

Posudek přiměřenosti ceny stavebních prací

Posudek číslo: 0021-001/13

Předmět posudku: Posouzení ceny stavebních prací pro investiční akci:
„ Snížení energetické náročnosti NsP Česká Lípa“

Objednatel posudku: Nemocnice s poliklinikou Česká Lípa, a.s.
Purkyňova 1849
470 77 Česká Lípa

Účel posudku: Posouzení ceny stavebních prací pro investiční akci:
„ Snížení energetické náročnosti NsP Česká Lípa“
podle cenové soutěžní nabídky v rámci veřejné soutěže s vítězem této soutěže
CL – EVANS s.r.o., a to na základě uzavřené Smlouvy o dílo č. EI č.416/12 ze dne
29.6.2012 z hlediska nosných položek výkazu výměr a nabídkového rozpočtu

Vypracoval: Ing. Pavel Žehra
[redacted]
Vrchlabí
[redacted] IČO: 6012180625
[redacted]
E-mail: pavel@zehra.cz

W Vrchlabí dne 22.1.2013

I. Všeobecná část

1. Podklady pro vypracování posudku

- a) Projektová dokumentace stavby „Snížení energetické náročnosti NsP Česká Lípa“
Projektant : STORING spol. s.r.o., V Horkách 94/5, 460 07 Liberec 9
Stupeň : zadávací dokumentace
- b) Položkový výkaz výměr
- c) Položkový rozpočet oceněný projektantem – součást projektové dokumentace
- d) Kompletní soutěžní nabídka CL-EVANS s.r.o.
- e) Smlouva o dílo č. EI č.416/12 ze dne 29.6.2012
- f) Zadávací dokumentace pro podlimitní veřejnou zakázku na stavební práce zadávanou v užším řízení dle zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů
- g) Zpráva o posouzení a hodnocení nabídek
- h) Protokol z jednání hodnotící komise
- i) Protokol o posouzení kvalifikace uchazečů
- j) Rozhodnutí č. 10068583-SFŽP o poskytnutí podpory na spolufinancování projektu v rámci Operačního programu Životní prostředí z prostředků SFŽP
- k) Posouzení zadávací dokumentace/Výzvy k podání nabídky a Oznámení o zakázce ze strany SFŽP
- l) Energetický audit vypracovaný firmou SEVEn Energy s.r.o.
- m) Stavební povolení vydané Městským úřadem v České Lípě, stavební úřad
- n) Metodika pro oceňování stavebních prací zpracovaná ÚRS Praha, a.s.
- o) Cenová soustava ÚRS v cenové úrovni 2012/I (platná v době zpracování cenové nabídky)

II. Posudek

Popis veřejné zakázky:

Předmětem veřejné zakázky je zateplení fasád a střech objektů polikliniky (SO100), dětského oddělení (SO200) a monobloku (SO300) v areálu Nemocnice s poliklinikou v České Lípě, kompletní výměna oken, prosklených konstrukcí a vchodových dveří, sanace balkonů (SO100 a SO200), odstranění balkonů včetně přidružených konstrukcí (SO300) a oprava fasádních prvků. Dále budou demontovány a nově provedeny hromosvodné soustavy všech objektů, včetně provedení nové zemnicí soustavy. Účelem rekonstrukce objektů je celkové snížení energetické náročnosti objektů NsP CL.

Předmětem veřejné zakázky je rekonstrukce obvodových konstrukcí 3 objektů v NsP CL pro jejich snížení energetické náročnosti.

Jedná se o objekty:

SO 100 Poliklinika

SO 200 Dětské oddělení

SO 300 Monoblok

Navrhované stavební úpravy se týkají:

SO 100

- realizace kontaktního zateplovacího systému na obvodové stěny (izolant z minerální plsti, povrch nanoporová omítka)
- realizace nového střešního souvrství, včetně kompletního odstranění stávajícího (tepelná izolace z EPS, hydroizolace z SBS modifikovaných asfaltových pásů)
- kompletní výměna výplní oken a dveří, včetně vybourání stávajících
- oprava balkonů (zateplení balkónových desek včetně zábradlí, rekonstrukce podlah)
- realizace nového hromosvodu
- repasování kovových prvků na fasádách a na střechách
- další práce viz stavební část

SO 200

- realizace kontaktního zateplovacího systému na obvodové stěny (izolant z minerální plsti, povrch nanoporová omítka)
- realizace nového střešního souvrství, včetně kompletního odstranění stávajícího (tepelná izolace z EPS, hydroizolace z SBS modifikovaných asfaltových pásů)
- kompletní výměna výplní oken a dveří, včetně vybourání stávajících
- sanace betonových povrchů – únikové schodiště, kočárkárna
- oprava balkonů (zateplení balkónových desek včetně zábradlí, rekonstrukce podlah)
- realizace nového hromosvodu
- repasování kovových prvků na fasádách a na střechách
- další práce viz stavební část

SO 300

- odstranění balkónových desek lamely I ve všech nadzemních podlažích
- realizace kontaktního zateplovacího systému na obvodové stěny (izolant z minerální plsti, povrch nanoporová omítka)

- realizace nového střešního souvrství, včetně odstranění stávající hydroizolace, vyrovnání spádové vrstvy a demontáž 2 chladících věží na střeše nad 9.NP
- kompletní výměna oken a dveří (vyjma již vyměněných oken v centrálním příjmu 1.NP a JIP v 5.NP)
- oprava povrchových úprav lodžii střední části
- realizace nového hromosvodu
- repasování kovových prvků na fasádách a na střeších
- další práce viz stavební část

Elektroinstalace

Předmětem této veřejné zakázky je návrh ochrany před bleskem v závislosti na navrhovaném zateplení polikliniky v areálu NsP v České Lípě.

Uchazeč jako součást zadávací dokumentace obdržel výkaz výměr požadovaných prací, dodávek a konstrukcí.

Uchazeč byl povinen při jeho oceňování:

dodržet jeho strukturu a členění na jednotlivé části dodávky a doprovodné práce stavebního charakteru, ocenit bez výjimek veškeré položky a dodržet obsahovou náplň výkazu výměr

Pro stanovení a posouzení přiměřenosti nabídkové ceny bylo třeba:

- 1) prověřit zpracovaný výkaz výměr, který byl součástí zadávací dokumentace z hlediska jeho úplnosti
- 2) prověřit a stanovit obsahovou náplň položek rozpočtu, v případě použitých „agregovaných“ položek týkajících se stavebních prací a to zejména:
 - sanačních prací betonových konstrukcí
 - položek zateplovacího systému, kde na rozdíl od metodiky ÚRS je zateplovací systém rozdělen samostatně na aplikaci lepicí stěrky, z důvodu vyšší spotřeby materiálu, vzhledem ke stavu stávajících nosných konstrukcí, samostatně na ukotvení izolantu a to včetně jeho dodávky a samostatně na aplikaci lepicí stěrky včetně armovací tkaniny
 - očištění stávajících betonových konstrukcí včetně lokálního vyspravení a ošetření
 - zakrývání stávajících konstrukcí, které nejsou stavebními pracemi dotčeny a jejich ochranu před poškozením
 - zajištění a oddělení prostor a čistých provozů, vzhledem k tomu, že stavební práce budou probíhat za provozu a v etapách dle požadavku investora tak, aby nebyl narušen provoz nemocnice a omezen jen v minimální míře
 - lešení, které je třeba stavět a používat etapově – viz výše uvedené důvody
 - průběžný úklid staveniště a dotčených prostor
 - demontáž a zpětná montáž veškerých prvků, které předpokládají jejich další využití
 - ošetření a opravu dilatací objektů
 - položky prací PSV – tesařské, klempířské, truhlářské, zámečnické kontstrukce atd. které jsou v rozpočtu označeny pojmem dodávky + montáže

Na základě výše uvedeného jsem sestavil rozpočet stavby, vycházející z výše uvedené metodiky se srovnáním „možných a předpokládaných“ rabatů na stavební materiály a dodávky.

III. Rozpočet

1. SOUHRNNÝ ROZPOČET NÁKLADŮ STAVBY

PŘEHLED JEDNOTLIVÝCH HLAV

HLAVA I	PROJEKTOVÉ A PRŮZKUMNÉ PRÁCE	1 580 TIS.KČ
HLAVA II	PROVOZNÍ SOUBORY	--- TIS.KČ
HLAVA III	STAVEBNÍ OBJEKTY	105 440 TIS.KČ
HLAVA IV	INVENTÁŘ INVESTIČNÍ POVAHY	--- TIS.KČ
HLAVA V	UMĚLECKÁ DÍLA, NÁPISY	65 TIS.KČ
HLAVA VI	OSTATNÍ NÁKLADY DODAVATELE	5 797 TIS.KČ
HLAVA VII	OSTATNÍ INVESTIČNÍ NÁKLADY INVESTORA	--- TIS.KČ
HLAVA VIII	ROZPOČTOVÁ REZERVA INVESTORA	5 272 TIS.KČ
HLAVA IX	JINÉ INVESTICE	--- TIS.KČ
HLAVA X	INVESTICE NEZAHRNOVANÉ DO ZP	--- TIS.KČ
HLAVA XI	NÁKLADY HRAZENÉ Z PROVOZNÍCH PROSTŘEDKŮ	--- TIS.KČ

SOUČET HL. I - XI	118 155 TIS.KČ
-------------------	----------------

DAŇ Z PŘIDANÉ HODNOTY 20% Z :	118 155 TIS.KČ	23 631 TIS.KČ
-------------------------------	----------------	---------------

PŘEDPOKLÁDANÉ NÁKLADY VČ. DPH	141785 TIS.KČ
-------------------------------	---------------

CELKEM

HLAVA I	PROJEKTOVÉ A PRŮZKUMNÉ PRÁCE	1 580 TIS.KČ
----------------	-------------------------------------	---------------------

REALIZAČNÍ PROJEKT (DPS) SO 100	510 TIS.KČ
REALIZAČNÍ PROJEKT (DPS) SO 200	320 TIS.KČ
REALIZAČNÍ PROJEKT (DPS) SO 300	750 TIS.KČ

HLAVA III	STAVEBNÍ OBJEKTY	105 440 TIS.KČ
------------------	-------------------------	-----------------------

PŘEHLED OBJEKTŮ		HL.III (V TIS.KČ)	HL.VI (V TIS.KČ)	HL.III+VI (V TIS.KČ)
SO 100	POLIKLINIKA	35 749	1 680	37 430
SO 200	DĚTSKÉ ODDĚLENÍ	17 988	845	18 834
SO 300	MONOBLOK	51 702	2 430	54 132
S O U Č E T		105 440	4 956	110 396

HLAVA V	UMĚLECKÁ DÍLA, NÁPISY	65 TIS.KČ
----------------	------------------------------	------------------

VELKOPLOŠNÝ INFORMAČNÍ PANEL (5,1 X 2,4M) - BAREVNÝ PANEL NEBO PLACHTA, OBVÝKLÉ UMÍSTĚNÍ NA LEŠENÍ, FASÁDĚ NEBO SAMOSTATNÉM STOJANU, INSTALOVÁN MUSÍ BÝT PO DOBU REALIZACE DÍLA	40 TIS.KČ
TRVALÁ PAMĚTNÍ DESKA - (300 X 400MM) - BAREVNÝ PLAST NEBO ČB KÁMEN, SKLO NEBO JINÝ UŠLECHTILÝ MATERIÁL; TRVALÁ INSTALACE DO 2 MĚSÍCŮ PO DOKONČENÍ REALIZACE DÍLA	25 TIS.KČ

HLAVA VI	OSTATNÍ (VEDLEJŠÍ) NÁKLADY DODAVATELE	5 797 TIS.KČ
----------	---------------------------------------	--------------

GLOBÁLNÍ ZAŘÍZENÍ STAVENIŠTĚ, NÁKLADY SPOJENÉ S UMÍSTĚNÍM STAVBY, KOMPLETAČNÍ ČINNOST GD - DLE SESTAVENÍ V JEDNOTLIVÝCH OBJEKTECH	4 956 TIS.KČ
MIMOGLOBÁLNÍ ZAŘÍZENÍ STAVENIŠTĚ SPOLEČNÉ PRO SO 100, SO 200, SO 300 (INFORMATIVNÍ ROZPIS VIZ PŘÍLOHA "MGZS - 5. MIMOGLOBÁLNÍ ZAŘÍZENÍ STAVENIŠTĚ")	842 TIS.KČ

HLAVA VIII	ROZPOČTOVÁ REZERVA INVESTORA (5% Z HL. III)	5 272 TIS.KČ
------------	---	--------------

2. ROZPOČET OBJEKTU
SO 100 – POLIKLINIKA

REKAPITULACE

VYPRACOVÁNÍ DOKUMENTACE PROVEDENÍ STAVBY (HL.I)	510 000 Kč
---	------------

ZÁKLADNÍ NÁKLADY (HL.III)	35 749 411 Kč
ZATEPLENÍ OBVODOVÉHO PLÁŠTĚ - STAVEBNÍ ČÁST	26 213 926 Kč
ZATEPLENÍ STŘEŠNÍHO PLÁŠTĚ - STAVEBNÍ ČÁST	8 919 573 Kč
BLESKOSVOD A UZEMNĚNÍ - ELEKTROINSTALACE	615 912 Kč

VEDLEJŠÍ NÁKLADY (HL.VI)	1 680 222 Kč
ZAŘÍZENÍ STAVENIŠTĚ (2,0% Z HLAVY III)	714 988 Kč
PROVOZNÍ, LOKÁLNÍ VLIVY (1,7% Z HLAVY III)	607 740 Kč
KOMPLETAČNÍ ČINNOST HLAVNÍHO DODAVATELE (1,0% Z HLAVY III)	357 494 Kč

DODAVATELSKÉ NÁKLADY OBJEKTU BEZ DPH CELKEM (HL. III+VI)	37 939 633 Kč
DAŇ Z PŘIDANÉ HODNOTY 20%:	7 587 927 Kč
DODAVATELSKÉ NÁKLADY OBJEKTU VČ. DPH CELKEM (HL. III+VI)	45 527 560 Kč

3. ROZPOČET OBJEKTU
SO 200 - DĚTSKÉ ODDĚLENÍ

REKAPITULACE

VYPRACOVÁNÍ DOKUMENTACE PROVEDENÍ STAVBY (HL.I)	320 000 Kč
---	------------

ZÁKLADNÍ NÁKLADY (HL.III)	17 988 363 Kč
ZATEPLENÍ OBVODOVÉHO PLÁŠTĚ - STAVEBNÍ ČÁST	13 983 645 Kč
ZATEPLENÍ STŘEŠNÍHO PLÁŠTĚ - STAVEBNÍ ČÁST	3 734 865 Kč
BLESKOSVOD A UZEMNĚNÍ - ELEKTROINSTALACE	269 853 Kč

VEDLEJŠÍ NÁKLADY (HL.VI)	845 453 Kč
ZARÍZENÍ STAVENIŠTĚ (2,0% Z HLAVY III)	359 767 Kč
PROVOZNÍ, LOKÁLNÍ VLIVY (1,7% Z HLAVY III)	305 802 Kč
KOMPLETAČNÍ ČINNOST HLAVNÍHO DODAVATELE (1,0% Z HLAVY III)	179 884 Kč

DODAVATELSKÉ NÁKLADY OBJEKTU BEZ DPH CELKEM (HL. III+VI)	19 153 816 Kč
DAŇ Z PŘIDANÉ HODNOTY 20%:	3 830 763 Kč
DODAVATELSKÉ NÁKLADY OBJEKTU VČ. DPH CELKEM (HL. III+VI)	22 984 579 Kč

4. ROZPOČET OBJEKTU
SO 300 – MONOBLOK

REKAPITULACE

VYPRACOVÁNÍ DOKUMENTACE PROVEDENÍ STAVBY (HL.I)		750 000 Kč
ZÁKLADNÍ NÁKLADY (HL.III)		51 702 445 Kč
ZATEPLENÍ OBVODOVÉHO PLÁŠTĚ - STAVEBNÍ ČÁST		40 901 361 Kč
ZATEPLENÍ STŘEŠNÍHO PLÁŠTĚ - STAVEBNÍ ČÁST		9 855 279 Kč
BLESKOSVOD A UZEMNĚNÍ - ELEKTROINSTALACE		945 805 Kč
VEDLEJŠÍ NÁKLADY (HL.VI)		2 430 015 Kč
ZAŘÍZENÍ STAVENIŠTĚ (2.0% Z HLAVY III)		1 034 049 Kč
PROVOZNÍ, LOKÁLNÍ VLIVY (1.7% Z HLAVY III)		878 942 Kč
KOMPLETAČNÍ ČINNOST HLAVNÍHO DODAVATELE (1.0% Z HLAVY III)		517 024 Kč
DODAVATELSKÉ NÁKLADY OBJEKTU BEZ DPH CELKEM (HL. III+VI)		54 882 460 Kč
DAŇ Z PŘIDANÉ HODNOTY 20%:		10 976 492 Kč
DODAVATELSKÉ NÁKLADY OBJEKTU VČ. DPH CELKEM (HL. III+VI)		65 858 952 Kč

IV. Rekapitulace

1. Obsah a úplnost výkazu výměr

Na základě posouzení a kontroly nosných položek výkazu výměr a prověřením s poskytnutou projektovou dokumentací, lze konstatovat, že výkaz výměr je zpracován obsahově velmi dobře, obsahuje všechny potřebné položky k tomu, aby nabídkové ceny, které ve výběrovém řízení budou zpracovány a předloženy obsahovaly všechny potřebné náklady spojené s realizací díla vymezeného projektovou dokumentací v příslušném stupni – tzn. Zadávací dokumentace pro výběr zhotovitele

2. Posouzení přiměřenosti nabídkové ceny vítězného uchazeče

Zjištěná výsledná cena předpokládaných nákladů bez DPH :	118 155 tis. Kč
Výsledná cena předpokládaných nákladů bez DPH vítězného uchazeče :	123 671 tis. Kč

Rozdíl ceny : 5 516 tis. Kč

Rozdíl ceny v % : 4,46 %

Pro hodnocení reálných cen je nezbytně nutné vyhodnotit i dopady možného postupu stavebních prací v průběhu jejich realizace. Stavební práce není možné provádět za podmínky celkového vyklizení jednotlivých podlaží a dílčích ucelených částí stavby. Veškeré práce budou probíhat za provozu celé nemocnice. Jednotlivá oddělení nebude možné vystěhovat jako celek, pouze budou uvolňovány jednotlivé pokoje a prostory postupně dle možností zadavatele. Toto omezení se týká zejména výměny oken a dozdivek balkonových dveří ve vazbě na odbourání balkonů. V projektové dokumentaci je navržen postup prací sloupcovým způsobem (svisle přes všechna podlaží) právě s ohledem na schopnost uvolnění jednotlivých prostor investorem. Tento postup bude na základě obhlídky místa a podmínek realizace určující pro stanovení konečné ceny díla. Dopady možného postupu jsou velmi těžko vyčíslitelné, odhadují je však v úrovni cca 5-10 % ceny vlastních stavebních prací.

Současně může být navýšení ceny u vítězného uchazeče podle mého názoru způsobeno započtením nákladů spojených s předpokládaným vývojem cen stavebních materiálů na trhu v roce 2013, složitostí realizace stavby a délkou realizace díla.

IV. Závěr

Posuzovaný nabídkový rozpočet vítězného uchazeče je úplný, obsahuje veškeré práce potřebné k úspěšné a kompletní realizaci díla.

Posuzovanou výslednou cenu vítězného uchazeče je podle mého názoru možné považovat za cenu reálnou a přiměřenou v daném místě a čase jejího zpracování.

Ve Vrchlabí 22. 1. 2012



Ing. Pavel Žehra

V. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 11. 12. 2005, č. Spr 4461/2005 pro :
obor ekonomika
odvětví ceny a odhady
se specializací nemovitosti

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 0021-001/13 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 01-01-13 podle připojené likvidace.

Počet stran posudku: 12
Počet vyhotovení posudku předaných objednateli: 2 (slovy : dvě)

Ve Vrchlabí 22. 1. 2012



Ing. Pavel Žehra