

Zastupitelstvo města Přerova

Přerov 15.1.2018

Návrh pro 35. zasedání Zastupitelstva města Přerova, které se uskuteční dne 22. 1. 2018

Zpravodaj: **Ing. Petr Vrána**, člen Rady města Přerova

Navrhovatel: **Rada města Přerova 2014 - 2018**

Zpracovatel: **Ing. Pavel Gala**, vedoucí odboru

Název návrhu:

Využití hotelu Strojář

Návrh na usnesení:

Zastupitelstvo města Přerova po projednání

1. **schvaluje** zvýšení předpokládané hodnoty zpracování projektových dokumentací, které budou následovat po uspořádání architektonicko - urbanistické soutěže "Využití hotelu Strojář" na 8 mil. Kč vč. DPH.
2. **schvaluje** rozpočtové opatření

PAR	POL	ORJ	PŘÍJMY (v tis. Kč)	rozpočet	rozpočtové opatření	rozpočet po úpravě
	8115	210	Změna stavu krátkodobých prostředků na bank. účtech	90 065,4 *	+ 8 000,0	98 065,4

* počáteční stav navazuje na jiný materiál

PAR	ORJ	VÝDAJE (v tis. Kč)	rozpočet	rozpočtové opatření	rozpočet po úpravě
	025	Projektové dokumentace (investice)	2 412,7	+ 8 000,0	10 412,7

Vyjádření dotčeného odboru, orgánu nebo organizace:

Rada města Přerova

Rada města Přerova se materiálem zabývala dne 11.01.2018 - viz závěr důvodové zprávy.

Výbor pro plán, rozvoj, investice a dopravu

Výbor přijal dne 08.01.2018 usnesení č. VPRID/43/03/2018, kterým:

1. VPRID doporučuje ZM schválit zvýšení předpokládané hodnoty zpracování projektových dokumentací, které budou následovat po uspořádání architektonicko - urbanistické soutěže "Využití hotelu Strojař" na 8 mil. Kč vč. DPH a k tomu příslušné rozpočtové opatření.
2. VPRID doporučuje neuvádět předpokládanou hodnotu následných projekčních prací v soutěžních podmínkách.

Hlasování: Pro 7/ Proti 1/ Zdržel se 1 – usnesení přijato

Projektový tým

Projektový tým sestavený a schválený Radou města pro účely nalezení využití hotelu Strojař, jednomyslně všemi přítomnými dne 18.12.2017 schválil předložit orgánům města materiál ve 2 variantách:

1. projektové práce ve výši 8 mil. Kč vč. DPH (pozn. ve smyslu schválení navýšení předpokládané ceny projekčních prací z cca 3,3 mil. Kč vč. DPH na 8 mil. Kč vč. DPH),
2. realizace zakázky bez architektonicko-urbanistické soutěže (pozn. ve smyslu zadání veřejné zakázky na zpracování projektových dokumentací s předpokládanou hodnotou zakázky cca 3,3 mil. Kč vč. DPH).

Soutěžní porota

Soutěžní porota jmenovaná Radou města na 77. schůzi dne 21.09.2017 na své ustavující schůzi poroty dne 13.09.2017 a následně dne 06.10.2017 doporučila zvýšit předpokládanou hodnotu zakázky na projektové práce.

Odbor řízení projektů a investic

Odbor řízení projektů a investic se ztotožňuje se stanoviskem projektového týmu.

Odbor ekonomiky

Odbor ekonomiky shromažďuje žádosti o rozpočtová opatření od jednotlivých odborů a je zpracovatelem předloh do orgánů města. Odbor řízení projektů a investic požádal o rozpočtová opatření – převod v loňském roce nevyčerpaných finančních prostředků ve výši 3 292,0 tis. Kč a posílení rozpočtu o 4 708,0 tis. Kč. K navýšení budou použity finanční prostředky z dotací, které město obdrželo v závěru roku 2017.

S ohledem na výši ceny projektových prací, již vynaložené výdaje města spojené s předmětným objektem a v neposlední řadě také výdaje budoucí, odbor ekonomiky doporučoval levnější variantu.

Odbor koncepce a strategického rozvoje

Odbor koncepce a strategického rozvoje respektuje stanovisko projektového týmu. Cena projektů u investičních akcí se doposud stanovovala dle ceníku UNIKA, dle kterého jsou ceny 2 až 2,5 krát nižší než dle ceníku České komory architektů. Vzhledem k tomu, že se jedná o architektonickou soutěž, tak se nabízí využít ceník České komory architektů. Dle tohoto ceníku, který pracuje buď s hodinovou sazbou architektů nebo dle typu konstrukce se nejnižší cena pohybuje ve výši 9,3 mil Kč vč. DPH. Projektový tým se usnesl stanovit max. cenu ve výši 8 mil. Kč. Snahou je, aby se do soutěže přihlásily kvalitní architektonické kanceláře, které by navrhly to nejlepší řešení.

Důvodová zpráva:

Dne 13.09.2017 a následně dne 06.10.2017 proběhla ustavující schůze soutěžní poroty, na které byly projednány soutěžní podmínky architektonicko-urbanistické soutěže o návrh „Využití objektu hotelu Strojař v Přerově“. Soutěžní porota upravila některé z podmínek soutěže a doporučila zvýšit

předpokládanou hodnotu zakázky na projektové práce a vycházet z předpokládané hodnoty stavby 100 mil. Kč bez DPH (v soutěžních podmínkách bylo určeno, že předpokládaná hodnota zakázky plnění činí 2 850 000,-Kč bez DPH na všechny potřebné stupně projektové dokumentace, včetně autorského dozoru a 120 000,-Kč bez DPH na vyhotovení regulačního plánu).

Projektový tým pro "Využití hotelu Strojář" se na svém jednání 31.10.2017 zabýval doporučením soutěžní poroty ohledně navýšení předpokládané hodnoty následných projektových prací. Své jednání projektový tým ukončil se závěrem zadat prostřednictvím odboru PRI stavebně technický průzkum Strojáře s termínem vyhotovení a vyhodnocení do 15.12.2017. Následně podle výsledku průzkumu bude navržen další postup.

Stavebně-technický průzkum hotelu Strojář vypracovaný v prosinci 2017 společností SQZ, s.r.o., U Místní dráhy 5, 779 00 Olomouc, odebral vzorky metodou jádrových vývrtů na nosných sloupech v přízemí budovy, vzorek ze stropní konstrukce mezi 6. NP a 7. NP, vzorek z konstrukce průvlaku nad schodišťovým prostorem v 7. NP a vzorky z nosných stěn na protilehlých stranách chodby v 7. NP vedle výtahových šachet. Vyhodnocení: "...Výsledky pevností v tlaku na vzorcích 2,3,6,7/2 jsou ovlivněny přítomností výztuže. Obnažení výztuže sekanou sondou neprokázalo porušení výztuže ve smyslu přetrhnutí profilu. Výztuž je bez koroze. Povrchová koroze je patrná v ohybech podélné výztuže, která přenáší zatížení. Hlavní podélná výztuž je profilu 12 mm, rozdělovací výztuž je profilu 6 mm. Naměřený průhyb stropního panelu nepřesahuje 3 mm, viditelný průhyb je patrný díky nerovnoměrnému nanesení povrchové úpravy (omítky)."

Projektový tým se na svém posledním jednání dne 18.12.2017 seznámil s výsledky stavebně-technického průzkumu. Na základě příznivého statického posudku tým diskutoval o pokračování architektonicko-urbanistické soutěže a o navýšení finančních prostředků na další stupně projektových prací.

Cenu projektových prací lze stanovit z předpokládané hodnoty stavby pomocí sazebníku UNIKY na 3,3 mil. Kč vč. DPH při hodnotě stavby 121 mil. Kč vč. DPH nebo dle ceníku České komory architektů (ČKA) na 9,3 mil. Kč vč. DPH.

Výpočet předpokládané hodnoty za zpracování projektových dokumentací:

1) dle kalkulačky ČKA:

Předpokládané náklady stavby: 100 mil. Kč bez DPH.

Průměrná hodinová sazba projektové kanceláře: 650 Kč/hod bez DPH

Stavba byla zařazena do I. kategorie náročnosti dle typu stavby či objektu

Výsledná cena za všechny stupně PD7 703 800 Kč bez DPH až 8 464 950 Kč bez DPH (při výpočtu dle hodinové sazby nebo dle typu konstrukce stavby)

2) dle SAZEBNÍKU UNIKA

Předpokládané náklady stavby: 100 mil. Kč bez DPH.

zařazeno mezi stavby Domovy s pečovatelskou službou

Výsledná cena za všechny stupně PD cca 3 300 000 Kč vč. DPH

Cena dle propočtu UNIKY není Českou komorou architektů přijatelná a pravděpodobně by nastaly komplikace v přidělení regulérnosti soutěže. Projektový tým navrhl zvýšit předpokládanou cenu za projektové dokumentace na 8 mil. Kč vč. DPH, kdy vychází z předpokládané ceny stavby 121 mil. Kč vč. DPH.

Projektový tým doporučil předložit orgánům města 2 varianty:

1.varianta: realizovat architektonicko-urbanistickou soutěž s následným zadáním projektových prací ve výši 8 mil. Kč vč. DPH,

2. varianta: realizovat stavbu "využití hotelu Strojář" bez architektonicko-urbanistické soutěže s předpokládanou hodnotou projektových prací ve výši cca 3,3 mil. Kč (tj. výše současného krytí projektových prací v rozpočtu města).

Přehled nákladů na konání soutěže:

	Současný stav krytí akce	Finanční prostředky při architektonicko-urbanistické soutěži	Finanční prostředky bez architektonicko-urbanistické soutěže
náklady na konání soutěže	1 800 000 Kč	1 800 000 Kč	70 200 Kč (náklady spojené s účastí soutěžní poroty na ustavujících jednáních)
projekční práce	3 550 000 Kč (z toho uhrazen stavebně - technický průzkum a zaměření)	8 000 000 Kč	3 300 000 Kč
pořízení regulačního plánu	150 000 Kč	150 000 Kč	150 000 Kč
Celkem	5 500 000 Kč	9 950 000 Kč	3 520 200 Kč

Závěr:

Přestavbu objektu hotelu Strojař lze realizovat pomocí architektonicko-urbanistické soutěže, která přinese více různých návrhů. Do soutěže se přihlásí i ty autorské týmy, které by se do veřejné zakázky na zpracování PD nepřihlásili z důvodu nízké předpokládané ceny za dílo. Na druhou stranu je možné získat projektové dokumentace za poloviční až třetinovou cenu (cca 3,5 mil. Kč) vyhlášením veřejné zakázky na zpracování PD. Rozdíl v cenách je dán zejména rozdílem hodinových sazeb architektů a projektantů.

Radě města Přerova byl dne 11.01.2018 předložen materiál s 2variantním návrhem na usnesení:

VARIANTA I

1. podává návrh Zastupitelstvu města Přerova schválit zvýšení předpokládané hodnoty zpracování projektových dokumentací, které budou následovat po uspořádání architektonicko - urbanistické soutěže "Využití hotelu Strojař" na 8 mil. Kč vč. DPH.

2. podává návrh Zastupitelstvu města Přerova schválit rozpočtové opatření

PAR	POL	ORJ	PŘÍJMY (v tis. Kč)	rozpočet	rozpočtové opatření	rozpočet po úpravě
	8115	210	Změna stavu krátkodobých prostředků na bank. účtech	90 065,4 *	+ 8 000,0	98 065,4

* počáteční stav navazuje na jiný materiál

PAR	ORJ	VÝDAJE (v tis. Kč)	rozpočet	rozpočtové opatření	rozpočet po úpravě
	025	Projektové dokumentace (investice)	2 412,7	+ 8 000,0	10 412,7

VARIANTA II

1. podává návrh Zastupitelstvu města Přerova neschválit navýšení předpokládané hodnoty zpracování projektových dokumentací, které by měly navázat na architektonicko-urbanistickou soutěž "Využití hotelu Strojař".

2. podává návrh Zastupitelstvu města Přerova schválit revokaci bodu 4, usnesení ZM č. 672/23/6/2016 ze dne 12.12.2016, kterým uložilo Radě města Přerova zajistit architektonicko-urbanistickou soutěž zahrnující oblast vymezenou ulicemi Velká Dlážka, Brabansko, nábřeží Rudolfa Lukašтика za podmínky schválení záměru zastupitelstvem a zajištění finančního krytí a výsledky soutěže předložit k projednání na Zastupitelstvu města Přerova (nepokračovat v záměru zadání veřejné zakázky s názvem "Využití hotelu Strojař" formou architektonicko - urbanistické soutěže o návrh).

3. podává návrh Zastupitelstvu města Přerova schválit pokračování v záměru zadání veřejné zakázky s názvem "Využití hotelu Strojař" bez vyhlášení architektonicko-urbanistické soutěže.

4. podává návrh Zastupitelstvu města Přerova schválit následující úpravu rozpočtu:

PAR	POL	ORJ	PŘÍJMY (v tis. Kč)	rozpočet	rozpočtové opatření	rozpočet po úpravě
	8115	210	Změna stavu krátkodobých prostředků na bank. účtech	90 065,4 *	+ 3 292,0	93 357,4

* počáteční stav navazuje na jiný materiál

PAR	ORJ	VÝDAJE (v tis. Kč)	rozpočet	rozpočtové opatření	rozpočet po úpravě
	025	Projektové dokumentace (investice)	2 412,7	+ 3 292,0	5 704,7

Rada města Přerova schválila dne 11.01.2018 variantu I.