

Městská část Praha 10

RADA MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Usnesení

Rady městské části Praha 10

číslo 560

ze dne 29. 6. 2021

k informaci o stavu rekonstrukce radnice MČ Praha 10

Rada městské části Praha 10

I. bere na vědomí

informace dle důvodové zprávy předloženého materiálu

II. souhlasí

s návrhem usnesení ZMČ Praha 10 dle části IV. předloženého materiálu

III. ukládá

1. PaedDr. Sekalovi, místostarostovi

1.1. předložit RMČ souhrnný materiál obsahující návrh dalšího postupu

Termín: 24. 8. 2021

IV. pověřuje

PaedDr. Martina Sekala, místostarostu, předložit informaci o stavu rekonstrukce radnice MČ Praha 10 Zastupitelstvu městské části Praha 10 na jeho nejbližším zasedání

- 2 -

Renata C h m e l o v á
starostka

Ing. Jana K o m r s k o v á
1. místostarostka

Předkladatel: PaedDr. Sekal, místostarosta
Anotace: rekonstrukce ÚMČ
Provede: PaedDr. Sekal, místostarosta
Na vědomí: STA; TAJ
Garant: Mgr. Urbánek, ved. OMP
Číslo tisku: P10-269641/2021

Odbor majetkoprávní

P10-269641/2021
13. RMČ Praha 10
dne 29. 6. 2021

Informace o stavu rekonstrukce radnice MČ Praha 10

Důvod předložení:

§ 94 odst. 3 zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, v platném znění.

Obsah:

I. Návrh usnesení RMČ

II. Důvodová zpráva

- III. Přílohy:
- 1) Usnesení RMČ č. 205 ze dne 29. 3. 2021
 - 2) Usnesení RMČ č. 292 ze dne 26. 4. 2021
 - 3) Usnesení RMČ č. 389 ze dne 24. 5. 2021
 - 4) Usnesení ZMČ číslo 23/15/2021 ze dne 12. 4. 2021
 - 5) Posouzení DPPS a Kontrolního rozpočtu stavby a Položkového výkazu výměr – 2/2021
 - 6) Posouzení DPPS a Kontrolního rozpočtu stavby a Položkového výkazu výměr ze dne 19. 4. 2021
 - 7) Posouzení DPPS a Kontrolního rozpočtu stavby a Položkového výkazu výměr – 7. 6. 2021
 - 8) Zhodnocení investičních nákladů a možných úspor – 21. 6. 2021
 - 9) Zápis z pracovní skupiny pro RR ze dne 28. 6. 2021

IV. Návrh usnesení ZMČ

Stanoviska:

- I. Výborů ZMČ: -
II. Komisí RMČ: -
III. Odborů ÚMČ: -

Doporučení ke zveřejnění důvodové zprávy a příloh:

ANO

Předkládá:

PaedDr. Martin Sekal, místostarosta

Vedoucí odboru:

Mgr. Tomáš Urbánek

Vedoucí oddělení:

-

Zpracoval:

Mgr. Tomáš Urbánek, vedoucí odboru majetkoprávního

Městská část Praha 10

RADA MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Návrh usnesení
Rady městské části Praha 10
číslo
ze dne 29. 6. 2021

k informaci o stavu rekonstrukce radnice MČ Praha 10

Rada městské části Praha 10

V. bere na vědomí

informace dle důvodové zprávy předloženého materiálu

VI. souhlasí

s návrhem usnesení ZMČ Praha 10 dle části IV. předloženého materiálu

VII. ukládá

1. PaedDr. Sekalovi, místostarostovi

1.2. předložit RMČ souhrnný materiál obsahující návrh dalšího postupu

Termín: 24. 8. 2021

VIII. pověřuje

PaedDr. Martina Sekala, místostarostu, předložit informaci o stavu rekonstrukce radnice MČ Praha 10 Zastupitelstvu městské části Praha 10 na jeho nejbližším zasedání

Předkladatel: PaedDr. Martin Sekal, místostarosta

Anotace:

Provede: PaedDr. Martin Sekal

Na vědomí: TAJ, STA

Garant: Mgr. Tomáš Urbánek, vedoucí OMP

Číslo tisku: P10-269641/2021

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. 2, do 30. 05. 2021 a následně usnesením RMČ Praha 10 č. 389 ze dne 24. 5. 2021, viz příloha č. 3, do 31. srpna 2021.

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

Zhotovitelem projektu je, dle smlouvy č. 2019/OMP/1254 ze dne 25. 9. 2019, společnost Casua, spol.s r.o., která měla dle 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 části dokumentace, a tato jednotlivá doplnění byla podrobena další kontrole ze strany stejného externího subjektu.

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 konečné podklady od společnosti Suncad s.r.o. jsou součástí tohoto materiálu jako příloha č. 5 (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 zapracovány 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. Součástí výše uvedené kontroly však nebyla kontrola modelu BIM, která je součástí další kontroly, kterou vykonává jiný externí subjekt.

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 činí dle kontrolního rozpočtu po aktualizaci 1 102 864 586 Kč s DPH. Předpokládaný rozpočet v této výši však 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 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.

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 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 PSRR 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 zpracování 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 následně 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 užité 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 gastroprovozu - 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 vč. 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 vč. DPH**

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. vyhlásit VŘ na změnu 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.



Městská část Praha 10

RADA MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Usnesení

Rady městské části Praha 10
číslo 205
ze dne 29. 3. 2021

k informaci o stavu rekonstrukce radnice MC Praha 10

Rada městské části Praha 10

- I. **bere na vědomí**
informace dle důvodové zprávy předloženého materiálu
- II. **souhlasí**
s návrhem usnesení ZMC Praha 10 dle části IV. předloženého materiálu
- III. **pověřuje**
PaedDr. Sekala, místostarostu, předložit informaci o stavu rekonstrukce radnice MC Praha 10 Zastupitelstvu městské části Praha 10 na jeho nejbližším zasedání
- IV. **ukládá**
 - I. **PaedDr. Sekalovi, místostarostovi**
 - 1.1. bezprostředně po ukončení procesu předávání a převzetí dokumentace předložit na nejbližším jednání RMC souhrnný materiál obsahující návrh dalšího postupu

Termín: 30. 4. 2021

P10-140993/2021

- 2 -

Renata Chmelová
starostka

Ing. Jana Komrsková
1. místostarostka

Předkladatel: PaedDr. Sekal, místostarosta
Anotace: rekonstrukce UMC
Provede: PaedDr. Sekal, místostarosta
Na vědomí: TAJ; STA
Garant: Mgr. Urbánek, ved. OHS
Číslo tisku: P10-146045/2021



Městská část Praha 10

RADA MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Usnesení

Rady městské části Praha 10
číslo 292
ze dne 26. 4. 2021

k návrhu na prodloužení termínu vyplývajícího z usnesení RMC Praha 10 č. 205 ze dne 29. 3. 2021 ohledně informace o stavu rekonstrukce radnice MC Praha 10

Rada městské části Praha 10

I. schvaluje

prodloužení termínu úkolu uloženého v bodě IV. 1.1 usnesení RMC Praha 10. č. 205 ze dne 29. 3. 2021 k informaci o stavu rekonstrukce radnice MC Praha 10, a to do 30. 5. 2021

Renata Chmelová
starostka

Ing. Jana Komrsková
1. místopředsedkyně

P10-195354/2021

- 2 -

Předkladatel: PaedDr. Sekal, místostarosta
Anotace: rekonstrukce UMC; samospráva
Provede: -
Na vědomí: TAJ; STA
Garant: Mgr. Urbánek, ved. OHS
Číslo tisku: P10-185751/2021



Městská část Praha 10

RADA MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Usnesení

Rady městské části Praha 10
číslo 389
ze dne 24. 5. 2021

k návrhu na prodloužení termínu vyplývajícího z usnesení RMC Praha 10 č. 205 ze dne 29. 3. 2021 ohledně informace o stavu rekonstrukce radnice MC Praha 10

Rada městské části Praha 10

I. schvaluje

prodloužení termínu úkolu uloženého v bodě IV. 1.1. usnesení RMC Praha 10 č. 205 ze dne 29. 3. 2021 k informaci o stavu rekonstrukce radnice MC Praha 10, a to do 31. 8. 2021

Renata Chmelová
starostka

Ing. Jana Komrsková
1. místopředsedkyně

- 2 -

Předkladatel: PaedDr. Sekal, místostarosta
Anotace: rekonstrukce UMC; samospráva
Provede: -
Na vědomí: STA; TAJ
Garant: Mgr. Urbánek, ved. OHS
Číslo tisku: P10-226721/2021



Městská část Praha 10

ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Usnesení

Zastupitelstva městské části Praha 10
číslo 23/15/2021
ze dne 12. 4. 2021

k informaci o stavu rekonstrukce radnice MC Praha 10

Zastupitelstvo městské části Praha 10

I. bere na vědomí

informace dle důvodové zprávy předloženého materiálu

II. ukládá

1. PaedDr. Sekalovi, místostarostovi

1.1. předložit ZMC další informace o stavu rekonstrukce radnice MC Praha 10

Termín: 31. 7. 2021

Renata Chmelová
starostka

- 2 -

Ing. Jana K o m r s k o v á
1. místostarostka

Předkladatel: PaedDr. Sekal, místostarosta
Číslo tisku: P10-146047/2021



REKONSTRUKCE OBJEKTU VRŠOVICKÁ Č.P. 68 – DOKUMENTACE PRO PROVÁDĚNÍ STAVBY
Posouzení DPPS

**REKONSTRUKCE OBJEKTU VRŠOVICKÁ 1429/68, PRAHA 10 –
PROJEKTOVÁ DOKUMENTACE INTERIÉROVÉHO VYBAVENÍ STAVBY –**

**DOKUMENTACE PRO PROVÁDĚNÍ STAVBY (DPPS)
CASUA, SPOL. S R.O. 12/2020 + 02/2021**

Posouzení DPPS a předloženého Kontrolního rozpočtu stavby a
Položkového výkazu výměr



Vypracoval:

SUNCAD, s.r.o.
Nám. Na Lužinách 3, 155 00 Praha 5
02/2021

Ing. David Havránek
Ing. Petr Kokeš
Ing. Milan John





REKONSTRUKCE OBJEKTU VRŠOVICKÁ Č.P. 68 – DOKUMENTACE PRO PROVÁDĚNÍ STAVBY
Posouzení DPPS

OBSAH:

1. ÚVOD	3
2. POUŽITÉ PODKLADY	3
3. POPIS POSOUZENÍ A DÍLČÍCH VÝSLEDKŮ	4
3.1 Obsahová správnost a úplnost projektové dokumentace pro provádění stavby – DPPS	4
3.2 Zapracování dílčích výstupů a požadavků zadavatele	4
3.3 Posouzení položkového Výkazu Výměr (VV) a Kontrolního rozpočtu (KR)	4
4. NÁVRHY NA ÚPRAVU / OPTIMALIZACI PROJEKTOVÉHO NÁVRHU VEDOUcí K OPTIMALIZACI PROJEKTOVANÝCH NÁKLADŮ STAVBY	5
4.1 Vzduchotechnická zařízení	5
4.2 Skleněné příčky s bezrámovým řešením	7
4.3 Vnitřní dveře	7
4.4 Lité teraco	7
5. ZÁVĚRY	8

Přílohy posouzení:

- Příloha č.1 – Protokol o kontrole dílčích částí DPPS - výkresová část
- Příloha č.2 – Poznámky ROZPOČET + návrh rozpočtových úprav vedoucích ke snížení nákladů



1. ÚVOD

Předmětem tohoto posouzení je podrobná kontrola předložené a předané Dokumentace pro provádění stavby (dále i DPPS) v rámci akce - „Rekonstrukce objektu Vršovická 1429/68, Praha 10 – projektová dokumentace interiérového vybavení stavby“ – tj. rekonstrukce objektu radnice MČ Praha 10, která byla vypracována firmou CASUA, spol. s r.o. – Projektový manažer Ing. Aleš Poděbrad; HIP Ing. arch. Jiří Nedavaška; HAP Ing. arch. Veronika Hájková – a předána DPPS výkresová a textová část 12/2020; položkový Výkaz výměr (dále i VV) a Kontrolní rozpočet stavby (dále i KR) – předáno 02/2021.

Základní cíle posouzení:

- 1) Obsahová správnost a úplnost projektové dokumentace pro provádění stavby – DPPS- soulad struktury a úplnosti DPPS s příslušnou Vyhláškou č. 499 /2006 Sb.- Vyhláškou o dokumentaci staveb – konkrétně §3 a přílohy č.13 vyhlášky pro zpracování Projektová dokumentace pro provádění stavby, která je základním podkladem pro zadávací dokumentaci k veřejným zakázkám.
- 2) Úplnost a obsahová správnost jednotlivých částí DPPS, textových a výkresových příloh. Soulad jednotlivých částí projektové dokumentace a jejich vzájemná provázanost.
- 3) Zpracování dílčích výstupů a požadavků zadavatele z jednotlivých jednání do vlastní DPPS a jejich reflektování v projektovém návrhu. Jedná se zejména o zohlednění a zpracování do DPPS výstupů z:
 - a. Zadávací dokumentace stavby
 - b. Zápisy z Pracovní skupiny pro Rekonstrukci Radnice (PSRR)
 - c. Dílčí zápisy z kontrolních dnů – zpracování projektové dokumentace CASUA
- 4) Posouzení položkového Výkazu Výměr (VV) a Kontrolního rozpočtu (KR); provázanosti PD s VV a KR; ocenění dílčích částí KR a správnosti použitých jednotkových cen;

2. POUŽITÉ PODKLADY

- a) Dokumentace pro provedení stavby „Rekonstrukce objektu Vršovická 1429/68, Praha 10 – projektová dokumentace interiérového vybavení stavby“ – vypracována firmou CASUA, spol. s r.o. – Projektový manažer Ing. Aleš Poděbrad; HIP Ing. arch. Jiří Nedavaška; HAP Ing. arch. Veronika Hájková - předáno 20.12.2020
- b) Položkový Výkaz výměr (dále i VV) a Kontrolní rozpočet stavby (dále i KR) – předáno 9.2.2021



3. POPIS POSOUZENÍ A DÍLČÍCH VÝSLEDKŮ

3.1 Obsahová správnost a úplnost projektové dokumentace pro provádění stavby – DPPS

V rámci kontroly byla provedena kontrola všech projektových částí DPPS a jejich textových a výkresových částí. V první fázi kontroly byla provedena kontrola struktury a obsahové úplnosti dokumentace dle Vyhlášky č. 499 /2006 Sb.- Vyhláška o dokumentaci staveb – konkrétně §3 a přílohy č.13 vyhlášky pro zpracování Projektová dokumentace pro provádění stavby. Bylo zjištěno že obsah všech projektových částí PD odpovídá předepsané struktuře dle Vyhlášky a členění na stavební objekty, provozní soubory, oddíly HSV a PSV je v souladu s předepsanou strukturou Vyhlášky.

Ve druhé fázi kontroly byla provedena podrobnější kontrola textových částí a výkresových částí jednotlivých oddílů HSV a PSV a dílčích stavebních objektů a provozních souborů TZB. V jednotlivých výkresech po detailní kontrole byly zjištěny drobné nedostatky ve značení, chybějící části tabulek a obsahových nesrovnalostí, které jsou zaznamenány do protokolu kontroly - *Příloha č.1 – Protokol o kontrole dílčích částí DPPS – výkresová část*. Jedná se o drobné nedostatky, které nemají vliv na možnost realizace stavby a jsou v rámci revize DPPS odstranitelnými nesrovnalostmi.

Na závěr kontroly obsahové správnost a úplnosti projektové DPPS lze konstatovat, že DPPS je úplná a byla vypracována v souladu s Vyhláškou č. 499 /2006 Sb.- Vyhláška o dokumentaci staveb. Chyby a nesrovnalosti DPPS jsou uvedeny v *Příloze č.1 – Protokol o kontrole dílčích částí DPPS – výkresová část*.

3.2 Zpracování dílčích výstupů a požadavků zadavatele

Po studování všech předaných podkladů zadavatelem – ÚMČ Praha 10 – dílčí zápisy z pracovní skupiny pro rekonstrukci radnice (PSRR) – byl vytvořen bodový seznam základních požadavků na DPPS vyplývajících z upřesněného zadání pro rekonstrukci objektu a nový objekt Radnice. Následně byla provedena kontrola dílčích stavebních částí DPPS a návrhů technického a technologického vybavení objektu. Po provedení kontroly lze konstatovat, že požadavky PSRR byly v rámci DPPS vypořádány a zapracovány do DPPS. DPPS obsahuje základní požadavky zadavatele vyplývající ze zadání stavby a dále ze zpřesňujících zápisů a projednání PSRR.

3.3 Posouzení položkového Výkazu Výměr (VV) a Kontrolního rozpočtu (KR)

Byla provedena věcná a obsahová kontrola položkového VV a KR. KR obsahuje všechny části navržené a stanovené v rámci vlastní dokumentace stavby DPPS.

V rámci kontroly KR byly zjištěny následující nedostatky, které neumožňují přesnější kontrolu KR:

- 1) Není oceněna položkově (zřejmě pouze odhadem kompletu) části:
 - a. D.1.4.1-2 . Zdravotně technické instalace - vodovod, kanalizace – celkem za 15 900 000 CZK
 - b. D.1.4.3 – Vzduchotechnika – celkem za 95 000 000 CZK
 - c. D.1.4.4 - Rozvody tepla a chladu – celkem za 39 100 000 CZK
 - d. D.1.4.11 – Plynové hasící zařízení – celkem za 2 440 000 CZK



2) **Není zcela oceněna / nebo neoceněna položkově:**

- a. SO 102 – trafostanice
- b. SO 104 – Kanalizační přípojky
- c. SO 105 – Vodovodní přípojky
- d. SO 109 – Komunikace a zpevněné plochy
- e. SO 110 – Náhradní zdroj
- f. SO – Přípojka NN

Uvedené položkově neoceněné nebo zcela neoceněné projektové soubory a části KR jsou označeny barevným příznakem (červené podbarvení) v rekapitulaci KR v příloze – Příloha č.2 – *Poznámky ROZPOČET + návrh rozpočtových úprav vedoucích ke snížení nákladů.*

Navrhovaná úprava

Doplnění ocenění / resp. doplnění položkových rozkladů cen k dílčím položkovým výkazům výměr. Ideálně provedení kontrolní ceny průzkumem trhu pro technologické části a R-položky. Ověření správnosti uvedených cen. Následně dokončení kontroly předmětných projektových částí.

Pozn.: Vzhledem k rozsahu časové dotace na posouzení nebylo možné provedení detailní kontroly jednotlivých profesních částí a technologických celků co do funkčnosti navržených systémů a dílčí přepočty, přeměření a stanovení (kontrola) dílčích položkových výměr v rámci VV a KR i PD.

4. NÁVRHY NA ÚPRAVU / OPTIMALIZACI PROJEKTOVÉHO NÁVRHU VEDOUČÍ K OPTIMALIZACI PROJEKTOVANÝCH NÁKLADŮ STAVBY

Doplňujícím úkolem předkládaného posouzení bylo na základě doplňkového upřesnění zadání pověřenými zástupci zadavatelem posouzení možných úprav projektového návrhu s cílem po optimalizaci investičních nákladů stavby.

Obecně lze konstatovat po prostudování projektové dokumentace i dílčích ocenění v rámci kontrolního rozpočtu stavby, že celkově je stavba navržena ve vyšším standardu, který ale odpovídá požadavkům současných trendů ve stavebnictví i v použitých technologiích. V mnohých případech vyplývá navržený stavební, technický a technologický standard z požadavků zadavatele vyplývajících z funkčního využití a designu objektu. Lze však konstatovat, že objekt je navržen velkoryse co do materiálového a technologického vybavení. V následujících podkapitolách (4.x) jsou shrnuty možné náměty na posouzení či úpravu standardů návrhu a možných optimalizací, které povedou k zlepšení ekonomiky předloženého návrhu a snížení celkových nákladů stavby.

Předmětné položky resp. oddíly HSP jsou v KR označeny barevným příznakem (modré podbarvení) v rekapitulaci i dílčích částech KR v příloze – Příloha č.2 – *Poznámky ROZPOČET + návrh rozpočtových úprav vedoucích ke snížení nákladů.*

4.1 Vzduchotechnická zařízení

Po posouzení technického návrhu Vzduchotechnického systému vč. navazujících systému klimatizace (chlazení a vytápění) lze konstatovat, že nebyly shledány technologické chyby či problémy. Navržený systém a standard vzduchotechnického zařízení a souvisejících rozvodů tepla a chladu je však velmi nadstandardní a proto je toto řešení investičně značně náročné.



Hlavní rozdíly oproti standardně používaným systémům s výrazným dopadem do nákladů jsou v následujících oblastech:

1. Řešení centrálních VZT jednotek

Je použit ne zcela obvyklý systém zpětného získávání tepla pomocí glykolového okruhu doplněného o systém Econet, doplněný o adiabatické zvlhčování a adiabatické předchlazování. Poměrně nízká četnost takovéto aplikace je především to, že je oproti standardně užívaným systémům pro kancelářské budovy (rotační/deskové ZVT s parním vlhčením) značně nákladnější při poněkud diskutabilní návratnosti vložených prostředků. O návratnosti se můžeme bavit pouze v případě vlhčení, avšak těžko se v těchto případech počítá zpětný zisk vlhkosti při použití rotačních rekuperátorů (cca 70%) oproti systému s glykolovým okruhem, kde se o zpětném zisku vlhkosti nedá mluvit. Druhým důvodem pro použití těchto zařízení s odděleným glykolovým okruhem může být prostor. Pro výkon 35 tis.m³/hod se jedná o zařízení svoji velikostí odpovídající největším jednotkám na větších stavbách, a to se nemusí do každého objektu vejít. V tomto případě by bylo s ohledem na investiční náklady lepší volit standardní řešení s rotačními rekuperátory a celkový výkon rozložit do dvou VZT jednotek s polovičním výkonem (už jen kvůli rozložení sil v případě poruchy). O něco se navýší cena za MaR, ale celková úspora bude stejně kolem 50% z nákladů na pořízení centrálních vzduchotechnik.

2. Zónové regulátory variabilního průtoků

V projektu navržen systém s dvoustupňovým variabilním průtokem vzduchu, kdy se jedním kompletem regulátorů variabilního průtoku řídí průtoky v jednotlivých zónách, druhým kompletem regulátorů variabilního průtoku se řídí průtoky v jednotlivých kancelářích (toto viz níže). Vše je řízeno sofistikovaným systémem snímání CO₂. Krom toho, že toto řešení je diskutabilní v případě použití chladících trámů (tyto pro svoji správnou funkci potřebují minimálně v letním režimu maximální průtok a vlastní výkon je řízen na straně vody – toto není závislé na kvalitě ovzduší), pak je ve standardně pojímaných kancelářských prostorách takového řešení značným luxusem.

3. Variabilní průtoky kancelářemi

Tento komentář navazuje na bod 2 – krom zónového řízení průtoků jsou jako integrální součást chladících trámů aplikovány další regulátory variabilního průtoku, které dále řídí průtok vzduchu až na úroveň jednotlivých kanceláří. Systémy s variabilním průtokem se používají např. u zasedacích místností a vnitřních místností bez vnějších zátěží, kdy při neobsazenosti těchto prostor dochází ke značnému podchlazení těchto prostor větracím vzduchem, ale komplexní použití těchto prostředků všude v objektu je investičně nevhodné.

Navrhovaná úprava

Navrhujeme přehodnocení celkové koncepce řešení větrání a prověření požadavků na strojní část systému VZT s cílem po optimalizaci investičních nákladů stavby.



4.2 Skleněné příčky s bezrámovým řešením

V objektu jsou navrženy ve značném rozsahu velmi designově efektivní ale i velmi investičně náročné skleněné příčky s bezrámovým řešením. Celkové investiční náklady 24.196.948 CZK. Jedná se o celkovou plochu cca 2300 m². Skleněné příčky jsou navrženy i v místech požárních úseků což do značné míry prodražuje jejich realizaci.

Navrhovaná úprava

Navrhujeme zvážení nutnosti rozsahu navržených prosklených dělicích konstrukcí a zvážení bezrámového standardu.

4.3 Vnitřní dveře

V objektu je navržen vysoký standard dřevěných dýhovaných dveří s atypickou výškou (zvýšené 2100 mm) v celkovém počtu cca 760 ks s celkovou finanční náročností cca 8,7 mio CZK. Zejména v protipožární úpravě jsou tyto dveřní uzávěry finančně velmi náročné.

Navrhovaná úprava

Navrhujeme zvážení rozsahu navržených dveří ve dřevěném standardu, výšky a možnosti náhrady zejména na rozhraní požárních úseků (tj. dveře s požární odolností).

4.4 Lité teraco

V objektu jsou navrženy lité podlahové konstrukce *teraco*, které jsou velmi kvalitním standardem s velkou životností a vysoce kvalitním vzhledem. Celková výměra v rámci objektu – cca 4000 m² – při celkové investiční náročnosti 9.216.635 CZK

Navrhovaná úprava

Doporučujeme zvážení rozsahu navržených litých teracových podlah.



5. ZÁVĚRY

Na základě provedeného posouzení DPPS lze obecně konstatovat, že předložená projektová dokumentace je zpracována řádně v souladu s platnou legislativou o rozsahu a obsahu dokumentace pro provádění stavby, a to zejména vyhláškou č. 499 /2006 Sb.- Vyhláškou o dokumentaci staveb – konkrétně §3 a přílohy č.13.

DPPS odpovídá svým rozsahem a obsahem požadavků zadání a zpřesňujícím požadavkům zadavatele (kontrolní dny DPPS; komise PSRR atd.)

DPPS vykazuje ve výkresové části drobné nesrovnalosti a chybějící části, které jsou blíže uvedeny v *Příloze č.1 – Protokol o kontrole dílčích částí DPPS – výkresová část.*

V části položkové Kontrolního rozpočtu stavby (KR) byly zjištěny zásadnější nedostatky v neoceněných nebo kompletně oceněných oddílech TZB – detailněji viz kap. 3.3 a dále *Příloze č.2 – Poznámky ROZPOČET + návrh rozpočtových úprav vedoucích ke snížení nákladů.*

V souvislosti s posouzením DPPS a detailním nastudováním PD i KR byly vytipovány projektové části – stavební objekty, technologické celky a oddíly (HSV, PSV a TZB) – u kterých navrhuje opětovné posouzení z hlediska možné úpravy projektového návrhu vedoucího ke snížení a optimalizaci projektových nákladů (kap.4). Jedná se o:

Oddíly – HSV, PSV a TZB	HRUBÝ ODHAD úspory
D 1.4.3 - Vzduchotechnika D 1.4.4. – Rozvody tepla a chladu	46 900 000 Kč
Oddíl 7675 – Prosklené stěny a příčky vnitřní vč. dveří	2 400 000 Kč
Oddíl 7663 Dveře vnitřní Oddíl 7664 Dveře vnitřní protipožární	870 000 Kč
Oddíl 773 – Podlahy z litého teraca	920 000 Kč
Oddíl 0096 - Bourací práce	2 950 000 Kč
Oddíl 0097 – Likvidace kci obsahujících azbest	950 000 Kč
Oddíl 0098 – Sanace	4 000 000 Kč
CELKOVÝ hrubý odhad teoreticky možných úspor po úpravě DPPS	58 990 000,00 Kč

V Praze 02/2021

Ing. David Havránek, Ing. Petr Kokeš, Ing. Milan John – SUNCAD s.r.o.



REKONSTRUKCE OBJEKTU VRŠOVICKÁ Č.P. 68 – DOKUMENTACE PRO PROVÁDĚNÍ STAVBY
Posouzení DPPS

**REKONSTRUKCE OBJEKTU VRŠOVICKÁ 1429/68, PRAHA 10 –
PROJEKTOVÁ DOKUMENTACE INTERIÉROVÉHO VYBAVENÍ STAVBY –**

**DOKUMENTACE PRO PROVÁDĚNÍ STAVBY (DPPS)
CASUA, SPOL. S R.O. 12/2020 + 02/2021**

Posouzení DPPS a předloženého Kontrolního rozpočtu stavby a
Položkového výkazu výměr

Revize posouzení po zapracování připomínek zpracovatelem
CASUA, spol s.r.o. – 03,04/2021

19.4.2021



Vypracoval:

SUNCAD, s.r.o.
Nám. Na Lužinách 3, 155 00 Praha 5
02/2021

Ing. David Havránek





OBSAH:

1. ÚVOD	3
2. ZÁVĚRY	3
2.1 Obsahová správnost a úplnost DPPS	3
2.2 Zapracování výstupů a požadavků zadavatele	3
2.3 Posouzení položkového výkazu výměr a kontrolního rozpočtu	3



1. ÚVOD

Předmětem tohoto dokumentu je zpráva hodnotící obsahovou správnost a úplnost zpracování připomínek z našeho posouzení – SUNCAD, s.r.o. 16.2.2021 – zpracovatelem dokumentace pro provádění stavby firmou CASUA spol, s.r.o. z 03,04/2021. Zpracovatel posouzení (SUNCAD, s.r.o.) obdržel dne 22.3.2021 upravenou dokumentaci pro provádění stavby zpracovanou společností CASUA spol, s.r.o. v reakci na naše původní vyjádření (16.2.2021). Dále jsme jako podklad pro aktualizaci našeho vyjádření obdrželi dne 7.4.2021 upravený a doplněný položkový výkaz výměr a kontrolní rozpočet + analýzu kontrolního rozpočtu a předpokládaných nákladů stavby – rovněž zpracováno společností CASUA spol, s.r.o. (04/2021) v reakci na naše vyjádření. Uvedené podklady byly detailně prostudovány se zaměřením se na způsob, obsahovou správnost a úplnost zpracování připomínek z našeho původního vyjádření k DPPS. Výsledky posouzení jsou předmětem následujících kapitol.

2. ZÁVĚRY

Výsledkem výše posouzeného jsou následující závěry týkající se dílčích kapitol a předmětů posouzení dle našeho původního vyjádření (16.2.2021)

2.1 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.

2.2 Zpracování výstupů a požadavků zadavatele

V DPPS jsou zpracovány a zohledněny úplným způsobem všechny dílčí požadavky zadavatele vyplývající z PSRR, 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.

2.3 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.

Po posouzení kontrolního rozpočtu byly zjištěny následující trvalí nesrovnalosti, resp. neoceněné či neúplně oceněné položkové kapitoly rozpočtu:

- a) SO 102 – trafostanice – *chybí uvedení položek (VV i KR) a položkové ceny*
- b) SO 110 – náhradní zdroj – *chybí dílčí jednotkové ceny; položky a výměry jsou uvedeny;*
- c) D1.1.4.11 – plynové hasicí zařízení – *chybí dílčí jednotkové ceny; položky a výměry jsou uvedeny;*

V Praze 19.4.2021

Ing. David Havránek – SUNCAD s.r.o.



REKONSTRUKCE OBJEKTU VRŠOVICKÁ Č.P. 68 – DOKUMENTACE PRO PROVÁDĚNÍ STAVBY
Posouzení DPPS

**REKONSTRUKCE OBJEKTU VRŠOVICKÁ 1429/68, PRAHA 10 –
PROJEKTOVÁ DOKUMENTACE INTERIÉROVÉHO VYBAVENÍ STAVBY –**

**DOKUMENTACE PRO PROVÁDĚNÍ STAVBY (DPPS)
CASUA, SPOL. S R.O. 12/2020 + 02/2021 + 05/2021**

Posouzení DPPS a předloženého Kontrolního rozpočtu stavby a
Položkového výkazu výměr

Revize posouzení po zapracování připomínek zpracovatelem
CASUA, spol s.r.o. – 05/2021

7.6.2021



Vypracoval:

SUNCAD, s.r.o.
Nám. Na Lužinách 3, 155 00 Praha 5
02/2021

Ing. David Havránek





REKONSTRUKCE OBJEKTU VRŠOVICKÁ Č.P. 68 – DOKUMENTACE PRO PROVÁDĚNÍ STAVBY

Posouzení DPPS

OBSAH:

1. ÚVOD	3
2. ZÁVĚRY	3



1. ÚVOD

Předmětem tohoto dokumentu je zpráva hodnotící obsahovou správnost a úplnost zpracování připomínek č.2 ze dne 19.4.2021 z revize našeho původního posouzení – SUNCAD,s.r.o. 16.2.2021 – zpracovatelem dokumentace pro provádění stavby firmou CASUA spol, s.r.o. z 03,04/2021.

Zpracovatel posouzení (SUNCAD,s.r.o.) obdržel dne 1.6.2021 upravenou dokumentaci pro provádění stavby zpracovanou společností CASUA spol, s.r.o. v reakci na revidované vyjádření (19.4.2021).

Jednalo se o:

- upravený a doplněný položkový výkaz výměr a kontrolní rozpočet

Uvedené podklady byly detailně prostudovány se zaměřením se na z úplnost zpracování připomínek z vyjádření 19.4.2021. Výsledky posouzení jsou předmětem následujících kapitol.

2. ZÁVĚRY

Po prostudování kontrolního rozpočtu bylo zjištěno, že původně chybějící ocenění dílčích projektových kapitol (SO 102, SO 110 a D 1.4.11 - neoceněné či neúplně oceněné položkové kapitoly rozpočtu) bylo doplněno. Kontrolní rozpočet stavby je kompletní a řádně oceněný.

V Praze 7.6.2021

Ing. David Havránek – SUNCAD s.r.o.



REKONSTRUKCE OBJEKTU VRŠOVICKÁ Č.P. 68 – DOKUMENTACE PRO PROVÁDĚNÍ STAVBY
Posouzení DPPS

**REKONSTRUKCE OBJEKTU VRŠOVICKÁ 1429/68, PRAHA 10 –
PROJEKTOVÁ DOKUMENTACE INTERIÉROVÉHO VYBAVENÍ STAVBY –**

**DOKUMENTACE PRO PROVÁDĚNÍ STAVBY (DPPS)
CASUA, SPOL. S R.O. 12/2020 + 02/2021+05/2021**

Posouzení DPPS a předloženého Kontrolního rozpočtu stavby a
Položkového výkazu výměr

ZHODNOCENÍ VÝŠE INVESTIČNÍCH NÁKLADŮ A MOŽNÝCH ÚSPOR

9.6.2021 (revize 21.6.2021)



Vypracoval:

SUNCAD, s.r.o.
Nám. Na Lužinách 3, 155 00 Praha 5
02/2021

Ing. David Havránek



**OBSAH:**

1. ÚVOD	3
2. OBLASTI ZHODNOCENÍ INVESTIČNÍCH NÁKLADŮ	3
2.1 Posouzení nárůstu investičních nákladů mezi zadáním PD (2017) a vypracování DPPS (2021)	3
2.2 Zhodnocení možných úprav DPPS vedoucích k výrazným úsporám investičních nákladů	3
3. ZÁVĚRY	4
3.1 Posouzení nárůstu investičních nákladů mezi zadáním PD a IČ (2017) a vypracovanou DPPS (2021)	4
3.2 Zhodnocení možných úprav DPPS vedoucích k výrazným úsporám investičních nákladů	4



1. ÚVOD

Na základě doplňující žádosti zadavatele posouzení – Městské části Praha 10 – bylo vypracováno toto posouzení a zhodnocení zabývající se výší celkových předpokládaných investičních nákladů předmětné stavby. V úvodu tohoto hodnocení je nutné zdůraznit, že je posouzení prováděno na základě předloženého a zpracovatelem PD (firmou CASUA spol.s.r.o.) vypracovaného projektantského kontrolního rozpočtu, který vychází z cen stanovených oficiálním sazebníkem stavebních prací URŠ v cenové hladině III/2020 resp. I/2021 a dále pak z orientačních cen vycházejících z provedených průzkumů trhu v době zpracování kontrolního rozpočtu. Lze předpokládat, že finální nabídková a možná realizační cena stavby se bude od tohoto kontrolního rozpočtu odchylovat s ohledem na tržní podmínky v období soutěže na výběr zhotovitele stavby.

Při zhodnocení výše investice a níže uváděných návrhů možných investičních úspor jsme vycházeli ze svých dlouholetých projekčních a inženýrských zkušeností s obdobnými stavbami a realizacemi a dále pak z již obdržených podkladů, které byly detailně prostudovány a citovány v rámci předloženého Posouzení tj.:

- základní Posouzení DPPS - SUNCAD,s.r.o. 16.2.2021
- Revize Posouzení č.1 – 19.4.2021
- Revize Posouzení č.2 – 7.6.2021

2. OBLASTI ZHDNOCENÍ INVESTIČNÍCH NÁKLADŮ

Na základě požadavku a upřesnění zadání ze strany zadavatele (MČ Praha 10) byly v rámci tohoto vyjádření hodnoceny a posuzovány dva následující samostatně hodnocené celky:

2.1 Posouzení nárůstu investičních nákladů mezi zadáním PD (2017) a vypracování DPPS (2021)

V rámci první části posouzení jsme se zabývali důvody nárůstu investičních nákladů předmětné stavby vyplývající z rozdílných předpokladů před zahájením zpracování projektové dokumentace a zadání projekční činnosti a po dopracování a odevzdání dokumentace pro provádění stavby (dále i DPPS)

2.2 Zhodnocení možných úprav DPPS vedoucích k výrazným úsporám investičních nákladů

Na základě žádosti zadavatele jsme se zaměřili 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 výraznému či žádné úpravě funkcionality a věcné obsahové náplně finálního produktu – stavby Radnice – ale bylo by docíleno úspory investičních nákladů stavby.

Při zadání této části zhodnocení byl objednatel upozorněn, že tyto případně nalezené resp. navržené úpravy vedoucí k možné úspoře je nutné projekčně zpracovat detailně ve stupni pro provádění stavby a až po jejich zapracování do DPPS bude jasné přesné vyčíslení či případně 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.



3. ZÁVĚRY

3.1 Posouzení nárůstu investičních nákladů mezi zadáním PD a IČ (2017) a vypracovanou DPPS (2021)

V zadání stavby dle revize z roku 10/2018 byla výše předpokládané investice vyčíslena na celkovou částku cca 565 mil. Kč. Tato kalkulace byla 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.

Výsledná cena dle kontrolního rozpočtu stavby (zpracované firmou CASUA, SPOL. S R.O. 12/2020 + 02/2021+05/2021) činí 911 078 335,- Kč bez DPH – dle předloženého Kontrolního rozpočtu ze dne 24.5.2021.

Rozdíl v původní předpokládané investici a aktualizovaném odhadu investiční náročnosti stavby je vyvolán následujícími důvody:

- 1) meziroční nárůst 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).
- 2) Upřesnění projektových podkladů – teprve po zahájení vlastních projektových prací a jako součást prací 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. Rozsah souvisejících nákladů na sanaci objektu nebylo možné předpokládat před získáním těchto podkladů v rámci projektování.
- 3) Z průzkumů (viz bod č.2) vyplynula potřeba kompletní sanace teras (mezi 1PP a 1NP) kolem celého objektu, které se ubourávají a nově zakládají a budují zcela jako nové konstrukce.
- 4) Navýšení standardu a požadavků zadavatele, které vyplynuly z projednání / návrhu dílčích výrobních výborů projektu a kontrolní dnů projektových prací a součinnosti komise zadavatele – resp. Pracovní skupiny pro Rekonstrukci Radnice (dále i PSRR)
- 5) Změna statického konceptu – s ohledem na zadavatelem požadované a v rámci PSRR 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.

3.2 Zhodnocení možných úprav DPPS vedoucích k výrazným úsporám investičních nákladů

Při zpracování této části zhodnocení jsme se zaměřili 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. Respektive navržené úpravy dle našeho odborného názoru snižují pouze relativní standard objektu, ale nemají zásadní vliv na jeho funkci a následné využití pro potřeby zadavatele.

V rámci prostudování DPPS a zhodnocení možných úspor byly nalezeny následující okruhy pro možné přepracování PD vedoucí k úsporám, které jsou oceněny inženýrským odhadem a hrubou základní kalkulací vyčísleny v závěru této kapitoly:

- 1. Stavební oddíl PSV – část 77X – Podlahy – změna standardu nášlapných vrstev**
V rámci DPPS ve spolupráci se zadavatelem a PSRR je v návaznosti na architektonickou koncepci a design interiéru navržena velmi kvalitní a efektní skladba nášlapných vrstev všech kanceláří a veřejnosti přístupných prostor. Jedná se zejména o kompletně navržené lité podlahy terazzo ve většině společných prostor – tj. přístupových chodbách a prostorech pro veřejnost. Tyto lité podlahy jsou velmi nákladným prvkem interiéru, ale zároveň tvoří významný architektonický prvek navrženého interiéru. Navrhujeme přehodnocení rozsahu litých podlah terazzo a jejich případnou náhradu za výrazně levnější nášlapné vrstvy – např. keramické dlažby. Obdobným způsobem je možné zvážit standard navržených nášlapných vrstev v prostorech kanceláří.
- 2. Stavební oddíl PSV – část 7675 – Stěny a příčky vnitřní – redukce počtu skleněných příček bez-rámových**
V projektu je s ohledem na přehlednost prostor pro zaměstnance i veřejnost, celkové prosvětlení i architektonickou koncepci designu interiéru navrženo velké množství celoskleněných bezrámových příček oddělujících komunikační prostory od kanceláří i dalších prostor. Celoskleněné příčky jsou velmi nákladným interiérovým prvkem, který ovšem plní i významnou architektonickou funkci v rámci navržených interiéru. Zvážením a případným návrhem redukce rozsahu těchto celoskleněných příček a jejich náhradou za levnější (např. SDK s částečným prosklením) příčky může být dosaženo významné několika milionové úspory v rámci celého objektu. Při návrhu redukce celoskleněných příček je nutné pečlivě zvážit a zadavatelem odsouhlasit úpravu koncepce interiéru.
- 3. TZB – část D 1.4.3 – Vzduchotechnika – redukce PI regulátorů u indukčních jednotek**
PI regulátory u indukčních jednotek vzduchotechniky (dále i VZT) jsou navrženy s ohledem na možnost řízení VZT po jednotlivých větvích dle aktuální obsazenosti objektu a dle aktuální hladiny CO₂. Nynější koncepce regulace VZT je velmi detailní, až složitá, umožňující řízení téměř po jednotlivých kancelářích. S cílem úspory v řádu několika milionů může být navržena redukce PI regulátorů u indukčních jednotek – nutno koordinovat v místě patrových odboček.
- 4. TZB – část D 1.4.4 – Rozvody tepla a chladu – změna vlastnictví výměňkové stanice**
Dle zpracované DPPS a požadavku zadavatele je nyní v projektu navržena výstavba vlastní výměňkové stanice jejíž vlastnictví zadavatelem (MČ Praha 10) je výhodné v dlouhodobém horizontu s ohledem na možné úspory provozních nákladů a „pouhý“ nákup tepla od poskytovatele tj. Pražské teplárenské a.s.. Oproti tomu standardní a ekonomicky výhodnější je v běžných projektech obdobně realizované výměňkové stanice zcela v režii a na náklady poskytovatele tepla – tj. Pražské teplárenské a.s. – což vede v dlouhodobém horizontu k navýšení provozních nákladů, ale výrazné úspoře investičních nákladech při realizaci stavby.



5. TZB – část D 1.4.7 – Silnoproudá elektrotechnika – změna koncepce a standardu svítidel
Navržená designová svítidla v rámci DPPS tvoří velmi významnou část investičních nákladů v rámci silnoproudých elektroinstalací. Svítidla jsou významným architektonickým prvkem tvořícím základní odsouhlasenou kostru architektury interiéru, která byla projednána a odsouhlasena zadavatelem. Nicméně standard svítidel v DPPS je velmi vysoký a změnou typologie svítidel je možné dosáhnout velmi významné úspory 6 až 8 mil. Kč.
6. TZB – část D 1.4.10 – Slaboproudá elektrotechnika – redukce datové sítě, koncových prvků
V rámci návrhu slaboproudých elektroinstalací DPPS je navrženo dle našeho názoru velmi výrazné (až nadbilanční) množství koncových prvků datové sítě – datových zásuvek a datových připojovacích boxů. Redukcí celkového počtu datových zásuvek a datových boxů lze docílit významné úspory.
7. TZB – část D 1.4.10 – Slaboproudá elektrotechnika – redukce počtu CCTV
V rámci objektu DPPS je navrženo a zadavatelem odsouhlaseno úplné 100% pokrytí objektu kamerovým systémem pro potřeby monitoringu. Tato velmi investičně náročná část slaboproudých elektroinstalací, s celkovým počtem přes 110 kamerových připojení v předmětném objektu. Navrhujeme zvážení nutnosti a případnou redukci monitorovaných prostor v objektu a tím snížení počtu kamer a tedy optimalizaci investičních nákladů.
8. TZB – část D 1.4.13 – Zařízení gastroprovozu – vyčlenění gastro-provozu a přesun na provoz
V rámci DPPS a investice je navrženo kompletní vybavení stravovacích a občerstvovacích částí objektu veškerým gastro zařízením. V obdobných projektech se velmi často objevuje realizace pouze přípravy pro gastro vybavení dle projektové dokumentace a následné vybavení gastro zařízením je přeneseno na provozovatele daných služeb. Vyčleněním gastro zařízením z ceny realizace stavby s využitím tohoto modelu by došlo k výrazné úspoře investičních nákladů stavby.
9. SO 100 – Sadové úpravy a závlahy – zrušení závlahy
Na základě posouzení rozsahu sadových a parkových úprav navazujících pěstebních opatření se domníváme, že není nutné provedení kompletní instalace kapénkového závlahového systému.
10. SO 102 – Velkoodběrová trafostanice – změna vlastnictví trafostanice
V rámci realizace objektu je možné projednat a v projektu zohlednit dodávku a instalaci velkoodběrové trafostanice v režii a na náklady poskytovatele elektrické energie (PRE distribuce a.s.).
11. Přesun registratur (archivů s vysokým podlahovým zatížením) z Nadzemního podlaží do Podzemního podlaží
V rámci DPPS a na základě požadavku zadavatele byly archivní prostory s významným zatížením spisovými materiály – registratury – lokalizovány v 1. Nadzemním podlaží. S ohledem na tuto skutečnost bylo v rámci přípravy PD návrhu a DPPS projektantem statiky řádně navrženo zesílení nosné ŽB konstrukce mezi 1PP a 1NP. Tyto dodatečné výztuhy,



zesílení sloupů a podpůrné ŽB konstrukce jsou významným finančním zatížením stavební části HSV. V případě dle našeho názoru možného přesunu archivních spisových prostor – registratur – do 1. Podzemního podlaží může být dosaženo při relativně přijatelném rozsahu projektových prací významné úspory na statických stavebně-konstrukčních částech stavby.

Jako Variantní a další možné pro nalezení úspor uvádíme následující možnost redukce realizace fotovoltaických panelů, která však snižuje přidanou ekologickou hodnotu realizované stavby a proto není uvedena v součtové tabulce možných úsporných opatření:

12. SO 101 – Fotovoltaické střešní zařízení – zrušení

Při hledání možných investičních úspor se zdá být navržena instalace fotovoltaických střešních panelů, včetně navazujícího systému jako nadbytečná a navrhuje její zrušení při zachování přípravy pro případnou budoucí montáž.

V následující tabulce jsou vyčísleny výše popsané možné úspory kalkulací z Kontrolního rozpočtu (CASUA 24.5.2021) + inženýrských odborným propočtem vycházejícím ze zkušeností s obdobnými stavbami:

Navržená úspora investičních nákladů		
Pořadové číslo	Název	Cena
1.	Stavební oddíl PVS - část 77x - Podlahy - změna standardu nášlapných vrstev	8 949 000,00
2.	Stavební oddíl PVS - část 7675 - Stěny a příčky vnitřní - redukce potu 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 gastroprovozu – 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



REKONSTRUKCE OBJEKTU VRŠOVICKÁ Č.P. 68 – DOKUMENTACE PRO PROVÁDĚNÍ STAVBY
Posouzení DPPS

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. 05/2021) činí 911 078 335,- Kč bez DPH. – tj. 1 102 404 786,- Kč vč. DPH

Výše popsané a vyčíslené úspory vycházející z popsaných úprav DPPS mohou dle našeho odborného odhadu vycházejícího z kalkulace provedené na základě předloženého Kontrolního rozpočtu stavby mohou 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 vč. DPH

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 a v rámci tohoto zapracování přesně vyčíslit přinesené úspory. Dále pak je nutné uvést, 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.

V Praze 21.6.2021

Ing. David Havránek – SUNCAD s.r.o.

ZÁPIS č. 57

z jednání pracovní skupiny pro rekonstrukci radnice

konané dne 28.6. 2021 od 11:00 do 12:05 hodin v Radničním salonku

Účast: dle prezenční listiny

Navržený program:

1. **Prezentace kontroly prováděcí projektové dokumentace jednatelem firmy SUNCAD**
2. **Různé**

Dr. Sekal zahájil jednání skupiny, sdělil přítomným, že považujeme za ukončenou a převzatou kontrolu projektové dokumentace firmou SUNCAD a přivítal jejího zástupce. Dále konstatoval, že ještě čekáme na kontrolu BIM.

1. Prezentace kontroly prováděcí projektové dokumentace jednatelem firmy SUNCAD

Jednání pracovní skupiny pro rekonstrukci radnice se zúčastnil **jednatel firmy SUNCAD Ing. Havránek**, který po ukončení posouzení projektové dokumentace prezentoval návrhy možných úspor při zachování původního zadání projektu. Prezentace byla zaměřena rovněž na důvody, které vedly k rozdílu mezi původní předpokládanou cenou projektu z roku 2017 a dnešní verzí projektové dokumentace.

- původní částka cca 565 mil. Kč bez DPH byla vypočtena čistě z podlahové plochy, nebyla k dispozici podrobnější studie ani projektový návrh
- nebyla zohledněna částka na nákladnou demontáž a likvidaci panelů, obsahujících azbest
- statické schéma objektu bylo s ohledem na nové požadavky budovy nevyhovující
- od roku 2017, kdy byla cena kalkulována, uplynula značná doba a došlo k intenzivnímu růstu cen stavebních materiálů a prací o 13-24 % (hlavně mezi roky 2017-2019)
- došlo k zpřesnění podkladů a vlastního zadání (kompletního statického posouzení), z kterého vyplynulo, že stav vnějších konstrukcí a teras v úrovni 1 PP je na takové úrovni, že je nutné jejich kompletní vybourání a nové založení.

*Na dotaz **Doc. Sedmihradské Ing. Havránek** odpověděl, že z hlediska statiky objektu není jiná možnost než k tomuto přistoupit.*

- nutnost dalšího výrazného zesílení statické konstrukce skeletu budovy, které je dáno umístěním jednacího sálu v posledním nadzemním podlaží budovy

Poslední verze rozpočtu na rekonstrukci radnice je částka 911 mil. Kč bez DPH

Dále se Ing. Havránek vyjádřil k návrhům možných úspor:

Všechny navrhované úspory je nutné zapracovat do projektové dokumentace. Doba, nutná pro přeprojektování je dle odhadu firmy SUNCAD 3- 6 měsíců.

- přemístěním archivních expozitур a skladových prostor z 1NP do 1PP a přepracováním statiky budovy by došlo k značné finanční úspoře na konstrukčních částech objektu
- redukce realizace PI regulátorů vzduchotechniky, tzn. volby jiného, jednoduššího systému, jehož funkce plně vyhovuje požadavkům energetické náročnosti budovy i dotačním požadavkům – úspora cca 4 mil. Kč bez DPH
- změna standardu nášlapných vrstev – redukce volby terasových podlah (změnou podlahové krytiny při použití levnější varianty) – úspora cca 9 mil. Kč bez DPH
- nahrazení příček bezrámových příčkami rámovými (skleněná bezrámová příčka je výrazně nákladnější než plná příčka se skleněnou výplní)
- volba levnější varianty dveří
- snížení počtu kamer pro monitoring objektu
- změna koncepce svítidel – snížení standardu designových svítidel a volba odpovídajících levnějších – úspora 6-8 mil. Kč bez DPH
- snížení množství koncových prvků IT technologií, které jsou naddimenzované (např. datové zásuvky)
- zasmulvněním provozovatele gastroprovozu s jeho vlastním vybavením (nemusíme mít vlastní)
- posouzení nutnosti závlahy zelených střech a parkové úpravy
- použití fotovoltaiky (s účelovou dotací) – úspora 3 mil. Kč bez DPH

Celková představa úspor po schválení zadavatelem je 60 – 65 mil Kč bez DPH.

VPS se dotázal, o jaký zásah do projektové dokumentace by se jednalo. Ing. Havránek sdělil, že SUNCAD připravil návrhy tak, aby nebyl nutný příliš velký zásah.

Dr. Sekal se dotázal, jestli je postačující částka na případné přeprojektování 4 - 6 mil. Kč, což Ing. Havránek potvrdil.

Ing. Mikoláš se dotázal, jak se promítnou navrhované změny do konečného vzhledu budovy. Na to Ing. Havránek odpověděl, že lze provést úspory tak, aby se to nedotknulo standardu budovy – lze například provést změny pouze v některých částech.

Dle Ing. Havránka lze zahájit výběrové řízení, které podle jeho zkušeností trvá 3-6 měsíců, na základě projektové dokumentace, kterou máme nyní k dispozici. Doporučil, aby součástí harmonogramu stavby byl „síťový graf“, který přehledně stanoví průběh stavebních prací.

2. Různé

VPS požádal Ing. Havránka o vyjádření ke zkrácení pracovní doby stavby na 76 hodin a jeho vlivu na průběh stavby, k čemuž se Ing. Havránek přislíbil vyjádřit.

V závěru jednání proběhla krátká diskuze PS RR, jejímž výsledkem je, že pracovní skupina vzala na vědomí informace od společnosti SUNCAD a doporučila jejich předložení do RMČ.

V Praze dne 28 .6 .2021
Zapsala: Lucie Golejová
Schválil: Mgr. Tomáš Urbánek

IV. Návrh usnesení ZMČ

Městská část Praha 10

ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Návrh usnesení

Zastupitelstva městské části Praha 10

číslo

ze dne

k informaci o stavu rekonstrukce radnice MČ Praha 10

Zastupitelstvo městské části Praha 10

I. bere na vědomí

informace dle důvodové zprávy předloženého materiálu

Předkladatel: PaedDr. Martin Sekal, místostarosta

Číslo tisku: P10-269647/2021