

Jan Havlík, soudní znalec
Praha 6, Na rozdíl 16
Tel.: 235 352 434
znalechavlik@seznam.cz

Městská část Praha 10
Praha 10, Vršovická 68

V Praze dne 5.2.2014

Věc:

Vyjádření k předpokládaným investičním nákladům Rekonstrukce budovy úřadu Městské části Praha 10

Předmětem tohoto vyjádření je výše předpokládaných investičních nákladů uvedených ve Studii „Rekonstrukce budovy úřadu Městské části Praha 10, Vršovice“ vyhotovené v prosinci 2013 společností d-plus, projektová a inženýrská a.s.

Jedná se o kompletní rekonstrukci stávajícího objektu radnice městské části Praha 10 postaveného v letech 1975 až 1977 a nacházejícího se při ulici Vršovická v Praze 10.

Předložená studie předpokládá kompletní vybourání všech konstrukcí a instalaci společného podzemního podlaží a všech nadzemních podlaží objektů A, B, C, vyjma svislých a vodorovných nosných konstrukcí (železobetonový skelet) těchto objektů a hlavních přípojek inženýrských sítí. Propojovací krčky mezi objektu A – B a B – C, které jsou samostatnými dilatačními úseky, budou vybourány včetně nosných konstrukcí po celou jejich výšku.

Studie předpokládá nutné provedení zkvalitnění architektonického výrazu objektů radnice městské části Praha 10 spočívající v novém pojetí vnějších fasád, teras, přístupových schodišť, atd., provedení adaptace podzemního podlaží (rozšíření parkovacích kapacit, nové technické zázemí, kapacitní kuchyně, atd.), výstavbu nových propojovacích krčků mezi částmi A – B a B – C s páteřními vertikálními komunikacemi a navrhuje kompletní nové dispoziční a materiálové provedení administrativně-správních prostorů odpovídající současným požadavkům, podrobněji viz Studie.

Stávající komplex budov sloužil bez zásadnějších oprav a modernizací bezmála 40 let, čemuž musí také opět odpovídat celkové nadčasové řešení včetně materiálového provedení a definované provozní zatížení s ohledem na srovnatelnou technickou a morální životnost.

Projektová studie uvádí následující stavební objemy komplexu radnice Prahy 10:

- společné 1.PP	cca 46.500 m ³
- nadzemní části budov A,B,C (bez propojovacích krčků)	cca 60.000 m ³
- propojovací krčky ve stávajícím stavu	cca 8.050 m ³
- propojovací krčky v nově navrženém stavu	cca 7.000 m ³

Propočet nákladů předpokládá náklady na provedení navržené rekonstrukce a adaptace budovy radnice Prahy 10 agregovaně následujícím způsobem:

- společné 1.PP	cca 5.000 Kč/m ³
- nadzemní části budov A,B,C (bez propojovacích krčků)	cca 6.800 Kč/m ³
- bourání stávajících propojovacích krčků	cca 1.000 Kč/m ³
- výstavbu nově navržených propojovacích krčků	cca 8.000 Kč/m ³
Celkem	cca 705 mil Kč bez DPH

Dosahované ceny za realizace stavebních konstrukcí a prací vyhodnocují tzv. cenoví gestoři, kteří na základě zjištěných informací ze stavebního trhu zpracovávají metodiku a rozpočtové databáze včetně agregovaných cenových ukazatelů. Nejznámějším cenovým gestorem je společnost ÚRS Praha a.s., který uvádí aktuálně (1. pololetí roku 2014) následující průměrné jednotkové ceny budov občanské výstavby:

Typ svislé nosné konstrukce	Kč/m3 OP
Zděná z cihel, tvárnic a bloků	6.550,-
Monolitická betonová tyčová	7.100,-
Monolitická betonová plošná	8.390,-
Montovaná z dílců betonových tyčových	6.550,-
Montovaná z dílců betonových plošných	5.500,-
Montovaná z prostorových buněk	5.350,-
kovová	6.550,-
Dřevěná a na bázi dřevní hmoty	6.050,-

Uvedené ceny dle vyjádření gestora obsahují průměrné ostatní rozpočtové náklady (VRN/NUS) ve výši 2,5% a neobsahují DPH.

Z uvedených jednotkových cen vyplývá, že uvažovaná jednotková cena ve výši cca 6.800,- Kč/m³ za stavební práce v úrovni nadzemních podlaží objektů A,B,C odpovídá cenové úrovni gestora. Je pravdou, že nosné konstrukce objektů budou zachovány stávající, což je ale vykompenzováno v ceně obsaženými nutnými bouracími pracemi všech ostatních konstrukcí, jejich odvoz, skládkovné, atd. Cenový podíl nosných konstrukcí na celkové ceně se navíc dlouhodobě snižuje vlivem postupně složitějších a náročnějších ostatních stavebních prvků, vnitřních technologií, vybavení, atd.

Jednotková cena za rekonstrukci a adaptaci konstrukcí 1.PP byla snížena na cca 5.000,- Kč/m³, čímž byla zpracovatelem pravděpodobně zohledněna menší materiálová náročnost převážné většiny prostorů v tomto podlaží a vyšší konstrukční výška. Naopak odhadovanou jednotkovou cenu mohou navyšovat reálné náklady na problematiku velkého rozsahu pochozích střešních teras, sanace poškozených nosných konstrukcí dlouhodobým zatékáním, problematické řešení izolací proti zemní vlhkosti, atd.

Realizace nových propojovacích krčků je uvažována s jednotkovou cenou cca 8.000,- Kč/m³, která rovněž odpovídá úrovni databáze cenového gestora ÚRS Praha a.s. a která zohledňuje vybudování moderních výtahů, schodišť a velkých prosklených fasád.

Propočet nákladů na realizaci rekonstrukce a adaptace komplexu radnice Prahy 10 dále obsahuje odhad nákladů na inženýrskou činnost, projektovou činnost a technický dozor investora ve výši cca 29 mil Kč bez DPH. Sazebník Unika platný pro rok 2013 a 1. čtvrtletí 2014 uvádí celkovou cenu projektových a inženýrských činností pro stavby občanské, bytové a zdravotnické v pásmu IV pro stavbu s náklady cca 700 mil Kč ve výši cca 26,45 – 31,01 mil Kč bez DPH, což rovněž potvrzuje předpokládanou výši zpracovatele studie.

Závěrem je třeba konstatovat, že výše uvedené ceny jsou odhadem předpokládaných nákladů na rekonstrukci a adaptaci objektů radnice Prahy 10, přičemž jednotkové ceny jsou dovozovány z cenové databáze gestora, který monitoruje a vyhodnocuje ceny stavebních prací na stavebním trhu. Dosažené ceny se mohou lišit oproti předpokládaným díky faktorům, jako je například saturace stavebních prací na trhu, volba materiálů, volba technických a technologických zařízení objektů, etapizace řešené rekonstrukce, atd., nicméně jsou základním orientačním měřítkem pro určování cen stavebních prací.



Jan Havlík, soudní znalec