

Odpověď na podnět k projednání postupu města při přípravě a realizaci akce "Rekonstrukce objektu Ludvík"

Podnět podal: Libčický občanský spolek LOS, Ing. Tereza Nehasilová
Občanská demokratická strana, Ing. Ilona Chrtová

Datum: 14.12.2016

Znění podnětu:

Žádáme o prověření postupu města jak v přípravné projekční fázi, tak v průběhu realizace zakázky, zejména s ohledem na odhad předpokládaných nákladů stavby a následné změny rozsahu stavebních prací.

Dále žádáme o zodpovězení těchto konkrétních otázek:

Postupovala rada města při správě městského objektu s péčí řádného hospodáře když,

a) realizovala stavební úpravy objektu dle neaktualizované projektové dokumentace, v důsledku čehož došlo ke vzniku dodatečných stavebních prací a méněprací v součtu převyšujících 82% původní ceny díla?

b) v důsledku neaktualizované projektové dokumentace nezahrnula do zadání veřejné zakázky veškeré stavební práce nutné pro přesun Policie ČR do nových prostor, a tudíž podcenila předpokládané náklady na realizaci? V důsledku nižší předpokládané ceny, byla zakázka zadána v režimu zakázky malého rozsahu. (Ing. Tereza Nehasilová)

Posouzení zohlednění víceprací ve smlouvě o dílo (Ing. Ilona Chrtová)

Odpověď na podnět:

Vzhledem ke skutečnosti, že se dotazy zastupitelů týkají jedné akce a obsahem se překrývají, byly odpovědi sloučeny do jednoho dokumentu.

Pro lepší pochopení celé záležitosti bude vhodné nejdříve zrekapitulovat časovou souslednost jednotlivých kroků, které provedlo město v akci „Zhotovení stavebních úprav v objektu Hřbitovní 735 pro vybudování služebny Policie ČR v Libčicích nad Vltavou“.

Město Libčice nad Vltavou vyhlásilo předmětné výběrové řízení dne 15.2.2016. Termín pro předložení cenových nabídek byl stanoven do 4.3.2016. Dále došlo na základě požadavku jednoho z účastníků výběrového řízení k posunu termínu pro odevzdání cenových nabídek do 21.3.2016. Otevírání obálek bylo uskutečněno dne 22.3.2016. Následně zasedla výběrová komise dne 30.3.2016 a rozhodla o pořadí nabídek. Vítězem se stal uchazeč: Stavební firma Pastyřík s.r.o. s celkovou cenou 4 537 833,61 Kč včetně DPH. Soutěže se dále zúčastnili dva další uchazeči, kteří předložili nabídku ve vyšší cenové hladině (5 150 375,74 Kč, 5 598 386 Kč). Byla stanovena tři hodnotící kritéria (výše nabídkové ceny, doba plnění zakázky, záruka jakosti a délka záruky), přičemž nejvyšší váha byla stanovena kritériu výše nabídkové ceny (70 %). Následně došlo k uzavření smlouvy o dílo s vítězným uchazečem dne 2.5.2016 o celkové ceně 4 537 833,61 Kč včetně DPH.

Krajské ředitelství policie Středočeského kraje následně požádalo dopisem ze dne 11.7.2016 o provedení velkého rozsahu víceprací. Jako argumentaci pro provedení těchto víceprací krajské ředitelství policie uvádí, že realizací navržených úprav bude zajištěna požadovaná bezpečnost objektu a funkčnost příslušného oddělení policie. Až na základě tohoto dopisu bylo město Libčice nad Vltavou informováno, že se u policie zvýšily standardy pro provádění staveb. Tuto informaci policie neposkytla v přípravné fázi projektu. Krajské ředitelství policie Středočeského kraje jako budoucí nájemce/zákazník žádá o tyto úpravy nad rámec původně schváleného záměru.

Jedná se o stavební úpravy v těchto oblastech:

- změna provozně dispozičního řešení,
- provedení svislého a vodorovného dopravního značení parkovacích stání,
- změna souvisejícího parteru - vymezení vnějšího bezpečnostního perimetru, plocha pro odstavení zadržovaných vozidel, venkovní osvětlení,
- změna mechanické ochrany pláště služebny a interní zóny,
- požadavky na zvýšenou neprůzvučnost dělicích konstrukcí,
- požadavky na úpravy oken a dveří,
- záměna podlah,
- změny v oblasti vzduchotechniky, chlazení,
- změny v oblasti elektro, zásuvkové rozvody, osvětlení, ochrana,
- změny v oblasti datového, telefonního a rádiového provozu, CCTV,
- požadavky na barevnost služebny dle manuálu P1000,
- požadavky na zámečnické a truhlářské výrobky, atd.

Rada města byla tímto dodatečným požadavkem krajského ředitelství policie postavena před hotovou věc, poněvadž v případě neakceptování dodatečných požadavků ze strany krajského ředitelství policie by projekt nesplňoval současně požadovaná kritéria bezpečnosti a provozuschopnosti. Krajské ředitelství policie mělo jasně specifikovat své požadavky již v době přípravy projektu a nikoliv až v okamžiku, kdy byla podepsána smlouva o dílo s vítězným uchazečem. Nicméně je otázkou, zda by bylo možné tohoto stavu vůbec dosáhnout ze strany krajského ředitelství policie, poněvadž ke změnám standardů pravděpodobně došlo právě v časovém intervalu únor až červenec 2016.

Jakékoliv změny stavby v průběhu realizační fáze projektu způsobují komplikace z hlediska organizačního a stavebně-technického a snižují přehlednost realizace stavby. Navíc se dopady těchto změn prohlubují v případě, že se jedná o rekonstrukční práce, což je právě případ tohoto projektu. Snahou investora/zákazníka by vždy mělo být vyhnout se dodatečným úpravám projektu v maximální míře.

Na základě výše popsaných požadavků krajského ředitelství policie dále došlo k uzavření dvou dodatků ke smlouvě o dílo s vítězným uchazečem Stavební firma Pastyřík s.r.o. Oba dodatky specifikují rozsah víceprací a méněprací.

Následující tabulka rekapituluje rozsah víceprací a méněprací:

	bez DPH	DPH 21%	včetně DPH
Cena celkem dle SoD z výběrového řízení	3 750 275,71	787 557,90	4 537 833,61
vícepráce č.1 (30.6.2016)	1 022 573,00	214 740,33	1 237 313,33
vícepráce č.2 (17.8.2016)	611 506,52	128 416,37	739 922,89
vícepráce č.3 (2.9.2016 sokl,ZTI,malby)	206 388,30	43 341,54	249 729,84
vícepráce č.4 (27.9.2016 ZTI,parapety)	17 706,00	3 718,26	21 424,26
vícepráce č.5 (4.11.2016 ZTI+malby+koberce)	238 672,00	50 121,12	288 793,12
méněpráce	-987 393,52	-207 352,64	-1 194 746,16
Celkem cena díla	4 859 728,01	1 020 542,88	5 880 270,89

Na základě výše uvedené tabulky lze vypočítat navýšení původní hodnoty zakázky o 29,58 %. Poněvadž došlo k navýšení původního rozpočtu, dochází rovněž k navýšení nájemného z částky 900 Kč/m²/rok na 990 Kč/m²/rok. Nevím, kde zastupitelé vzali právě procento 82 %.

Limit veřejné zakázky malého rozsahu je dle zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů, 6 mil. Kč bez DPH, cena díla včetně víceprací činila 4 859 728 Kč bez DPH.

K podcenění předpokládaných nákladů na realizaci ze strany města nedošlo, poněvadž požadavek na navýšení nákladů vzešel ze strany zákazníka, budoucího nájemce.

Celková cena rekonstrukce včetně DPH vychází 5 880 271 Kč. Celková podlahová plocha rekonstruovaných místností je 547,36 m². Náklady na rekonstrukci 1 m² pak vycházejí na 10 743 Kč. Obvyklé náklady na komplexní rekonstrukci kancelářských prostor se pohybují v intervalu 10 000 až 15 000 Kč/m², tudíž skutečné dosažené náklady se pohybují v odpovídající výši, v dolním pásmu. Navíc v daném případě se jednalo o složitější rekonstrukci vzhledem ke specifickým a náročnějším požadavkům budoucího nájemce.

V Libčicích nad Vltavou, 6.1.2017

Ing. Eduard Hromada, Ph.D.
předseda finančního výboru