

Odbor majetkoprávní
Oddělení přípravy a investic a zakázek

P10-005981/2018
2. schůze
Rady MČ Praha 10
dne 18. 1. 2018

Návrh
dalšího postupu v rámci veřejné zakázky „Dokončení rekonstrukce objektu
„Bio VZLET“, Holandská 1/669, Praha 10“ a na vypracování forenzního
auditu vývoje historických vztahů

Důvod předložení:

§ 94 odst. 3 zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, v platném znění
Usnesení RMČ č. 994 ze dne 18. 12. 2017

Obsah:

- I. Návrh usnesení RMČ
- II. Důvodová zpráva
- III. Přílohy - č. 1 - Právní stanovisko Řanda Havel legal
 č. 2 - Vyjádření projektanta PD k nabídkové ceně
 č. 3 - Vyjádření projektanta k rozsahu dosud provedených prací

Stanovisko:

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

Předkládá:

Ing. Tomáš Pek, S. E.
1. zástupce starosty

Vedoucí odboru:

Ing. Filip Koucký

Vedoucí oddělení:

Bc. Petra Kovářiková, MBA

Zpracovala:

Bc. Petra Kovářiková, MBA
vedoucí oddělení přípravy a investic a zakázek

Městská část Praha 10

RADA MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Návrh usnesení

Rady městské části Praha 10

číslo

ze dne 18. 1. 2018

k návrhu dalšího postupu v rámci veřejné zakázky „Dokončení rekonstrukce objektu ‚Bio VZLET‘, Holandská 1/669, Praha 10“ a na vypracování forenzního auditu vývoje historických vztahů

Rada m. č. Praha 10

I. bere na vědomí

- a) informaci o smluvních vztazích a jejich důsledcích souvisejících s užíváním a rekonstrukcí objektu „Bio VZLET“, Holandská 1/669, Praha 10“, dle důvodové zprávy předloženého materiálu
- b) informaci o dalším postupu v rámci veřejné zakázky „Dokončení rekonstrukce objektu ‚Bio VZLET‘, Holandská 1/669, Praha 10“, dle důvodové zprávy předloženého materiálu

II. schvaluje

- a) provedení forenzního auditu vývoje smluvních vztahů souvisejících s užíváním a rekonstrukcí objektu „Bio VZLET“, Holandská 1/669, Praha 10“ v období od roku 2001 do současnosti
- b) pozastavení realizace dalších kroků souvisejících s průběhem a realizací veřejné zakázky „Dokončení rekonstrukce objektu ‚Bio VZLET‘, Holandská 1/669, Praha 10“
- c) prodloužení termínu úkolu uloženého v bodě II.1.1. usnesení Rady MČ Praha 10 č. 994 ze dne 18. 12. 2017 k návrhu na výběr ekonomicky nejvýhodnější nabídky na veřejnou zakázku „Dokončení rekonstrukce objektu ‚Bio VZLET‘, Holandská 1/669, Praha 10“ do 15. 6. 2018

III. ukládá

1. Ing. Kouckému, vedoucímu OMP

- 1.1. zadat zpracování forenzního auditu historického vývoje smluvních vztahů

souvisejících s užíváním a rekonstrukcí objektu „Bio VZLET“, Holandská 1/669, Praha 10“ v období od roku 2001 do současnosti, schváleného dle bodu II. a) tohoto usnesení a zpracovaný forenzní audit předložit k projednání Radě MČ Praha 10

Termín: 28. 2. 2018

1.2. pozastavit do odvolání Radou MČ Praha 10 nejpozději však do 15. 5. 2018 realizaci dalších kroků souvisejících s průběhem a realizací veřejné zakázky „Dokončení rekonstrukce objektu „Bio VZLET“, Holandská 1/669, Praha 10“

Termín: 18. 1. 2018

Předkladatel: Ing. Tomáš Pek, S. E., 1. zástupce starosty

Anotace:

Provede: Ing. Tomáš Pek, S. E. 1. zástupce starosty

Na vědomí:

Garant: Ing. Filip Koucký, ved. OMP

Číslo tisku: P10-005981/2018

Důvodová zpráva

I. ÚVOD

MČ Praha 10 má na základě zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, v platném znění (dále jen jako „ZoHMP“), a na základě Statutu hl. m. Prahy v samostatné působnosti svěřen z vlastnictví hl. m. Prahy do správy dům č. p. 669, postavený na pozemku parc. č. 8 a pozemek parc. č. 8, k. ú. Vršovice. Jedná se o zděnou budovu z 1. poloviny 20. století na rozhraní ulic Holandská a Norská. Tato stavba je známa pod názvem „BIO Vzlet“ nebo „Kino Vzlet“. Předmětný dům a pozemek budou dále souhrnně označovány jako „nemovitost“ nebo jako „Kino“.

Tento materiál je předkládán zejména za účelem podání informace o aktuálním průběhu VZ „Dokončení rekonstrukce objektu ‚Bio VZLET‘, Holandská 1/669, Praha 10“ a s tím souvisejících důsledků. Dále z důvodů níže uvedených za účelem podání zevrubné informace o historickém vývoji situace týkající se užívání a rekonstrukce Kina a dále za účelem předložení návrhu dalšího postupu tak, aby bylo zajištěno, že další kroky MČ Praha 10 týkající se dokončení rekonstrukce Kina budou účinně hospodárně a účelně – tedy s péčí řádného hospodáře.

II. AKTUÁLNÍ SITUACE VZ

a) Shrnutí dosavadního průběhu

Rada MČ Praha 10 schválila svým usnesením č. 584 ze dne 20. 7. 2017 zadání veřejné zakázky „Dokončení rekonstrukce objektu ‚Bio VZLET‘, Holandská 1/669, Praha 10“ formou užšího řízení (předmětná veřejná zakázka dále též jen jako „VZ“). Užší řízení bylo vyhlášeno odesláním příslušného formuláře do Věstníku veřejných zakázek dne 21. 7. 2017. Informace o průběhu VZ byla Radě MČ Praha předložena v rámci materiálu, na jehož základě bylo schváleno **usnesení Rady MČ Praha 994 ze dne 18. 12. 2017 k návrhu na výběr ekonomicky nejvýhodnější nabídky na veřejnou zakázku „Dokončení rekonstrukce objektu ‚Bio VZLET‘, Holandská 1/669, Praha 10“ (toto usnesení dále též jen jako „Usnesení“)**. Tímto usnesením Rada MČ Praha 10 schválila na základě doporučení hodnotící komise ze dne 22. 11. 2017 výběr ekonomicky nejvýhodnější nabídky a výběr dodavatele – společnosti VISTORIA CZ, a. s., se sídlem Revoluční 767/25, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČ: 251 10 977. Pro úplnost je na místě uvést, že jako ekonomicky nejvýhodnější byla vybrána nabídka výše uvedené společnosti, přičemž tato překročila předpokládanou hodnotu veřejné zakázky, která byla stanovena ve výši 30 195 784 Kč bez DPH na základě kontrolního rozpočtu projektanta. Z toho důvodu si MČ Praha 10 za účelem stanovení dalšího postupu v rámci VZ nechala MČ Praha 10 zpracovat znalecký posudek, který měl ověřit, zda nabídková cena účastníka VISTORIA CZ, a.s., je cenou obvyklou, mj. s ohledem na všeobecně známý nárůst cen stavebních prací i materiálů v poslední době. Znalecký posudek č. 2387/46/20 ze dne 6. 12. 2017 vypracoval Doc. Ing. Jaromír Ryska, CSc. - znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze 2 ze dne 26. 9. 1975. Na základě tohoto ZP byla stanovena cena obvyklá rekonstrukce Kina ke dni 6. 12. 2017 na částku 37 582 500 Kč. **Nabídková cena vítězného uchazeče činila 35 817 451,00 Kč.**

Z tohoto pohledu je tedy cena vítězného uchazeče nižší, než cena obvyklá stanovená uvedeným ZP.

Usnesením Rady MČ Praha 10 č. 994 ze dne 18. 12. 2017 tedy došlo k výběru vítězného uchazeče v rámci VZ a vedoucímu OMP bylo uloženo, aby v termínu do 31. 1. 2018 uzavřel s vítězným uchazečem smlouvu na realizaci VZ.

b) Vývoj VZ po 18. 12. 2017

Dne 19. 12. 2017 bylo ze strany starosty MČ Praha 10 doručeno vedoucímu OMP interní sdělení, kterým byl vedoucí OMP informován, že starosta MČ Praha 10 v souladu s ustanovením § 73 a 97 odst. 1 ZoHMP **zvažuje** pozastavení výkonu Usnesení a z toho důvodu vyzval vedoucího OMP, aby dále nečinil další úkony směřující k zadání VZ – zejména, aby neuzavíral smlouvu na realizaci VZ. Vedoucí OMP byl tímto interním sdělením dále požádán, aby zajistil zpracování právní analýzy možného zrušení předmětné VZ a dále vyjádření zpracovatele PD k VZ k rozdílu mezi předpokládanou hodnotou VZ a cenovou nabídkou vítězného uchazeče.

Předkladatel materiálu si na základě analýzy komunikace pana starosty s odborem OMP vyžádal další doplňující podklady, které tvoří přílohy č.1, č.2 a č.3, které jsou podkladem pro projednání tohoto materiálu.

Ze závěru zpracovatele PD - D-PLUS PROJEKTOVÁ A INŽENÝRSKÁ a.s.- vyplývá, že: *„...jako zpracovatel rozpočtu považujeme nabídnutou soutěžní cenu za přiměřenou, odpovídající složitosti rekonstruovaného objektu a současné cenové hladině“.*

c) Návrh dalšího postupu v rámci VZ

Jak vyplývá z průběhu VZ výše, v rámci VZ byl Usnesením vybrán vítězný uchazeč a vedoucímu OMP bylo uloženo do 31. 1. 2018 uzavřít smlouvu na realizaci VZ. Následně **došlo na pokyn starosty MČ Praha 10 k pozastavení** dalších kroků v rámci VZ. Zde však nelze opomenout, že MČ Praha 10 jako zadavatel VZ musí v rámci VZ v určitých, zákonem stanovených termínech, konat – podnikat kroky za účelem realizace předmětu VZ. V souladu s požadavkem pana starosty na vypracování právního stanoviska k případnému zrušení VZ tak byla v rámci tohoto právního stanoviska řešena případného zrušení VZ a další. K závěrům právního stanoviska k této konkrétní VZ, které tvoří přílohu č. 1 tohoto materiálu, lze shrnout, že:

- „1. Samotná skutečnost, že nabídková cena v obou podaných nabídkách překračuje předpokládanou hodnotu Veřejné zakázky, není důvodem pro vyloučení účastníků, ani pro zrušení zadávacího řízení na Veřejnou zakázku.*
- 2. Případné zrušení zadávacího řízení lze doporučit pouze v případě, že Zadavatel bude schopen přesvědčivě doložit, že nabídková cena vybraného dodavatele překračuje cenu v místě a čase obvyklou, eventuálně že nemá dostatek finančních prostředků pro realizaci Veřejné zakázky.*
- 3. Zadávací lhůta končí dne 15. května 2018. Do této doby je třeba zadávací řízení na Veřejnou zakázku dokončit, jinak účastníkům vznikne právo na náhradu jejich nákladů spojených s účastí v zadávacím řízení.“*

Jak tedy z výše uvedeného a s ohledem na znalecký posudek a vyjádření projektanta D-PLUS PROJEKTOVÁ A INŽENÝRSKÁ a.s. vyplývá, **podmínky předpokládané právním stanoviskem, resp. právním řádem ČR, na jejichž základě by bylo možné v tuto chvíli VZ zrušit, nebyly zjevně naplněny**, resp. nejsou zpracovateli a předkladateli tohoto materiálu známy, a z tohoto pohledu by **případné zrušení VZ nebylo v souladu s dotčenými právními předpisy**. Naopak, MČ Praha 10 je jako zadavatel VZ povinna učinit (nejpozději dne 15. 5. 2018) v rámci VZ určité konkrétní kroky tak, aby nebyla vystavena riziku případných sporů s účastníky VZ atd. Z tohoto pohledu je jako klíčové datum 15. 5. 2018, do kdy nejpozději musí

MČ Praha 10 jako zadavatel oznámit účastníkům výběr dodavatele v rámci VZ. Pro úplnost nelze opomenout, že oznámení o výběru dodavatele již mělo být po přijetí Usnesení „bez zbytečného odkladu“ rozesláno, nicméně, s ohledem na požadavek pana starosty toto učiněno nebylo. Pokud nedojde k panem starostou zvažovanému pozastavení výkonu Usnesení, je povinen vedoucí OMP do termínu uloženým radou podepsat smlouvu s vítězným uchazečem. Sankce jsou však s takovou nečinností spojeny až po 15. 5. 2018.

Na jedné straně tedy existuje povinnost MČ Praha 10 v rámci VZ konat, na druhé straně existuje avizovaný požadavek starosty MČ Praha 10 na pozastavení kroků MČ Praha 10 v rámci VZ do té doby, než budou objasněny veškeré případné pochybnosti ohledně VZ, resp. ohledně jejího předmětu - dokončení rekonstrukce Kina.

Aby však mohly být veškeré případné nejasnosti odstraněny, jeví se jako nejvhodnější postup, komplexně zanalyzovat a odborně posoudit. Provést **komplexní, forenzní audit celé historie užívání a dosavadních rekonstrukcí Kina za období od roku 2001, kdy se Rada MČ Praha 10 zabývala otázkou svěřením objektu Kina Vzlet do správy MČ Praha 10.** Současný vývoj – zejména otázka samotného dokončení rekonstrukce objektu - totiž má příčiny v minulosti (dosavadní průběh rekonstrukce) a bez znalosti historického vývoje ve věci nelze komplexně shrnout, že ohledně Kina nemohou do budoucna vyvstat určité pochybnosti o správnosti a hospodárnosti postupu MČ Praha 10. O potřebě zanalyzovat komplexně historický vývoj od roku 2001 ve věci bude pojednáno níže, zde je na místě konstatovat, že MČ Praha 10 může do 15. 5. 2018 nečinit další kroky v rámci VZ, aniž by se vystavila riziku sankcí za porušení postupu zadavatele v rámci VZ. Nejpozději 15. 5. 2018 však bude muset MČ Praha 10 v rámci VZ konat – nevyjdou-li najevo nové skutečnosti, které by opravňovali MČ Praha 10 jako zadavatele ke zrušení VZ.

III. HISTORICKÝ VÝVOJ

Objekt BIO Vzlet byl historicky mnohokrát předmětem projednání v orgánech MČ Praha 10 (zejména usnesení Rady MČ Praha 10 č. 695 ze dne 27. 8. 2001 (otázka svěřením objektu Kina Vzlet do správy MČ Praha 10), usnesení Rady MČ Praha 10 č. 735 ze dne 27. 11. 2006, 791 ze dne 20. 12. 2006, 4 ze dne 8. 1. 2007, 63 ze dne 7. 2. 2007, 970 ze dne 12. 12. 2007, 961 ze dne 26. 11. 2008, 240 ze dne 25. 3. 2009, 1034 ze dne 22. 9. 2010, 1220 ze dne 18. 11. 2010, 682 ze dne 16. 6. 2010, 103 ze dne 8. 2. 2012, 1184 ze dne 24. 10. 2012, 1386 ze dne 12. 12. 2012, 774 ze dne 16. 7. 2012, 1207 ze dne 13. 11. 2013, 362 ze dne 31. 5. 2016, 454 ze dne 1. 6. 2017, 584 ze dne 20. 7. 2017 a konečně 821 ze dne 19. 10. 2017 a Zastupitelstva MČ Praha 10 č. 12 ze dne 20. 9. 2001 a 45 ze dne 5. 11. 2012), přičemž tak, aby mohla být celková situace ohledně tohoto objektu prověřena, je nutné stručně zmínit především tyto základní skutečnosti. Jak bude uvedeno dále, **předmětem již zmíněného forenzního auditu bude** (v případě schválení tohoto materiálu) **posouzení všech okolností a skutečností řešených právě uvedenými usnesením i Rady MČ Praha 10 a Zastupitelstva MČ Praha 10.**

O nájem nemovitosti historicky projevil zájem společnost Klang, s. r. o. se sídlem Praha 2, Moravská 50, IČ 48110558, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 16206, zastoupena Ing. Michaelem (dále jen jako „firma Klang“). Rada MČ Praha 10 schválila svým usnesením č. 63 ze dne 7. 2. 2007 nájemní smlouvu s firmou Klang a nájemní smlouva byla následně uzavřena dne 14. 2. 2007. K nájemní smlouvě bylo uzavřeno celkem 7 dodatků, které jednak definovaly a upravovaly (rozšiřovaly) stavební úpravy Kina Vzlet tedy jejich věcný a finanční rozsah, zvyšovaly nájemné a posouvaly termín dokončení stavebních úprav.

Nájemce (firma Klang) se zavázal objekt na vlastní náklady kompletně zrekonstruovat a následně dohodnutým způsobem užívat, přičemž náklady na rekonstrukci do výše 20 mil. Kč bez DPH měly být po celou dobu nájmu započítávány proti dohodnutému nájemnému. Doba nájmu byla dohodnuta na dobu určitou do 31. 12. 2023. Poté měl nájemce sjednatu obci na pokračování v nájmu o dalších 10 let, po kterých se předpokládalo započtení zbytku nákladů na rekonstrukci oproti nájemnému, které bude v té době obvyklé a zjištěné znaleckým posudkem.

Ohledně dalšího vývoje lze stručně shrnout, že nájemní vztah s firmou Klang a zejména rekonstrukce Kina jeho prostřednictvím byla provázána celou řadou problematických bodů. Mezi tyto problematické okolnosti, provázající vývoj situace ohledně užívání a rekonstrukce Kina, lze označit zejména následující:

- a) Otázka schválení a hospodárnosti nastaveného způsobu pronájmu Kina za symbolickou cenu 1,- Kč ročně po dobu rekonstrukce a uzavření nájemní smlouvy na 15 let (+10 let případná opce);
- b) Rozsah prací, stanovený nájemní smlouvou **nebyl zjevně dodržen**, když např. nájemce bez povolení prováděl stavbu na pozemcích třetího subjektu (TJ Sokol);
- c) Nájemce v důsledku neprojednaného a neschváleného řešení, které mohlo být v rozporu s platnými předpisy a zůstalo nedokončené, nebyl schopen zajistit řádnou kolaudaci Kina a další bezproblémový provoz objektu;
- d) Opakované prodlužování termínu rekonstrukce až do roku 2013, opakované uzavírání dodatků k nájemní smlouvě, kterými bylo umožněno opakované prodlužování termínu dokončení rekonstrukce;
- e) Otázka neuplatnění sankcí ze strany MČ Praha 10 dle platných smluvních vztahů ve věci a to i přes to, že nájemce nedodržel rozsah a termín rekonstrukce;
- f) Uzavření dohody o narovnání, která řešila úhradu nákladů rekonstrukce Kina, přičemž, jak vyplývá z vyjádření projektanta PD VZ – společnosti D-PLUS PROJEKTOVÁ A INŽENÝRSKÁ a.s., mnohé z těchto prací nebyly provedeny v plném rozsahu nebo s určitými nedostatky;
- g) Zásadní změny rozsahu rekonstrukce Kina v jejím průběhu;
- h) V důsledku nepovoleného postupu nájemce byla MČ Praha 10 nucena směnit rekonstrukcí dotčené pozemky s třetí osobou za účelem legalizování stavby provedené nájemcem bez stavebního povolení;
- i) Otázka investice do majetku TJ Sokol z prostředků MČ Praha 10, která byla zapříčiněna nepovolenou rekonstrukcí provedenou nájemcem;
- j) MČ Praha 10 i přes dosavadní náklady vynaložené na rekonstrukci Kina, není doposud schopna objekt provozovat, přičemž náklady na dokončení rekonstrukce (vítězná nabídková cena VZ) jsou v řádech desítek milionů Kč. To vše z toho důvodu, že **původně plánovaný rozsah a způsob provedení rekonstrukce nebyl dodržen, aniž by ze strany MČ Praha 10 byly uplatněny nějaké sankce vůči nájemci.**

Vyjádření projektanta - společnosti D-PLUS PROJEKTOVÁ A INŽENÝRSKÁ a.s. – k rozsahu provedených prací, tvoří přílohu č. 4 tohoto materiálu.

Za účelem odstranění jakýchkoliv pochybností o dosavadním a budoucím postupu MČ Praha 10 v souvislosti s rekonstrukcí objektu Kina Vzlet se jeví jako nutné prověřit výše uvedené potenciálně problematické body co nejpečlivěji. Z toho důvodu se jako nejvhodnější forma jeví zadání externího forenzního auditu, který by veškeré otázky týkající se zejména dosud provedených stavebních prací, otázku vývoje smluvních vztahů (podmínky rekonstrukce, úhrada jejích nákladů, uzavírání dodatků k nájemní smlouvě,

posouvání termínu rekonstrukce, uzavření dohody o narovnání s firmou Klang, majetkoprávní úkony MČ Praha 10 vůči TJ Sokol atd.) – to vše za období již od roku 2001 – tedy od prvopočátku, kdy se MČ Praha 10 začala objektem Kina blíže zabývat.

IV. ZÁVĚR

Závěrem lze shrnout, že požadavek na pozastavení kroků MČ Praha 10 v rámci VZ se s ohledem na potenciálně problematický historický vývoj smluvních vztahů souvisejících s užíváním a dosavadní rekonstrukcí Kina Vzlet, jeví jak opodstatněný. Aby byl postup ve věci dokončení rekonstrukce Kina Vzlet v souladu s péčí řádného hospodáře, je tímto materiálem navrhováno, aby bylo schváleno provedení externího forenzního auditu dosavadního vývoje smluvních vztahů, dále okolností realizace dosavadní rekonstrukce Kina Vzlet, s ní související hospodárnosti dosavadního postupu MČ Praha 10 a smluvních vztahů v této souvislosti historicky uzavřených. Celá záležitost bude předmětem forenzního auditu (v případě schválení tohoto materiálu) za období od roku 2001 do současnosti.

Dále je v souvislosti s provedením externího forenzního auditu navrhováno, aby byly do doby, než bude tento proveden a jeho výsledky předloženy k projednání Radě MČ Praha 10, pozastaveny všechny kroky MČ Praha 10 jako zadavatele v rámci VZ.

V souladu s právními předpisy upravujícími postup zadavatele v rámci VZ je pak navrhováno, aby tento audit byl předložen k projednání Radě MČ Praha 10 nejpozději dne 28.02. 2018. Termín je takto stanoven z toho důvodu, že dne 15. 5. 2018 končí zadávací lhůta VZ a do této doby (do 15. 5. 2018) je MČ Praha 10 povinna učinit návazné kroky – především obeslat uchazeče oznámení o výběru dodavatele v rámci VZ. Opačný postup, tedy postup, kdy by MČ Praha 10 ani po 15. 5. 2018 neučinila zmíněné nutné kroky v rámci VZ, by se vystavovala riziku sankcí a jiných nákladů plynoucích z případného porušení postupu zadavatele v rámci VZ. S ohledem na termín úkolu, uložený Usnesením vedoucímu OMP k uzavření smlouvy na realizaci VZ, je pak zároveň navrhováno prodloužení tohoto termínu do 28.02. 2018, což je termín, který koresponduje s výše uvedeným.

V případě schválení tohoto materiálu tedy bude proveden externí audit, který prověří dosavadní postup MČ Praha 10 a dalších dotčených subjektů ohledně užívání a rekonstrukce objektu Kina Vzlet. Do té doby, než bude tento audit projednán Radou MČ Praha 10, budou pozastaveny veškeré kroky MČ Praha 10 jako zadavatele VZ.

MEMORANDUM

Pro: Městská část Praha 10, se sídlem Vršovická 1429/68, PSČ 101 00 Praha – Vršovice, IČ: 000 63 941

Od: ŘANDA HAVEL LEGAL advokátní kancelář s.r.o.

Datum: 16. 01. 2018

Věc: Analýza dalšího možného postupu MČP 10 v rámci veřejné zakázky s názvem: **Dokončení rekonstrukce objektu ‚Bio VZLET‘, Holandská 1/669, Praha 10**

act legal offices

Bratislava
Brussels
Frankfurt
Paris
Prague
Vienna
Warsaw

www.actlegal.com

Důvěrné

Naše advokátní kancelář byla požádána Městskou částí Praha 10, se sídlem Vršovická 1429/68, PSČ 101 00 Praha – Vršovice, IČ: 000 63 941 (dále jen „**Zadavatel**“) o právní analýzu dalšího postupu v rámci veřejné zakázky s názvem: **Dokončení rekonstrukce objektu ‚Bio VZLET‘, Holandská 1/669, Praha 10** (dále jen „**Veřejná zakázka**“), a to zejména s ohledem na skutečnost, že obě podané nabídky překročily předpokládanou hodnotu Veřejné zakázky. Dotazy Zadavatele směřují k posouzení dalšího postupu z hlediska dodržení pravidel vyplývajících ze zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon**“).

Při přípravě tohoto memoranda jsme vycházeli z následujících podkladů a informací (dále společně jen „**Podklady**“):

- (i) Zadávací dokumentace Veřejné zakázky;
- (ii) Žádost o účast a nabídka společnosti EDIKT a.s., Sídlo: Rudolfovská 461/95, 370 01 České Budějovice, IČ: 251 72 328;
- (iii) Žádost o účast a nabídka společnosti VISTORIA CZ a.s., Sídlo: Revoluční 767/25, 110 00 Praha 1, IČ: 251 10 977;
- (iv) a dalších podkladů a informací, na které toto memorandum výslovně odkazuje.

I. SHRnutí

1. **Samotná skutečnost, že nabídková cena v obou podaných nabídkách překračuje předpokládanou hodnotu Veřejné zakázky, není důvodem pro vyloučení účastníků, ani pro zrušení zadávacího řízení na Veřejnou zakázku.**

1 / 7

2. **Případné zrušení zadávacího řízení lze doporučit pouze v případě, že Zadavatel bude schopen přesvědčivě doložit, že nabídková cena vybraného dodavatele překračuje cenu v místě a čase obvyklou, eventuálně že nemá dostatek finančních prostředků pro realizaci Veřejné zakázky.**
3. **Zadávací lhůta končí dne 15. května 2018. Do této doby je třeba zadávací řízení na Veřejnou zakázku dokončit, jinak účastníkům vznikne právo na náhradu jejich nákladů spojených s účastí v zadávacím řízení.**

II. ANALÝZA

Zadavatel formuloval zadání pro naše memorandum prostřednictvím konkrétních dotazů. Odpovědi na jednotlivé dotazy uvádíme níže:

- a) **Je v rámci této konkrétní VZ přípustné a tedy v souladu s právním řádem ČR, když je cenová nabídka vítězného uchazeče vyšší, než byla předpokládaná hodnota plnění VZ dle zadávací dokumentace této VZ? Může být výše nabídkové ceny v tomto případě řádným důvodem pro zrušení VZ?**

Obecně platí, že překročení předpokládané hodnoty veřejné zakázky ze strany účastníka v rámci jeho nabídky nepředstavuje porušení pravidel pro zadávání veřejných zakázek. Judikatura¹ k tomu uvádí, že předpokládaná hodnota veřejné zakázky je pouze údaj informativní a slouží jako ukazatel režimu, kterým se zadávací řízení veřejné zakázky řídí. Překročení předpokládané hodnoty tedy nemá za následek automatické vyřazení uchazeče, který tuto hodnotu v nabídce překročil, event. zrušení zadávacího řízení. Od institutu předpokládané hodnoty veřejné zakázky je třeba ale odlišit „maximální předpokládanou hodnotu veřejné zakázky“, která je stanovena jako nejvýše přípustná a nepřekročitelná nabídková cena, tzn., že veškeré nabídky, které tuto hodnotu překročí, musí být vyřazeny pro nesplnění podmínek zadávací dokumentace².

V případě Veřejné zakázky byla stanovena pouze předpokládaná hodnota a nikoli maximální předpokládaná hodnota VZ.

Při rozhodování o zrušení Veřejné zakázky platí, že zadavatel dle § 127 odst. 2 písm. d) Zákona může zrušit zadávací řízení, pokud pro to existují důvody hodné zvláštního zřetele. Zákon nedefinuje, co má být rozuměno pod důvody, které jsou hodné zvláštního zřetele, nicméně uvádí, že za tyto důvody je třeba považovat i

¹ Viz. např. rozhodnutí Krajského soudu v Brně sp. zn. 30 Af 65/2013.

² Viz. např. rozhodnutí ÚHOS S572/2014/VZ-23850/2014/552/Spo.

důvody ekonomické. Za ekonomické důvody hodné zvláštního zřetele je možné považovat zejména situaci, kdy Zadavatel nemá na předmět plnění dostatek finančních prostředků. Dle důvodové zprávy k zákonu dopadá toto ustanovení i na situace, kdy je zadání veřejné zakázky nevýhodné z důvodu, kdy jsou nabídkové ceny jednotlivých účastníků předmětného zadávacího řízení výrazně vyšší, než zadavatel předpokládal, nebo pokud došlo k výraznému pohybu na trhu, jehož výsledkem je ekonomická neefektivnost požadovaného předmětu plnění, pro kterou nelze na zadavateli požadovat, aby v zadávacím řízení pokračoval.

Výše uvedené ekonomické důvody pro případné zrušení Veřejné zakázky by měl být Zadavatel schopen objektivně prokázat. To platí zejména pro případ, že by příslušné rozhodnutí o zrušení Veřejné zakázky bylo napadeno námitkami nebo i podáním návrhu na přezkoumání úkonů Zadavatele k Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže. Jako prostředek silně podporující závěr o existenci ekonomických důvodů pro zrušení Veřejné zakázky se nabízí vyhotovení znaleckého posudku, který postaví na jisto, zda nabídková cena vybraného dodavatele, případně obou účastníků zadávacího řízení na Veřejnou zakázku, jsou ceny, kterou jsou v místě a čase obvyklé, či nikoliv. Případným nedostatkem finančních prostředků Zadavatele je pak nutno rozumět skutečný a nikoliv jen dočasný nedostatek finančních prostředků, znemožňující úhradu ceny za zakázku. Nemělo by se jednat například jen formální překážku v podobě neschváleného rozpočtu (rozpočtového provizoria) nebo nutnosti zajistit převod finančních prostředků z jiných disponibilních zdrojů apod.

- b) Lze s ohledem na veškeré požadavky právního řádu ČR v této VZ uzavřít s vítězným uchazečem s péčí řádného hospodáře smlouvu na plnění předmětu VZ? V této otázce po Vás samozřejmě nechci zhodnotit výši cenové nabídky, resp. její obvyklost, jedná se mi o posouzení ostatních aspektů VZ dle zákona o ZVZ.**

Ohledně tohoto dotazu odkazujeme na náš rozbor v předchozí části a). Obecně lze shrnout, že pokud bude doloženo, že nabídková cena vybraného dodavatele nepřesahuje cenu v čase a místě obvyklou, resp. je tato v souladu se zásadami hospodárnosti, efektivity a účelnosti, jak vyplývají z příslušných právních

předpisů, je možné s vítězným účastníkem uzavřít smlouvu na plnění Veřejné zakázky³.

- c) Jaké kroky a v jakých nejzazších termínech je (nebo již bylo) nutné ze strany zadavatele v této VZ učinit, aby zadavatel nepostupoval v rozporu se zákonem o ZVZ (např. oznámení o výběru dodavatele, případné zrušení VZ, podpis smlouvy, lhůty jednotlivých úkonů atd.)**

V čl. 3.4. zadávací dokumentace veřejné zakázky je uvedeno, že zadávací lhůta činí 6 měsíců a začíná běžet okamžikem skončení lhůty pro podání nabídek. V rámci vysvětlení zadávací dokumentace č. 2 byla lhůta pro podání nabídek prodloužena do 15. 11. 2017 do 09:30 hod. Zadávací lhůta tedy končí dne 15. 05. 2018. Do tohoto dne je tedy nutné nejpozději odeslat oznámení o výběru dodavatele. Zákon uvádí teoretickou možnost dohodnout se všemi účastníky (tj. včetně účastníků, kteří podali žádost o účast, ale nikoli již nabídku) prodloužení zadávací lhůty, ale tato možnost se jeví jako v praxi nepříliš použitelná – motivace ostatních účastníků k prodloužení zadávací lhůty by zajisté nebyla příliš vysoká; jejich šance na získání Veřejné zakázky je totiž minimální.

Případné zrušení Veřejné zakázky lze doporučit realizovat v dostatečné lhůtě před uplynutím zadávací lhůty. Účastníci mají proti takovému rozhodnutí možnost podat námitky. Pokud by zadávací lhůta uplynula a rozhodnutí o zrušení zadávacího řízení nebylo dosud pravomocné, účastníci, kteří podali nabídku, by měli nárok na úhradu účelně vynaložených nákladů zadávacího řízení.

Jediný způsob, jak zabránit těmto nákladům, by bylo odeslat oznámení o výběru nejvhodnější nabídky v zadávací lhůtě, aby nedošlo k ukončení zadávacího řízení formou fikce ukončení dle § 40 odst. 4 Zákona.

Uzavření smlouvy s vítězným dodavatelem je možné realizovat až po uplynutí zadávací lhůty.

- d) Pokud by tyto kroky v rámci této VZ nebyly v daných lhůtách učiněny, jaká z toho pro zadavatele plynou případná rizika?**

³ Tyto principy nakládání s veřejnými prostředky vyplývají mj. z následujících právních předpisů: zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, zákon č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě, zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), zákon č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, zákon č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů.

Pokud nebude Veřejná zakázka ukončena v zadávací lhůtě, ať již v důsledku odeslání oznámení o výběru, nebo zrušení zadávacího řízení, zadávací řízení bude ukončeno ze Zákona. Dle § 40 odst. 4 Zákona platí, že v takovém případě mají účastníci nárok na kompenzaci nákladů spojených s účastí v zadávacím řízení. Jedná se však o náklady na přípravu nabídky, tj. administrativní náklady, nikoli ušlý zisk apod.

Eventuální ušlý zisk z plnění veřejné zakázky, ke kterému v důsledku protiprávního zrušení veřejné zakázky ze strany zadavatele nedošlo, může účastník teoreticky požadovat v občanském soudním řízení. V souladu se rozhodovací praxí soudů ČR⁴ i s přihlédnutím k dikci Zákona by nicméně potenciální úspěšnost takového požadavku neměla být vysoká.

- e) **Usnesením Rady MČ Praha 10 č. 994 ze dne 18. 12. 2017 bylo schváleno doporučení hodnotící komise k výběru dodavatele v rámci této VZ. Toto usnesení má zpracovatel k dispozici. Jakou má toto usnesení procesní a hmotněprávní povahu z pohledu úkonů zadavatele v rámci této VZ? Jakou formou by bylo v případě pochybností o výhodnosti výběru tohoto dodavatele nejvhodnější postupovat, resp. pozastavit účinnost, resp. odložit výkon, tohoto usnesení, tak, aby MČ Praha 10 nepostupovala v rozporu s právními předpisy – do té doby než by případné pochybnosti byly vyjasněny? Limity tohoto odložení by v takovém případě představovaly lhůty dle bodu c)?**

Z hlediska Zákona je předmětné usnesení Rady MČ Praha 10 rozhodnutím o výběru dodavatele dle § 122 odst. 1 Zákona. V souladu s § 123 odst. 1 Zákona musí být oznámení o výběru dodavatele odesláno všem účastníkům zadávacího řízení bez zbytečného odkladu od rozhodnutí. S ohledem na lhůtu, která od předmětného rozhodnutí Rady MČ Praha 10 uplynula, je nutno konstatovat, že tuto povinnost vyplývající ze Zákona Zadavatel porušil. Jedná se nicméně o porušení Zákona, které není považováno za správní delikt ve smyslu Zákona a není postiženo sankcí.

Jako vhodnou formu pro pozastavení účinnosti, resp. odložení výkonu usnesení Rady MČ Praha 10 se jeví postup dle § 102 zákona 131/2000 Sb. o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů. Na jeho základě je starosta městské části oprávněn pozastavit výkon usnesení rady městské části, má-li za to, že je nesprávné. Věc pak předloží k rozhodnutí zastupitelstvu městské části na jeho nejbližším zasedání, které je povinno usnesení rady městské části projednat a v případě potřeby zjednat nápravu.

⁴ Viz. náleží Ústavního soudu ČR ze dne 30. 6. 2004, sp. zn. III. ÚS 321/03.

Tento postup nicméně nemá vliv na již výše popsané uskutečněné porušení Zákona, ani na následky neukončení Veřejné zakázky do uplynutí zadávací lhůty ve smyslu § 40 odst. 4 Zákona.

- f) Lze v tuto chvíli tuto VZ ze strany zadavatele zrušit, aniž by se zadavatel dostal do rozporu se zákonem o ZVZ, resp. aniž by mu ze strany účastníků nebo jiných orgánů (např. ÚOHS) VŘ hrozila nějaká rizika ?**

Podmínky zrušení zadávacího řízení jsou v Zákoně stanoveny restriktivně, aby nedocházelo k libovůli zadavatele a byly chráněny oprávněné zájmy dodavatelů. Bez existence prokazatelného důkazu o tom, že nabídkové ceny účastníků jsou neúměrně vysoké, nelze zrušení zadávacího řízení doporučit. V případě prokázání toho, že nabídková cena vybraného dodavatele je vyšší než ceny v daném čase a místě obvyklé (např. formou znaleckého posudku, odborného vyjádření apod.), by zrušení zadávacího řízení bylo v souladu se zákonnými limity.

- g) Pokud by tato VZ byla zrušena, jaké zdržení pro případnou realizaci předmětu plnění by v případě okamžitého opakovaného vypsaní nové (totožné) VZ, by toto znamenalo? Lze toto případné zdržení alespoň přibližně odhadnout, resp. určit?**

Pokud by bylo nové zadávací řízení opětovně zadáváno formou užšího řízení, lze předpokládat časovou náročnost v délce dalších 4 – 5 měsíců od právní moci rozhodnutí o zrušení Veřejné zakázky. Otevřené řízení by eventuálně vedlo k odhadované časové úspoře přibližně 1 měsíce oproti odhadu uvedenému pro užší řízení.

V této souvislosti je však nutno podotknout, že případné rozhodnutí o zrušení Veřejné zakázky může být napadeno námitkami, případně i návrhem na přezkoumání úkonů Zadavatele k Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže. V takovém případě je zdržení jen velmi těžko odhadnout, ale mohlo by dosáhnout např. až dalších 12 měsíců nad rámec výše zdržení popsaného v předchozím odstavci.

- h) Jsou k dané problematice nějaké další otázky, jejichž zodpovězení je pro zadavatele hodné zvláštního zřetele tak, aby zadavatel postupoval zcela v souladu s právními předpisy a s péčí řádného hospodáře?**

Jsme přesvědčeni, že vše podstatné bylo uvedeno výše. Dovolujeme si nicméně upozornit na skutečnost, že stávající usnesení Rady MČ Praha 10 ukládá

vedoucímu OMP podepsat smlouvu na realizaci Veřejné zakázky s v termínu do 31. 1. 2018. S ohledem na zákonné povinnosti před uzavřením smlouvy je tento termín již nyní nereálný. Dále připomínáme, že oznámení rozhodnutí o výběru dodavatele musí být provedeno bez zbytečného odkladu po rozhodnutí o výběru. Tuto povinnost tak již nelze splnit. Nedokončení Veřejné zakázky do data uplynutí zadávací lhůty může dále představovat vznik nároků na úhradu účelně vynaložených nákladů zadávacího řízení ze strany účastníků zadávacího řízení na Veřejnou zakázku.

S ohledem na uvedené si tak dovoluujeme doporučit, aby rozhodnutí o dalším postupu v zadávacím řízení na Veřejnou zakázku bylo učiněné co nejdříve, aby se zabránilo dalším případným negativním následkům.

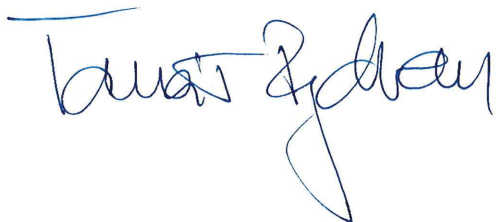
* * *

Předmětem tohoto memoranda je výhradně právní posouzení a nikoli obchodní, technické, finanční, daňové či jiné odborné aspekty analyzované problematiky. Pokud toto memorandum tyto aspekty zmiňuje, pak je přebírá z Podkladů či z jiných zdrojů. Jejich úplnost a správnost jsme však nebyli schopni ověřit, a tudíž za ně nemůžeme převzít odpovědnost. Tyto otázky by měly být posouzeny odborníky v příslušných oborech.

Toto memorandum bylo vypracováno s péčí vyžadovanou zákonem o advokacii⁵ a vyjadřuje náš právní názor ke zkoumané problematice. Toto memorandum nemůže být nicméně považováno za záruku, že osoby, úřady, soudy či rozhodčí soudy, které se v budoucnu mohou dotčenou problematikou zabývat, dojdou ke stejným závěrům. Pravomoc závazně rozhodnout případné spory týkající se otázek řešených v tomto memorandu má v konečném důsledku pouze příslušný soud a případné soudní rozhodnutí nelze s jistotou předjímat.

Budete-li mít k tomuto memorandu jakékoliv připomínky či otázky, neváhejte se na nás prosím obrátit.

ŘANDA HAVEL LEGAL advokátní kancelář s.r.o.



⁵ Zákon č. 85/1996 Sb., o advokacii, ve znění pozdějších předpisů.

Sokolovská 16 / 45
186 00 Praha 8

Vážený pan
Ing. Filip Koucký
městská část Praha 10
Vršovická 68
101 38 Praha 10

vyřizuje/tel.
Ing. Karel Janoch
(tel.: 221 873 240)

naše značka:
105/2018

datum:
16.1.2018

Věc:

Vyjádření k nabídkové ceně

Dokončení rekonstrukce objektu VZLET, Holandská 653/1, Praha 10

Zak.č. 3275/2014

Vážený pane inženýre,

na základě Vaší výzvy jsme provedli kontrolu nabídkového rozpočtu vítěze veřejné soutěže společnosti Vistoria a.s. a porovnali jsme ho s kontrolním rozpočtem vypracovaným naší firmou. Kontrolní rozpočet byl ve výši 30321786,-Kč, nabídkový pak 35817451,-Kč bez DPH. Došlo tedy k překročení kontrolního rozpočtu o 5495665,-Kč, tj. o cca 18%.

Kontrolní rozpočet byl vypracovaný v cenové hladině platné pro 1. pololetí 2016. Rozpočet nebyl aktualizován, proto neodráží současnou úroveň.

Položky v rozpočtu lze rozdělit na dvě skupiny: položky oceněné podle databáze cen (např. ÚRS), a položky oceňované individuálně. Zvyšování cen se týká obou skupin.

Nárůst cen obsažených v databázi lze zdůvodnit jednak vývojem na trhu, dále ale také skutečností, že databáze počítá s univerzálním, průměrným případem. Odchyly od průměrné situace (například práce na památkově chráněném objektu, práce za provozu nebo v obtížně přístupné oblasti) se musí vyjádřit pomocí příplatků, nebo koeficientem jednotkové ceny.

Z porovnání nabídky společnosti Vistoria s kontrolním rozpočtem vyplývá, že se v obou etapách objevuje nárůst ceny v rozpočtu architektonicko-stavebního řešení. V kontrolním rozpočtu 2.etapy je cena AST vyšší o 2,97 mil. Kč, u 3.etapy o 2,74 mil. Kč. Vzhledem k tomu, že je celkem nabídka firmy Vistoria oproti kontrolnímu rozpočtu zvýšená o 5,50 mil. Kč, lze říci, že se ostatní profese na změně ceny podílejí minimálně. Důvod zvýšení ceny zakázky je tedy vhodné hledat v rozpočtech AST.

2.etapa – Rekonstrukce multifunkčního objektu – architektonicko-stavební řešení

a) Položky oceněné podle soustavy ÚRS

Těchto položek je 272 z celkového počtu 408. Z hlediska ceny ovšem tvoří menší část nákladů – v kontrolním rozpočtu vychází jejich ocenění na 3537464,28 Kč, celková cena AST je 9156147,55 Kč. V nabídce Vistoria jsou tyto položky oceněné na 4754028,78 Kč.

Při srovnání obou rozpočtů lze určit, že je 8 položek v nabídce oceněno nižší částkou než v kontrolním rozpočtu. 264 položek má vyšší jednotkovou cenu.

Jak již bylo uvedeno, částečně za nižší cenu kontrolního rozpočtu může použití starších oceňovacích podkladů. Ceny položek mezi 1.pol. 2016 a 2.pol. 2017 stouply cca o 3,2 %. Zbývající navýšení připadá na složité podmínky související s umístěním stavby.

To lze ukázat např. na položce č. 158 - Vnitrostaveništní doprava sutí a vybouraných hmot pro budovy v do 21 m ručně: v kontrolním rozpočtu je oceněná částkou 1830 Kč/t, což byla tehdy platná cena soustavy ÚRS.

Nabídkový rozpočet uvádí cenu 2324,10 Kč/t. Cena je tedy uzpůsobená konkrétním podmínkám stavby, které budou složitější než například uvnitř volného uzavřeného areálu. Rovněž poplatky za uložení stavebního směsného odpadu na skládce (položka č. 161) je oceněný vyšší cenou než v kontrolním rozpočtu (1397 Kč/t namísto 1140 Kč/t). Nabídková cena je ale v souladu s běžnou cenou v Praze (1365-1550 Kč/t, např. firma FCC, překladiště odpadu Ďáblice a její ceník)

b) Položky oceněné individuální kalkulací

Druhou kategorií jsou individuálně oceňované položky. V rozpočtu 2. etapy je 136 položek, které představují více než 60 % ceny kontrolního rozpočtu. V KR jsou oceněny na 5623322,93 Kč, v nabídce společnosti Vistoria na 7376584,88 Kč.

20 položek bylo v nabídkovém rozpočtu oceněno nižší cenou oproti kontrolnímu rozpočtu, 116 položek má cenu vyšší.

U těchto položek záleží na specifikaci navrhovaného standardu a ceny na trhu se mohou i velmi rychle měnit. Např. položka č. 331 – D+M kovová židle s dřevěnou skořepinovou sedákovou tvarovkou a čalouněným sedákem i opěrkou, s možností spojování do řady a stohování a třídou reakce na min oheň D. V kontrolním rozpočtu je uvažovaná částka 3500 Kč/ks. Nabídkový rozpočet počítá s částkou 4191 Kč/ks, což je nižší než dnes obvyklá cena obdobných výrobků (cca 4300 Kč/ks – ověřeno dle internetových nabídek).

3. etapa – Úpravy a doplnění technického vybavení – architektonicko-stavební řešení

a) Položky oceněné podle soustavy ÚRS

Obdobně jako ve druhé etapě je většina položek oceněna dle soustavy ÚRS – zde je to 131 z celkových 195 položek. Z hlediska nákladů představují přibližně polovinu, konkrétně 2825340,35 Kč z 5733024,53 Kč.

Pouze dvě položky nabídkového rozpočtu této etapy jsou oceněny nižší cenou, než uvádí kontrolní rozpočet. Zbývajících 129 položek má nabídkovou cenu vyšší, než byl předpoklad projektanta (resp. než uváděla soustava ÚRS pro 1. pololetí roku 2016).

Ceny jsou opět zvýšené z důvodu složitosti objektu. Příkladem může být položka č. 12 – Oprava vnitřní vápenocementové štukové omítky stěn v rozsahu plochy do 30%. Ta je v kontrolním rozpočtu oceněna na 195,58 Kč/m², ceník ÚRS pro 2. pololetí 2017 uvádí 158,00 Kč/m². Zároveň ceník obsahuje i položku Příplatek k cenám opravy vápenocementové omítky stěn za dalších 10 mm v rozsahu do 30%, oceněnou na 31,70 Kč/m². Vzhledem k době vzniku objektu lze opravdu předpokládat, že omítky budou silnější než 20 mm, což je tloušťka uvedená v přesném popisu položky. Aby uchazeč nezasahoval do struktury soupisu prací, započítal tento příplatek přímo do jednotkové ceny položky č. 12.

b) Položky oceněné individuální kalkulací

Neceníkových je 64 položek, které v kontrolním rozpočtu vycházejí na 2907684,18 Kč (50,7 % celkových nákladů). V nabídce společnosti Vistoria je podíl cen těchto položek mírně vyšší – představují 56,5 % celkových nákladů. Cena položek v nabídkovém rozpočtu činí 4791544,31 Kč.

Nabídkový rozpočet obsahuje 7 položek tohoto druhu s cenou nižší než kontrolní rozpočet a 56 položek s cenou vyšší.

Velikou část těchto položek tvoří dodávka a montáž různých výrobků (truhlářských, zámečnických apod.). Autor rozpočtu tedy kromě nákladů na výrobu stavebního dílu musí uvažovat i jeho dopravu, kotvení a začistění. Pro kontrolu takových položek je vhodné hledat obdobnou práci v ceníku ÚRS, a k ní připočítávat náklady na další nutné práce. Například položka č. 87 Ochrana podlahových konstrukcí z desek OSB tl 10 mm včetně spojovacího materiálu, která vyjadřuje obednění stávajících schodišť, bude určitě nákladnější, než katalogová položka Podlahové kce podkladové z desek OSB tl 10 mm na sraz šroubovaných. Obklad schodišť bude vyžadovat více řezání desek, spojovacího materiálu a podkladních hranolů než při kladení desek v celé ploše místnosti. Cena katalogové položky je v 2. pololetí roku 2017 211 Kč/m², firma Vistoria nacenila obednění schodišť jednotkovou cenou 374,65 Kč/m². Toto zvýšení je u rozpočtované práce odpovídající a cena položky je v pořádku.

Uvedené příklady příkládám jako ukázkou toho, že překročení kontrolního rozpočtu je dáno jednak jeho zpracováním v cenové hladině 2016 (prakticky 2 roky staré ceny) a jednak nemožností zachytit v průměrné cenové hladině složitost konkrétní stavby (zde rekonstrukci památkově chráněného objektu ve velmi ztížených podmínkách).

Na základě výše uvedených skutečností tedy jako zpracovatel kontrolního rozpočtu považujeme nabídnutou soutěžní cenu za přiměřenou, odpovídající složitosti rekonstruovaného objektu a současné cenové hladině.

S pozdravem

Ing. Karel Janoch
předseda představenstva, d plus a.s.

d plus
PROJEKTOVÁ A INŽENÝRSKÁ A.S.
SOKOLOVSKÁ 16/45
186 00 PRAHA 8

Opravy a stavebně technického a technologického řešení v souvislosti s rekonstrukcí Bio Vzlet

Projektová dokumentace na rekonstrukci objektu „Bio Vzlet“ a úpravu a doplnění technického vybavení řeší stavební úpravy nevyužívané stavby č.p. 669 v k.ú. Vršovice, na adrese Holandská 1, Praha 10. Tato rekonstrukce z roku 2008 proměnila bývalé zchátralé sokolské kino v kulturní centrum. Rekonstrukce však neproběhla v plném rozsahu a nemohla být uvedena do provozu. Jednalo se především o absenci provozního větrání a osvětlení hlavního sálu a nedodržení požárně-bezpečnostního řešení. Nad rámec byla provedena dvorana přes dvě podlaží zastavěním proluky mezi hlavním sálem a sousedním objektem Házená patřící Tělovýchovné jednotě Sokol Praha Vršovice (TJSPV) a oprava jednopodlažního přístavku při severní straně sálu. O povolení těchto změn bylo požádáno změnou stavby před dokončením, avšak kvůli nedořešenému majetkoprávnímu vztahu a nevyhovujícímu požárně bezpečnostnímu řešení nebyli povoleny a byl udělen zákaz užívání této části. Samotný objekt bylo možné předběžně užívat v rozsahu 1.NP až 2.NP (mimo dvoranu a navazující zázemí na úrovni 2.NP) a část 3.NP s přístupem na rampu pro osvětlovače s funkčně a časově omezeným provozem a ve snížené kapacitě 150 osob. O předběžné užívání bylo požádáno několikrát, avšak stavebník přes výzvy nedokončil stavbu a další předběžné užívání bylo ze dne 29.10.2012 zamítnuto.

V rámci navrhovaných stavebních úprav pro změnu stavby před dokončením a dodatečného stavebního povolení je řešeno odstranění nedostatků bránící uvedení objektu do provozu, jedná se především o doplnění provozního větrání a odvodu tepla a kouře (OTK) hlavního sálu, doplnění osvětlení hlavního sálu, doplnění elektronického protipožárního systému (EPS) a evakuačního rozhlasu (Ero) v celém objektu, stavební úpravu dvorany a jednopodlažní přístavby, úpravu plynovodního rozvodu, bezbariérové rampy a plošina. Nově je řešena nástavba jednopodlažní přístavby na dvoupodlažní z důvodu nutnosti vytvořit prostor pro strojovnu vzduchotechniky, úprava půdních prostor a v přízemí bude vytvořeno nové občerstvení. Vzhledem k zastavění proluky k sousednímu objektu TJSPV byla řešena také náhrada za ztrátu oken a dotčené prostory byly opatřeny mechanickým větráním a novým umělým osvětlením.

V rámci výše uvedených stavebních úprav je třeba **upravit či nahradit některé již provedené stavební prvky**, níže je jejich vyhodnocení:

Výměna zastřešení dvorany

Stávající krytina dvorany z komůrkového polykarbonátu bude nahrazena za novou strukturální celoskleněnou konstrukcí a doplněna stávající vynášející nosná ocelová konstrukce této krytiny. Stávající krytina neodpovídala novému požárně bezpečnostnímu řešení celého objektu a platné legislativě ČSN 730875 - Požární bezpečnost staveb a ČSN 73 0831 - Požární bezpečnost staveb - Shromažďovací prostory.

Oprava sociálního zařízení pro hendikepované

Nedokončené toalety pro hendikepované byly umístěny oproti původnímu stavebnímu povolení z 11/2008 v nepovolené přístavbě při severní stěně hlavního sálu. Toalety hendikepované budou upraveny dle vyhlášky 398/2009 Sb. O obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.

Výměna dveří na schodiště do Norské

Dveře se středovým sloupkem budou nahrazeny stejnými avšak bez středového sloupku, tak aby byly dostatečně kapacitní pro únik a odpovídaly novému požárně bezpečnostnímu řešení celého objektu.

Výměna koberce

Stávající koberce v hlavním sále, na balkoně, na osvětlovací rampě a v předsálí balkonu nemají požadované požárně bezpečnostní parametry a budou vyměněny za nové odpovídající novému požárně bezpečnostnímu řešení celého objektu.

Výměna sedadel

Stávající židle v multifunkčním sále nemají požadované požárně bezpečnostní parametry a budou nahrazeny novými odpovídající novému požárně bezpečnostnímu řešení celého objektu.

Částečná oprava omítek a podlah v přízemí objektu

V suterénu bude provedena oprava vlhkého zdiva, jedná se především o obvodové zdivo při ulici Norská a Holandská a o zdivo ve styku se zeminou pod podlahou hlavního sálu a přiléhající navazující zdivo a podlahu v rozsahu šatny a chodby do zázemí objektu.

Vzhledem k umístění stávajícího objektu a konstrukcí není možné odvlhčení řešit komplexně a tedy sanace vlhkého zdiva je třeba provádět pouze částečně a opakovaně. Objekt není používán, a tedy nedochází k pravidelnému větrání, vytápění a udržovacím pracím, což způsobuje další zhoršení stavu.

Úprava plynovodního rozvodu

Bude provedena částečná úprava trasy a výměna plynovodu včetně doplnění chybějících armatur a dále bude doplněn přívod vzduchu pro plynové kotle.

Dle revizní zprávy o kontrole plynového zařízení je toto zařízení neprovoznoschopné, tento stav je částečně dán nevhodným vedením plynovodního potrubí a částečně absencí udržovacích prací.

Odhad finančních nákladů bez DPH na výše uvedené stavební úpravy činní:

- Výměna zastřešení dvorany	1 595 000 Kč
- Oprava sociálního zařízení pro hendikepované	85 000 Kč
- Výměna dveří na schodiště do Norské	150 000 Kč
- Výměna koberce	420 000 Kč
- Výměna sedadel	1 365 000 Kč
- Částečná oprava omítek a podlah v přízemí objektu	405 000 Kč
- Úprava plynovodního rozvodu	59 000 Kč

V Praze dne 9.1.2018

Ing. Kateřina Chupáčová