částky obsažené ve smlouvě, tedy 44,1 mil. Kč).

Toto konstatování umožňuje MČ P10 postupy předvídanými v § 222 odst. 5 či odst. 6 ZZVZ zadat úpravu projektové dokumentace spočívající ve snížení investičních nákladů projektu původnímu subjektu, společnosti CASUA, spol. s r. o. , kdy dle názoru AK lze dle uvažovat nad uplatněním obou důvodů, tzn. jak důvodu dodatečného plnění, tak důvodu nepředvídatelné změny, protože dle sdělených skutkových okolností je projekt nezbytné přepracovat z důvodu, že zadavatel (tj. MČ Praha 10) až po jeho odevzdání zjistil, že v současné chvíli není schopen jej realizovat za předpokládanou cenu, která vyplývá z předaného projektu. Navrženými úspornými úpravami DPPS nedochází k zásadní změně funkce či úpravě provozních požadavků a využitelnosti objektu. Je však nutné konstatovat, že navrhované úpravy je nutné řádně zapracovat do DPPS, tj. docílit změny DPPS a v rámci tohoto zapracování přesně vyčíslit přinesené úspory.

Dále zpracovatel upozornil, že navrhovanými opatřeními (viz výše) dochází ke změně původního zadání projektových prací, které bylo průběžně v rámci Pracovní skupiny pro přípravu rekonstrukce radnice a v rámci RMČ historicky schváleno, proto by bylo vhodné před zahájením úpravy DPPS akceptovat tyto úpravy jejich schválením příslušnými orgány zadavatele.

Výsledky kontroly i stanovisko ohledně možných úspor byly prezentovány zástupcem společnosti SUNCAD, s.r.o. na 57. jednání pracovní skupiny pro RR, která informace vzala na vědomí a doporučila jejich předložení do RMČ. Zápis z pracovní skupiny pro RR je součástí tohoto materiálu jako příloha č. 1. RMČ vzala informace na vědomí usnesením č. 560 dne 29. 06. 2021-viz příloha č. 1.

Součástí výše uvedené kontroly však nebyla kontrola modelu BIM, která je součástí další kontroly, kterou vykonává jiný externí subjekt a která byla rovněž ukončena s následujícím výsledkem:

Vzhledem k vágnosti a rozsahu původního zadání nelze učinit jednoznačný závěr.

*V souvislosti s nutností přepracování PD ke snížení finančních nákladů **doporučuji podmínečně přebrat s tím, že:***

- 1) Bude neprodleně určen BIM koordinátor zadavatele*
- 2) Koordinátorem BIM zhotovitele* a zhotovitele bude neprodleně zpřesněno zadání – BEP a doplněno jako součást smluvního vztahu*
- 3) Koordinátor BIM zhotovitele bude plně vyčleněn jen pro tento projekt a bude neprodleně a průběžně součinit při aplikaci požadovaných kvalit do modelu BIM*
- 4) Budoucí plnění zhotovitele (přepracování PD) tak bude prosté nedostatků především v oblastech:*
 - správné lokace všech dílčích modelů;*
 - splnění předpisu IFC, především z hlediska zápisu korektních IFC entit a jejich PredefinedType;*

- jednoznačné ustanovení a dodržování datové šablony včetně skupin vlastností, vlastností, jejich datového formátu, případně jednotek;
- odstranění veškerých kolizí, duplicit, a nerelevantních skupin vlastností/vlastností;
- doplnění chybějících prvků
- jednoznačné popsání vztahů:
 - i. Model vs výkazy množství
 - ii. Model vs výkresová dokumentace
- jednoznačné a logické pojmenovávání projektu, staveniště, stavebního objektu, podlaží, prvků, typu prvků, hladin, apod.
- veškeré kvality modelu jednoznačně popsat tak, aby byly zřejmé každému, kdo vstupuje do projektu – doplnit BEP

Čas potřebný na provedení BEP je při plné součinnosti koordinátora BIM zhotovitele cca 14 dní-1 měsíc.

** Koordinátor BIM zadavatele bude odborně komunikovat se zhotovitelem modelu a dohlédne na skutečné odstranění případných nedostatků. BIM koordinátor objednatele musí být vybaven SW nástrojem pro nezávislou kontrolu modelu IFC umožňující automatické kontroly geometrie (kolize), struktur (vazeb) a popisných vlastností.*

V rámci dalšího postupu je tedy nutné, aby byl na straně MČ Praha 10 ustanoven koordinátor BIM, se kterým původní harmonogram (ve verzi k 02. 10. 2020) počítal až v 1Q roku 2021, tedy po době, která byla původně vyčleněna na kontrolu dokumentace a její převzetí.

Tato zjištění byla komunikována na PS RR, kde bylo iniciováno vytvoření tříčlenného pracovního týmu v souvislosti se změnou PD. Tento tým bude kromě změny PD úzce spolupracovat i s koordinátorem BIM a poskytovat konkrétní a praktické informace zejména v souvislosti s předpokládanou změnou PD. Složení týmu za ÚMČ: JUDr. Hatalová, MBA a PaedDr. Sekal a jako externí poradce pak Ing. Havránek jako stavební odborník a zástupce společnosti, která zpracovávala původní zadání PD a měla na starosti kontrolu dokumentace a současně i zpracovala návrh možných úspor. Tento pracovní tým by měl zejména spolupracovat na přípravě zadání změny projektu a následně i na kontrole přepracované dokumentace. V souvislosti se změnou dokumentace je třeba, aby byl na straně zadavatele koordinátor BIM, který by jednak dohlédl na odstranění nedostatků v původní dokumentaci a jednak by odborně dohlížel na proces přepracování původní dokumentace BIM v souvislosti se změnou projektu.

Financování projektu RR

S ohledem na to, že projekt svým rozsahem přesahuje rozpočtové možnosti samotné MČ a jeho realizace je možná pouze při využití vícezdrojového financování, byl v návaznosti na aktuální stav procesu přípravy rekonstrukce budovy ÚMČ nejdříve Radě následně Zastupitelstvu MČ předložen návrh žádosti o prodloužení termínů stanovených veřejnoprávní smlouvou o poskytnutí návratné finanční výpomoci o jeden rok, tj. čerpání finančních prostředků by proběhlo na základě žádosti MČ o uvolnění návratné finanční výpomoci ve výši 300 000 tis. Kč až v roce 2023 a ve výši 200 000 tis. Kč až v roce 2024 a MČ Praha 10 by návratnou finanční výpomoc splácela až v letech 2025-2049. Vzhledem k posunutí harmonogramu rekonstrukce především z důvodu delší doby nutné na vydání stavebního povolení z důvodu podání námitek účastníky řízení a pozdního předání projektové dokumentace zhotovitelem bylo rovněž

požádáno o prodloužení dalších termínů uvedených ve smlouvě, konkrétně konečného termínu realizace akce, termínu předložení závěrečného finančního vypořádání a termínu vratky nevyužitě návratné finanční výpomoci na 31. 12. 2025.

Žádost byla předložena tak, aby hlavní město Praha, které se zavázalo podle uzavřené veřejnoprávní smlouvy zpracovat návratnou finanční výpomoc pro MČ Praha 10 ve výši 300 mil. Kč do návrhu rozpočtu hl. m. Prahy na rok 2022, mohlo v případě vyhovění žádosti zohlednit až při přípravě návrhu rozpočtu hl. m. Prahy na rok 2023.

Současně byl RMČ předložen ke schválení návrh na podání žádosti o prodloužení termínu pro doložení podkladů k vydání Rozhodnutí o poskytnutí dotace z Operačního programu životní prostředí na akci: „Snížení energetické náročnosti objektu UMČ Praha 10“

Vzhledem k tomu, že v rámci doložení kompletních podkladů k vydání finálního RoPD bylo nutné dodat dle původního rozhodnutí poskytovateli do 04. 09. 2021 mimo jiné smlouvu o dílo uzavřenou s vybraným realizátorem akce. Z důvodu v minulosti probíhajících kontrol dokumentace, jejich revizí a nynější potřebě změny PD není MČ P10 schopna do 4. 9. 2021 doložit poskytovateli dotace potřebné podklady (součástí doložených dokladů má být i smlouva se zhotovitelem akce, kdy k vypsání veřejné zakázky na výběr zhotovitele akce může dojít až po úpravě dokumentace a po vydání stavebního povolení), a proto bylo nutné požádat poskytovatele o prodloužení termínu pro doložení kompletních podkladů k vydání finálního RoPD.

Další kroky v rámci příprav na budoucí RR

Byl vytvořen materiál, který obsahuje plán nutných oprav na budově ÚMČ, a to s ohledem na nezaviněné průtahy a posunutí harmonogramu RR. V rámci tohoto uloženého úkolu bylo v mezidobí posouzeno více variant řešení, ale vzhledem k tomu, že doposud není dořešena otázka zahájení realizace rekonstrukce radnice MČ, tak se jako nejvhodnější varianta jevílo předložení plánu oprav na období 1 roku a 2 let. Návrh plánu oprav byl zpracován na základě podkladů, které jsou na ÚMČ Praha 10 k dispozici a dále na základě podkladů od společnosti PRAHA 10 – Majetková, a.s., která vykonává správu budovy ÚMČ Praha 10. Materiál byl předložen na 15. RMČ, která vzala informace o plánu oprav usnesením č. 665 ze dne 24. 08. 2021 na vědomí a uložila tajemnici, JUDr. Hatalové, MBA, zahájit neprodleně přípravy na realizaci opatření dle části důvodové zprávy předloženého materiálu označené jako varianta A v termínu do 31. 12. 2021 a ve stejném termínu předložit RMČ souhrnný materiál obsahující informace o učiněných opatřeních. Materiál je uveden jako příloha č. 2 tohoto materiálu. V této souvislosti je třeba zmínit, že nutnost většiny oprav vychází již z minulosti a souvisí pravděpodobně zejména s kvalitou prací v době výstavby. V materiálu (viz příloha č. 2) uvedený výčet problémů a návrhů oprav není taxativní a stejně tak odhad předpokládaných nákladů je ve většině případů pouze orientační. Přesnějšího odhadu nákladu lze docílit jen zpracováním příslušné dokumentace.

V souvislosti s výše zmiňovaným výčtem problémů a návrhy na jejich opravy je vhodné jen okrajově upozornit na zatékání do objektu, které se projevilo již v prvních letech užívání budovy. Jedná se o jeden z problémů, který vyskytuje po dlouhá desetiletí a nelze ho bez velkého zásahu do konstrukce zdárně vyřešit. Hydroizolace teras v místě 1.NP je zcela nefunkční a vlivem této skutečnosti zatéká do suterénních prostor (1.PP). První zmínka o problému špatné hydroizolace v prostoru venkovních teras pochází již z roku 1982, kdy následně v roce 1984 se zvažovala obnova hydroizolace. V následujících letech bylo

zpracováno velké množství PD, která měla řešit problém s hydroizolací teras a bylo učiněno i nespočet pokusů o nápravná opatření.

Výstižně je stav teras popsán například ve znaleckém posudku z května 1993, kde je konstatováno, že: „Došlo k postupnému porušení konstrukcí povrchu terasy a k zatékání vody do celého půdorysu terasy, což bylo způsobeno „sesednutím“ vícepodlažního objektu a objektu suterénního a dále „zamrznutím“ vody v konstrukcích. To vedlo k další destrukci konstrukcí.

Rozdílné sedání způsobilo, že základová konstrukce pod vícepodlažním objektem se propadla více přibližně o 10 cm. Tím došlo k porušení hydroizolační vrstvy a následnému zatékání do konstrukcí.

Střešní vpustě umístěné na krajích objektu nemají potřebný spád a dochází k odtoku do středu. Porušeným pláštěm se voda dostává do konstrukcí terasy.

Spodní část konstrukcí není zateplena, dochází k promrznutí terasy zespoda a vytváří se tím tepelný most mezi uzavřenou částí suterénu a nekrytým loubím. Vliv mrazu vede k dalším poruchám horního pláště terasy a k rozpínání vody v nosné konstrukci. Obnažené konstrukce korodují, což vede k oslabování průřezu a tím k poklesu únosnosti.

Pochozí terasa je z hlediska stavebního dožitá. Nutno počítat do 2 let s destrukcí konstrukce. Při rekonstrukci bude třeba provést kompletní prohlídku stavu všech možných konstrukcí zejména ocelových průvlaků. Není možné povolit pojezd nákladních automobilů po terase.“

O tom, že se problém nepodařilo v minulosti zdárně dořešit svědčí také usnesení Zastupitelstva městské části Praha 10 číslo 3/72/2011 ze dne 11. 3. 2011 nazvané: „k návrhu na zpracování alternativ vytvoření vhodných prostor pro fungování Úřadu městské části Praha 10“, kterým Zastupitelstvo městské části Praha 10 vzalo na vědomí informaci o nevyhovujícím stavu stávajících prostor a budovy Úřadu městské části Praha 10, Vršovická 68, Praha 10.

V důvodové zprávě uvedeného materiálu se uvádí, že technický stav budovy ÚMČ není optimální. Problémem je zejména nutnost celkové rekonstrukce teras, kdy z výsledků provedeného stavebně technického průzkumu vyplynulo, že je třeba zásadním způsobem řešit především nedostatky ve spádu odvodňovacích vrstev terasy, zvýšit kapacitu odvodnění terasy a obnovit únosnost roznášecích vrstev. Současně bylo konstatováno, že je třeba zvýšit tepelný odpor střešní konstrukce a zajistit spolehlivost parozábrany na spodní straně tepelné izolace a nahradit nevhodné nebo v důsledku opotřebení nevhodné konstrukce.

Závěrem bylo konstatováno, že opatření pro obnovu bezporuchové funkce střešní konstrukce nelze dle průzkumu zajistit dílčími opravami detailů konstrukci terasy. Je proto nezbytné komplexní řešení výše uvedeného stavu.

Vzhledem k tomu, že v současné době je problém se zatékáním do objektu stále aktuální, tak je zřejmé, že od roku 1982 resp. 1984 se problém nepodařilo vyřešit a vlivem průsaků dochází nejen k poškozování konstrukcí v suterénu, ale rovněž hrozí riziko poškození vybavení objektu, popř. omezení provozu části objektu z důvodu zátoků. Stropní nosné betonové konstrukce v podzemních podlažích, resp. pod chodníkovými terasami vykazují výrazné průsaky, které se projevují degradací betonu, výluhy sanitrů a koroze výztuže. Z důvodu koroze výztuže dochází k separaci povrchových betonových vrstev a případnému odpadávání betonu. Toto bylo řešeno instalováním kovových pásů, které mají zabránit odpadávání částí betonu, nicméně i toto řešení je spíše dočasného charakteru.

Jak je zřejmé z informací výše, tak problémy související se stavem budovy ÚMČ Praha 10 se opakují v čase a z převážné většiny již v minulosti docházelo k pokusům o nápravná opatření jednotlivých problémů, která se však postupem času ukázala z dlouhodobého hlediska jako nefunkční, či jsou již tato nápravná opatření za hranou životnosti. Na stavu budovy se nemalou měrou podepsala i skutečnost, že se již dlouhá léta hovořilo o špatném stavu budovy a nutnosti celkové rekonstrukce, či výstavbě nové budovy.

V souvislosti s tímto záměrem docházelo k odkládání oprav a důsledkem byl zejména nedostatek investic do budovy v předchozích letech, který mohl dle odborného vyjádření k současnému stavu budovy jistou měrou přispět. Níže je výňatek z KRIZOVÉHO PLÁNU ÚMČ PRAHA 10, verze 6/2019, který tento jev potvrzuje.

Z dat, která nám poskytla správa budovy v období 2004 – 2018 vyplývá, že výše ročních investic byla v rozsahu od cca 1,3 mil. CZK do cca 5,2 mil. CZK za rok.

Výpočtem lze doložit, že v období minulých cca 15-ti let se jeví teoretická výše „pod investování / odložené údržby“ v objemu min. cca 20,2 mil. CZK.

Období	Čerpání nákladů na údržbu budovy / Kč	Teoretický CAPEX / Kč	Rozdíl / Kč
2004	1 302 446	4 500 000	-3 197 554
2005	2 524 027	4 500 000	-1 975 973
2006	2 433 582	4 500 000	-2 066 418
2007	1 727 026	4 500 000	-2 772 974
2008	1 432 119	4 500 000	-3 067 881
2009	3 069 384	4 500 000	-1 430 616
2010	4 251 002	4 500 000	-248 998
2011	4 279 931	4 500 000	-220 069
2012	2 291 274	4 500 000	-2 208 726
2013	2 494 860	4 500 000	-2 005 140
2014	3 681 288	4 500 000	-818 712
2015	2 746 209	4 500 000	-1 753 791
2016	4 852 231	4 500 000	352 231
2017	5 198 800	4 500 000	698 800
2018	4 972 211	4 500 000	472 211

47 256 390 67 500 000 -20 243 610

Výše investic do údržby objektu – podklad předaný správou objektu

Výše obnovovacích investic z důvodu dlouhodobě se zhoršujícího stavu sice v posledních letech stoupá, což ukazuje na jasný trend nutnosti investic, nicméně dluh z minulých období je zřejmý a projevuje se zde tzv. kumulativní progresse, tedy stav, kdy oprava „malé vady“ v čase T stojí X, oprava zanedbané vady v čase T+5 let stojí 2-4 krát X, z důvodu její progresse, nárůstu cen stavebních prací a poškození dalších přílehlých konstrukcí / instalací atd..

Na druhou stranu je třeba poznamenat, že i po sledovaném období, tj. po roce 2018 nebyly prováděny žádné rozsáhlejší opravy, pokud se nejednalo o kritické a havarijní stavy, které brání dalšímu užívání objektu. Výjimkou jsou investice do rekonstrukce páteřních rozvodů vytápění v 1. PP a provizorní podepření staticky narušených úseků panelové stropní konstrukce nad 1. PP.

Budova ÚMČ disponuje všemi nutnými revizemi a stav budovy i přílehlého okolí je pravidelně konzultován s technikem BOZP a i jinými externími subjekty, ale její dlouhodobější udržení v provozuschopném stavu vyžaduje nemalé finanční prostředky, jejichž využití je třeba zvážit právě s ohledem na připravovanou celkovou rekonstrukci budovy. Na rozdíl od minulých let, kdy se v souvislosti s budovou radnice MČ Praha 10 projednávali spíše záměry, tak nyní je již projekt ve fázi, kdy po úpravě projektové dokumentace z důvodu snížení finančních nákladů a vydání stavebního povolení je možné při zajištění financování (resp. po vydání rozhodnutí o

podaných žádostech o odklady-viz výše v textu) zahájit výběr zhotovitele a následně zahájit rekonstrukci.

V rámci příprav na budoucí rekonstrukci budovy byly dále rozhodnutím RMČ vypovězeny nájemní smlouvy s nájemci v budově ÚMČ, konkrétně jde o PČR a Úřad práce. Volné prostory budou po úpravách využity pro potřeby zaměstnanců a úředníků ÚMČ a umožní flexibilnější proces stěhování v případě výběru vhodného prostoru pro stěhování. Dále se uvažuje o využití prostor svěřených do správy MČ Praha 10 k vybudování odloučených pracovišť po dobu RR, kdy cílem je snížení nákladů za pronájem náhradních prostor a zachování dostupnosti pro občany městské části. V této souvislosti se uvažuje zejména o využití uvolněných prostor po nájemci EUC Klinika Praha, a.s. v bytovém domě Malešice, či o volných prostorech umístěných vedle Penny Marketu na Vršovické ulici. V případě prvního prostoru proběhla schůzka na místě a zpracovává se posouzení vhodnosti prostoru z pohledu IT. Jedná se o případné využití 33 jednotek (16 bytů, 16 ubytovacích jednotek a místnost pro zázemí úklidu). V případě druhého uvažovaného prostoru je zpracovávána studie, která by měla určit maximální počet pracovníků, které je možno do prostoru umístit, varianty dispozičních řešení a odhad předpokládaných nákladů.

Vydání stavebního povolení

V souvislosti s dokumentací předanou na stavební odbor ÚMČ Praha 10 a vydáním rozhodnutí je nyní řízení ve fázi, kdy mohou účastníci podat opět své námítky. Nelze tedy predikovat termín případného vydání. Předchozí námítky se ve spolupráci se společností CASUA, spol. s r.o., podařilo vypořádat. Tomu přispěla i setkání se zástupci dotčených SVJ, na kterých byli přizváni zástupci společnosti CASUA, spol. s r.o., kteří odpovídali na konkrétní dotazy související se zpracovanou dokumentací.

Požadavky SVJ vycházející z uzavřených memorand a smluv o spolupráci

Nejvíce pozornosti bylo věnováno otázce náhradního parkování v době probíhající rekonstrukce a v době po rekonstrukci. MČ Praha 10 hledá za součinnosti společnosti CASUA, spol. s r.o. návrhy možných řešení, který by bylo možné se souhlasem dotčených SVJ realizovat, kdy tato záležitost bude pravděpodobně řešena v rámci samostatného řízení na stavebním odboru ÚMČ Praha 10.

V současné době se řeší případná finanční náročnost každé z následujících variant.

Stav po dobu rekonstrukce

- Doporučuje se mít kolmá parkovací stání
- V místech stávajících tří přechodů mít kolem přechodů v šířce parkovacích stání betonové city bloky, aby byl přechod pro chodce zkrácen a nemusely se řešit velké rozhledové trojúhelníky
- Nekreslit dělení mezi kolmými stáními, ale vyznačit vždy jen zónu pro parkování
- Po dobu rekonstrukce je doporučeno již mít ubouranou zídku (která v konečném stavu po rekonstrukci ale již být na 100 % nesmí)
- při splnění šířky 5,0 m na průjezdu Magnitogorskou je reálné mít provizorní průjezd Magnitogorskou v obou směrech po dobu rekonstrukce (ale jen po dobu rekonstrukce, po rekonstrukci by se vrátil jednosměrný provoz)

Stav po rekonstrukci = finální stav

- V souvislosti s přesunem chodníku za zídku je nutné zajistit přímý nástup z parkovacích stání na chodník (není přípustné, aby se řidiči z aut pohybovali na vozovce, než projdou

mezerou v zídce na nový chodník). Tzn, že bude nutné s posunem chodníku zrušit zídku a vytvořit obrubník mezi parkovacími stáními a novým chodníkem.

- Je doporučeno nahradit navrhovaná šikmá stání kolmými. Kolmá stání ale nedělit po 2,5, ale vodorovným značením jen zakreslit plochu a auta se budou sama řadit vedle sebe.
- Kvůli eliminaci velikostí rozhledových trojúhelníků (které jinak ruší parkovací stání kolem přečodů pro chodce) bude nutné udělat ve vyšším obrubníku chodník až na kraj průjezdné části ulice. Dále bude nutné udělat pro slepce úpravy i na jižní straně komunikace.
- Nutnost zahájení jednání se sít'áři, co mají kabelové a trubní sítě v dnešním chodníku, a to kvůli zjištění informací, za jakých podmínek povolí rozšíření parkovacích ploch nad jejich sítě.

Další spornou záležitostí, která vyvolává diskuze s dotčenými SVJ je umístění schodišť propojující terasy na jihu s ul. Uljanovská. Původní předložený návrh počítá se zachováním všech tří schodišť, kdy tento návrh je pro dotčená SVJ nevyhovující z pohledu zastavěné plochy schodišť, kde by mohla být parkovací stání. Druhá varianta je úspornější na zastavěnou plochu, kdy se počítá s jedním jinak založeným schodištěm uprostřed, kdy tato varianta však byla architekty společnosti CASUA, spol. s r.o. zhodnocena jako nekoncepční k celkovému vzhledu objektu. Tato záležitost bude dořešena v průběhu realizace.