

**PŘEDMĚT: ODBORNÉ TECHNICKO -
EKONOMICKÉ POSOUZENÍ VARIANT
DALŠÍ PŘÍPRAVY - MŠ NASKOVÉ**

KLIENT: MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 5,
nám. 14. října č.4, 150 22 Praha 5

DATUM VYDÁNÍ: 14.09.2020

**PŘIPRAVIL: LUKÁŠ VRTIŠKA
FETTERS MANAGEMENT, S.R.O.**

Sídlo: Jinonická 1327/76a, Praha 5
Pobočka: Návršní 2030/8, Krč, 140 00 Praha 4
tel.: +420 777 84 294
email: vertiska@feters.cz
web: www.feters.cz

Obsah:

1. Úvod	5
2. Podklady	6
3. Stávající projektová dokumentace na rekonstrukci	7
3.1. Zhodnocení technické stránky projektu	7
3.1.1. Projektová dokumentace DUR + DSP	7
3.1.2. Projektová dokumentace DPS.....	7
3.2. Zhodnocení účelové stránky projektu	7
3.2.1. Stávající stav.....	7
3.2.2. Výhled.....	8
3.2.3. Zhodnocení	8
3.3. Zhodnocení ekonomické stránky projektu	8
3.4. Závěr.....	8
3.4.1. Rizika rekonstrukce.....	8
3.4.2. Zhodnocení	8
4. Varianty řešení novostavby	9
4.1. Návrh řešení novostavby.....	9
4.1.1. Urbanistické řešení.....	9
4.1.2. Popis návrhu stavby.....	9
4.1.3. Dispoziční řešení a základní kapacity stavby.....	9
4.1.4. Výhody.....	10
4.1.5. Nevýhody	11
4.2. Klasické technické řešení (zděná stavba).....	11
4.2.1. Výhody.....	11
4.2.2. Nevýhody	11
4.3. Stavba z modulových kontejnerů.....	12
4.3.1. Výhody.....	12
4.3.2. Nevýhody	12
4.4. Prefabrikovaná dřevostavba.....	13
4.4.1. Výhody.....	13
4.4.2. Nevýhody	13
5. Zhodnocení stavu	13
5.1. Dotační příležitosti.....	13
5.2. Vyhodnocení stavebních možností.....	16
6. Odhad výše potřebných nákladů	17
7. Vyhodnocení ekonomických možností	17

7.1. Rekonstrukce	17
7.2. Novostavba	18
7.3. Vyhodnocení	18
8. Doporučení dalšího postupu	18
9. Závěr	19
10. Přílohy	20
10.1. Architektonická studie	
10.2. Fotodokumentace stávajícího stavu	
10.3. Odhad stavebních nákladů	

Zpracovatelé:

Ing. Tomáš Feters, partner, odpovědný za celkovou strategii poradenství

Lukáš Vrtiška, projektový manažer, odpovědný za koordinaci výstupů zpracovaných analýz a konečných doporučení

Ivan Špindler, cenový manažer, odpovědný za stanovení očekávatelných nákladů doporučovaných technických úprav

1. ÚVOD

Na základě objednávky Městské části Praha 5 č. 0035/OPRI/20 ze dne 10.7.2020 zpracovala společnost FETTERS management Odborné technicko-ekonomické posouzení variant další přípravy – MŠ Beniškové, včetně doporučení dalšího postupu.

V současné době je školka v původním stavu tak jak byla postavena na přelomu 60 a 70 let. Aktuální dispozice je dvoutřídky s celkovou kapacitou 50 dětí s přípravnou služicí pro ohřev a výdej jídel.

Aktuálně je zpracován projekt na rekonstrukci a navýšení kapacity školky. Během tvorby tohoto projektu se změnilly potřeby na kapacitu žáků a jejich stravování.

Toto posouzení slouží jako podklad k rozhodnutí budoucího postupu.

2. PODKLADY

- Projekt pro DSP zpracovaný REVITAL GRAND s.r.o.
- Projekt pro DPS zpracovaný REVITAL GRAND s.r.o.
- Rozpočet projektu DPS
- Osobní prohlídka na místě
- Vlastní fotodokumentace
- Konzultace s Odborem školství městské části Praha 5
- Konzultace s Oddělení strategií, projektového řízení a EU fondů městské části Praha 5
- Katastrální mapa
- Územní plán

3. STÁVAJÍCÍ PROJEKTOVÁ DOKUMENTACE NA REKONSTRUKCI

3.1. ZHODNOCENÍ TECHNICKÉ STRÁNKY PROJEKTU

Projektovní kancelář REVITAL GRAND s.r.o. byla zpracována projektová dokumentace ke sloučenému územnímu a stavebnímu řízení a projektová dokumentace k realizaci stavby.

3.1.1. Projektová dokumentace DUR + DSP

Projektová dokumentace DUR + DSP (ke sloučenému územnímu a stavebnímu řízení), odpovídá svým rozsahem a technickou podrobností dokumentaci dle vyhlášky 499/2006 Sb. Vyhláška o dokumentaci staveb, příloha číslo 8.

Projekt je řešen tak, že zachovává maximum z původní stavby. Přístavbou v severním průčelí je řešeno nové zádveří a vstupní schodiště do patra. Nástavbou patra je řešeno navýšení kapacity o dvě další třídy, vzniká tedy nově celková kapacita 100 žáků. Nástavba 2.NP je limitována tím, že musí kopírovat stávající půdorys a dispoziční řešení 1.NP.

Provozně dispoziční rozvržení objektu je zastaralé a velice limitující z hlediska využití, ale současným hygienickým a legislativním požadavkům dostačuje.

3.1.2. Projektová dokumentace DPS

Projektová dokumentace DPS (pro provedení stavby), odpovídá svým rozsahem a technickou podrobností dokumentaci dle vyhlášky 499/2006 Sb. Vyhláška o dokumentaci staveb, příloha číslo 13.

Po technické stránce je projekt řešen tak, že kopíruje a navazuje na použité konstrukce stávající stavby. Přístavba i nástavba jsou řešeny z cihelných bloků, železobetonových konstrukcí (věnce, schodiště ...) a prefabrikovaného panelového stropu z dutinových předem předpjatých panelů. Dále je objekt celkově zateplen tepelnou izolací z pěnového polystyrenu.

Toto řešení má výhody v životnosti nových konstrukcí, ale zároveň se jedná o těžké stavební konstrukce, které značně přitěžují celou stavbu. Vzhledem ke složitým základovým poměrům, sebou toto řešení nese celou řadu rizik, jako opětovné sedání objektu, potencionální dotvarování stávajících konstrukcí provázené prasklinami atd. Z projektu vyplývá, že projektant si těchto rizik byl vědom a proto také navrhl opatření v podobě rozšíření stávajících základů.

V porovnání s lehkou konstrukcí nástavby se toto zvolené řešení jeví jako nevhodné.

3.2. ZHODNOCENÍ ÚČELOVÉ STRÁNKY PROJEKTU

3.2.1. Stávající stav

Projekt zpracovaný projekční kancelář REVITAL GRAND s.r.o. je řešen nástavbou patra čímž je docíleno navýšení kapacity o dvě další třídy, tedy nově celková kapacita 100 žáků. Gastro je navrženo pouze jako výdejna, bez možnosti vlastního vaření. Otázka odkud bude jídlo dováženo není vůbec řešeno. Dostupné kapacity v místě, jsou již v současné době vyčerpány.

3.2.2. Výhled

Vzhledem k demografickému vývoji ve spádové oblasti školky Naskové je již dnes, projektem plánovaná kapacita 100 žáků, nedostačující. Na základě jednání s Odborem školství Prahy 5, bylo zjištěno, že v blízkých letech bude požadavek na kapacitu školky o pěti třídách s kapacitou 28 žáků ve třídě, tedy celková kapacita školky 140 žáků. Vzhledem k nemožnosti zajistit přípravu jídel v blízkém okolí, odkud by mohlo být jídlo pro žáky dováženo, bude nutné zbudovat kuchyň s dostatečnou kapacitou.

3.2.3. Zhodnocení

Projekt zpracovaný projekční kanceláří REVITAL GRAND s.r.o., v současné době neřeší navýšenou potřebu stravování, vzniklou návrhem navýšení kapacity na 100 žáků. Projekt dále neřeší vyšší potřebu kapacity v budoucím období. Z těchto důvodů nelze projekt doporučit k realizaci.

3.3. ZHODNOCENÍ EKONOMICKÉ STRÁNKY PROJEKTU

Součástí projektu DPS je i podrobný položkový rozpočet zpracovaný dle cenovou soustavu ÚRS I/2020.

Popis	Cena bez DPH
Náklady stavby stanovené v cenové úrovni 2020	31 886 450,00
cena za m ² HPP	29 181,34
cena za 1 žáka	318 864,50

3.4. ZÁVĚR

Z projektu zpracovaného projekční kanceláří REVITAL GRAND s.r.o. vyplývá hned několik rizik:

3.4.1. Rizika rekonstrukce

- Stavba je limitována stávajícími konstrukcemi a dispozičním řešením
- Navržené technické řešení nástavby značně zatěžuje stávající konstrukce, které je nutné dodatečně zesilovat
- Vysoká ekonomická náročnost vzhledem k použití těžkých stavebních konstrukcí a následnému zesilování stávajících konstrukcí
- Navýšení hmotnosti objektu vyvolá průvodní jevy, sedání objektu s možností vzniku trhlin
- Navržené navýšení kapacity objektu na 100 žáků je v současné době nedostačující
- Není řešeno navýšení potřeby stravování žáků

3.4.2. Zhodnocení

Vzhledem k výše popsaným rizikům, nelze doporučit projekt v současné podobě k zahájení realizace.

4. VARIANTY ŘEŠENÍ NOVOSTAVBY

4.1. NÁVRH ŘEŠENÍ NOVOSTAVBY

Vzhledem k rizikům spojených se stávajícím projektem rekonstrukce, popsaných v odstavci 3.3.1, se jeví jako další možné řešení návrh novostavby objektu mateřské školky.

4.1.1. Urbanistické řešení

Pozemek, na kterém se školka nachází, leží v těsné blízkosti lesoparku Cibulka v Praze 5, Košířích. Lesopark se nachází západně od objektu.

Ze severní strany je školka přístupná dopravně z ulice Naskové. V bezprostřední blízkosti se nachází autobusová zastávka. Výměra pozemku, na kterém se nachází objekt školky, má celkovou 3.605 m². Je nepravidelného tvaru svažuje se mírně severním směrem.

Podle stávajícího platného ÚP hl. m. Prahy se pozemky nachází na třech plochách různého funkčního využití. Zastavitelná plocha SV-E o výměře cca 1.888 m² je určena pro využití všeobecně smíšené. Funkce školky spadá do hlavního využití této plochy. Pro SV-E je nejvyšší přípustný koeficient podlažních ploch 1,1. Výpočtem je dána maximální zastavěná plocha školky 2.076,8 m². Maximální plocha navrhované novostavby dvoupodlažní školky činí 1.038,4 m². Námi navržené řešení tomuto požadavku vyhovuje.

- Zastavěná plocha návrhem činí: 803 m²

Na východní části pozemku je nezastavitelná plocha s funkčním využitím LR (lesní porosty) o výměře cca 703 m², která je součástí lesoparku Na Cibulce, slouží k rekreaci. Podmíněným přípustným využitím je komunikace při hranici plochy. Přípustná jsou nekrytá dětská hřiště s přírodním povrchem a pěší komunikace. V této části pozemku je navržen vjezd na pozemek a jsou zde navržena parkovací místa pro potřebu školky.

Mezi plochou označenou SV-E a ulicí Naskové je plocha označená jako ZMK o výměře cca 1.014 m². Jedná se o předprostor školky s odstupem od této komunikace. Plocha nebude zastavěna ani jinak dotčena, kromě parkových sadových úprav tohoto prostoru.

4.1.2. Popis návrhu stavby

Novostavba je navržena na půdoryse jako stávající školka s rozšířením směrem jižním, o plochu jedné třídy ve dvou podlažích, což je dáno potřebou rozšíření kapacity školky na celkem 5 oddělení MŠ. Na části pozemku potřebného pro rozšíření školky je dnes prázdná a nevyužívaná budova určená ke zbourání.

4.1.3. Dispoziční řešení a základní kapacity stavby

Mateřská školka je navržena jako zařízení pro předškolní děti o celkem pěti třídách s celkovou kapacitou 140 žáků. Každá třída je dimenzována pro 28 žáků.

Součástí každé třídy je šatna, hygienické zázemí pro žáky i vychovatele, sklad lůžek a lůžkovin, výdej jídel. Třídy jsou děleny skládací příčkou na část herny a pracovny, kde je možné podávat i jídla a

část lehárny. Minimální plocha třídy je 4 m²/žáka, pro 28 žáků tedy 112 m². Jdou navrženy dvě třídy v úrovni 1.NP a tři třídy v úrovni 2.NP.

Stravování bude řešeno vybudováním vlastní kuchyně v novém objektu.

Na úrovni 1.NP je i kuchyně s kapacitou cca 200 jídel/den, doplněná o šatnu personálu, sklady, úklid a chlazený sklad odpadu (je možno doplnit i kompostér).

V 1.NP je rovněž technická místnost, kotelna a místnost pro VZT kuchyně.

Ve 2.NP je navržena kancelář provozu.

Vertikální komunikace jsou navržena jako vnitřní trojramenné schodiště s výtahem v zrcadle tohoto schodiště. Dále je navrženo venkovní ocelové únikové požární schodiště na západní straně budovy. Úroveň 1.NP a 2.NP propojuje v kuchyňské části i malý nákladní jídelní výtah.

Hlavní vstup do objektu MŠ je od komunikace Naskové přes zádveří do haly, odkud budou vstupy do 2.NP a do jednotlivých tříd v 1.NP.

Vstup a zásobování kuchyně je ze západní strany samostatným vstupem. Z této strany je i samostatný vstup do kotelny a strojovny VZT kuchyně.

Dopravní obslužnost je zajištěna u ulice Naskové v Praze 5, Košířích. Je umožněn příjezd auty a dále veřejnou dopravou. Pro zásobování kuchyně a objektu MŠ slouží samostatný příjezd na západní straně objektu. Jsou navržena i pohotovostní parkovací stání, celkem 9 stání z toho jedno invalidní. K objektu je rovněž přístup pro vozidla Pražského záchranného sboru (záchranka, hasiči, ...).

K objektu MŠ přiléhá bezprostředně i zahrada s hracími prvky a lavičkami. Pro celkem 140 žáků je minimální plocha zahrady stanovena ukazatelem 4,0 m² na jednoho žáka, celkem tedy minimálně 560 m². Zahrada tento požadavek svojí plochou přesahuje.

Kapacitní údaje:

• 5 tříd s kapacitou po 28 žácích (celkem 140 žáků)	600,1 m ²
• Celková hrubá podlažní plocha	1.421,3 m ²
• Zastavěná plocha stavby	840,0 m ²
• Obestavěný prostor stavby	6.720,0 m ³

Technický stav jednotlivých přípojek není znám stejně jako dimenze všech připojovacích potrubí, kabelů, průtok vodovodu a velikost potřebného jističe. Vše bude ověřeno a řešeno v projektové dokumentaci.

Architektonické řešení je patrné z přiložené dokumentace.

4.1.4. Výhody

- Volný návrh dispozic, moderní prostorové uspořádání bez omezení danými stávající stavbou
- Optimální technické řešení bez nutnosti sanací stávajících konstrukcí
- Energeticky úsporná stavba, obálka budovy optimalizovaná pro úsporu energie

4.1.5. Nevýhody

- Větší časová náročnost výstavby
- Demolice stavby a odvoz sutí na skládku

4.2. KLASICKÉ TECHNICKÉ ŘEŠENÍ (ZDĚNÁ STAVBA)

Budovu je možné navrhnout jako klasickou zděnou běžnými technologiemi.

- Základy betonové lité do terénu s nadezdívkou ze ztraceného bednění
- Základová deska betonová s vyztužením Kari sítěmi
- Obvodové a vnitřní zdivo z cihelných, nebo pórobetonových bloků
- Stropy železobetonové monolitické, případně prefabrikované panelové
- Omítky jádrové, povrch upravený štukem
- Střecha plochá zateplená izolací z minerální vaty, střešní krytina PVC
- Hydroizolace spodní stavby asfaltová lepenka 2x celoplošně
- Podhledy sádkartonové
- Okna plastová, vstupní dveře hliníkové
- Vnitřní dveře dřevěné obložkové, případně do ocelové zárubně.
- Podlaha místnosti pro denní pobyt dětí koberec, společné prostory, sociální zázemí a kuchyně keramická dlažba

4.2.1. Výhody

- Dlouhá životnost, hlavních stavebních konstrukcí – základní 100 let.
- Volný návrh dispozic bez omezení technologií stavby
- Prostorová stabilita a tuhost stavby
- Minimální nutnost údržby
- Výborné akustické parametry těžkých stavebních konstrukcí, zejména akustický útlum
- Celoroční teplotní stabilita
- Přirozené mikroklima
- Jednoduchá a velmi rozšířená stavební technologie
- Velký výběr zhotovitelů stavby = snížení stavebních nákladů díky konkurenčnímu prostředí

4.2.2. Nevýhody

- Díky těžkým stavebním konstrukcím, vyšší dimenze základů
- Mokrý stavební proces
- Delší termín realizace

4.3. STAVBA Z MODULOVÝCH KONTEJNERŮ

Budovu je možné navrhout jako skládanou z modulových buněk kontejnerů.

- Základy betonové lité do terénu s nadezdívkou ze ztraceného bednění.
- Obvodové zdivo z ocelového plechu, zatepleno minerální vatou, z interiéru obloženo sádrokartonem
- Stropy z ocelového plechu, zatepleno minerální vatou, z interiéru obloženo sádrokartonem.
- Příčky sádrokartonové
- Okna plastová, vstupní dveře hliníkové
- Vnitřní dveře dřevěné obložkové, případně do ocelové zárubně
- Podlaha místnosti pro denní pobyt dětí koberec, společné prostory, sociální zázemí a kuchyně keramická dlažba

4.3.1. Výhody

- Bez nutnosti základové desky
- Bez nutnosti hydroizolace spodní stavby
- Bez nutnosti speciální střešní krytiny
- Pouze suchá stavba
- Rychlá výstavba hrubé stavby

4.3.2. Nevýhody

- Omezení prostorové dispozice na moduly kontejnerů
- Omezení výšky na modul kontejnerů (nesplňuje hygienické minimum pro stavbu školek, je možno řešit navýšením podlahové plochy tak, aby byl dodržen objem vzduchu na žáka, nutno projednat výjimku předem s krajskou hygienickou stanicí)
- Teplotní nestabilita, v letních měsících hrozí přehřívání = nutnost klimatizace
- Díky vysokému podílu sádrokartonu na stavbě, suché mikroklima = nutnost dovlhčovat vzduch
- Nutnost vnitřního řízeného prostředí = vyšší energetické nároky na provoz a údržbu zařízení
- Náročná údržba, nutné pravidelné revize, v případě poruch rychlá degradace
- Neestetická základní fasáda, bude nutno následně obložit zavěšenou fasádou, což znamená zvýšené finanční nároky
- Netytická fasáda narušující vzhled okolní zástavby
- Nízký akustický útlum
- Složitě řešení kročejového útlumu 2.NP
- Omezený výběr zhotovitelů stavby = riziko růstu stavebních nákladů díky slabému konkurenčnímu prostředí
- Nízká životnost stavby – základní 50 let

4.4. PREFABRIKOVANÁ DŘEVOSTAVBA

Budovu je možné navrhnout jako lehkou montovanou dřevostavbu s dřevo-betonovými spřaženými stropy.

- Základy betonové lité do terénu s nadezdívkou ze ztraceného bednění
- Základová deska betonová s vyztužením Kari sítěmi
- Obvodové zdivo z dřevěných panelů, vyplněných minerální vatou, z exteriéru zatepleno minerální vatou, z interiéru obloženo sádrokartonem
- Stropy z dřevěných trámů se záklopem z OSB desek spřaženo s betonovou deskou, z interiéru obloženo sádrokartonem
- Střecha plochá, zateplená izolací z minerální vaty, střešní krytina PVC
- Hydroizolace spodní stavby asfaltová lepenka 2x celoplošně
- Příčky sádrokartonové
- Okna plastová, vstupní dveře hliníkové
- Vnitřní dveře dřevěné obložkové, případně do ocelové zárubně
- Podlaha místnosti pro denní pobyt dětí koberec, společné prostory, sociální zázemí a kuchyně keramická dlažba

4.4.1. Výhody

- Rychlá výstavba hrubé stavby
- Převážně suchá stavba
- Volný návrh dispozic bez výrazného omezení technologií stavby
- Díky spřaženým dřevo-betonovým stropům, dobrá akustika mezi 1. a 2.NP

4.4.2. Nevýhody

- Teplotní nestabilita, obzvláště v letních měsících hrozí přehřívání = nutnost klimatizace
- Díky vysokému podílu sádrokartonu na stavbě, suché mikroklima = nutnost dovlhčovat vzduch
- Nutnost vnitřního řízeného prostředí = vyšší energetické nároky na provoz a údržbu zařízení
- Náročná údržba, nutné pravidelné revize, v případě poruch rychlá degradace
- Omezený výběr zhotovitelů stavby = riziko růstu stavebních nákladů díky slabému konkurenčnímu prostředí
- Nízká životnost stavby – základní 50 let

5. ZHODNOCENÍ STAVU

5.1. DOTAČNÍ PŘÍLEŽITOSTI

Operační program Praha pól růstu má v plánu otevřít v Prioritní ose 4 – Vzdělání a vzdělanost a podpora zaměstnanosti od **16. 11. 2020** Výzvu č. 57 – Navýšení kapacity předškolního vzdělávání a zařízení pro poskytování péče o děti III.

Žádosti bude nutné odeslat do 15. 3. 2021.

Specifický cíl je navržen s hlavním důrazem na řešení nedostatečné kapacity zařízení péče o děti do 3 let, která souvisí se sníženou schopností pražských vzdělávacích zařízení absorbovat poptávku po kapacitách. Nedostatečná kapacita zařízení pro péči o děti do 3 let v první řadě souvisí s možností rodičů ke včasnému návratu na trh práce.

Výzva je shodná pro oba projekty – jak zvýšení kapacity stávajícího školského zařízení (např. nástavba), tak výstavba nového školského zařízení, viz typy podporovaných aktivit níže.

Typy a příklady podporovaných aktivit

- Vytvoření nových míst ve stávajících a budování nových zařízení pro poskytování péče o děti do 3 let v denním režimu, nebo v objektech mateřských škol.
- Podpora vzniku nových forem alternativní nerodičovské předškolní péče (včetně dětí do 3 let).
- Vytvoření nových tříd ve stávajících mateřských školách za cílem vytvoření nových kapacit vzdělávání dětí zpravidla od 3 let
- Vytvoření nových tříd ve stávajících základních školách za účelem sociální inkluze
- Zvýšení kvality vybavení tříd a učeben s důrazem na osobní a inkluzivní výuku v mateřských, základních i středních školách za účelem rovnoměrného rozvoje vzdělávacích zařízení v Praze

Podklady, které se přikládají k žádosti – v obecné rovině, specifické podmínky budou vyhlášeny v rámci zveřejněné výzvy:

Projektová dokumentace (EFRR projekty)

- u staveb vyžadujících ohlášení (§ 104 odst. 1 písm. a) – d) zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů) nebo stavební povolení (§108 stavebního zákona) bude doložena dokumentace v rozsahu podle přílohy č. 1, příp. přílohy č. 4 a přílohy č. 8 vyhl. č. 499/2006 Sb.;
- Pokud žadatel předkládá v rámci aktuální výzvy projekt, který již neúspěšně předložil v předchozí výzvě, může se v rámci této přílohy odkázat na projektovou dokumentaci, která byla součástí tohoto projektu a je platná. V předkládaném projektu musí být současně uveden odkaz na předchozí projekt (název, registrační číslo), kde lze originál (ověřenou kopii) těchto dokladů nalézt.
- Projektová dokumentace pro stavby uvedené výše, musí být zpracována osobou oprávněnou k projektové činnosti podle ust. § 158 a 159 stavebního zákona (projektantem). Projektant musí být osobou autorizovanou podle zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů, pro příslušný obor projektování a provádění staveb (§ 5 odst. 3) zákona 360/1992 Sb.) shodný s charakterem posuzované stavby. Dokumentace musí být projektantem označena v souladu s ust. § 13 odst. 3) zákona č. 360/1992 Sb.
- u staveb vyžadujících ohlášení (§ 104 odst. 2 bude doložena dokumentace v rozsahu uvedeném v § 105 odst. 2) a násl. stavebního zákona;
- u staveb, k jejichž provedení není vyžadováno ohlášení ani stavební povolení (§ 103 stavebního zákona), avšak vyžadují územní souhlas, bude doložena dokumentace v rozsahu uvedeném v §

96 odst. 3 stavebního zákona (jednoduchý technický popis záměru s příslušnými výkresy a další podklady dle znění zákona);

- u staveb, které lze provádět bez ohlášení, stavebního povolení dle § 103, odst. 1 stavebního zákona a nevyžadují územní souhlas (§ 79 odst. 2) stavebního zákona), bude doložena dokumentace v rozsahu náčrtu a jednoduchého technického popisu stavebních prací.

Projektová dokumentace uvedená výše může být zpracována kromě projektanta i osobou, která splňuje kvalifikační požadavky uvedené v § 159 odst. 3 stavebního zákona. Tato osoba musí formou čestného prohlášení uvést splnění svých kvalifikačních požadavků a uvést, pro které stavby, jakého charakteru a rozsahu v přecházejících třech letech zpracovala potřebnou dokumentaci. Toto prohlášení bude součástí předkládané dokumentace.

Projektová dokumentace musí dostatečně podrobně specifikovat množství a typ použitých materiálů, popř. rozsah prací tak, aby ŘO mohl nezávisle ověřit, že uvedené ceny odpovídají cenám v místě a čase obvyklým a projekt je v souladu s principy hospodárnosti, účelnosti a efektivnosti.

Příloha se předkládá dle charakteru projektu. Předkládá se v elektronické formě jako příloha žádosti v MS2014+. Dokumenty v listinné podobě mohou být předloženy jako prostý sken dokumentu (tj. není nutný převod autorizovanou konverzí).

Rozpočet stavebních výdajů projektu (EFRR projekty)

- Položkový rozpočet stavby musí obsahovat minimálně následující položky: kód položky, název položky, název položky (popis)¹¹, měrná jednotka, množství, cena/MJ, celkem v Kč. Pokud je v době předložení žádosti o podporu k dispozici, předkládá se stavební rozpočet v členění dle cenové soustavy ÚRS Praha (výjimečně lze připustit i RTS), tak, aby bylo možné posouzení a porovnání jednotlivých koncových položek rozpočtu dle struktury URS/RTS. Rozpočet zahrnuje jak způsobilé, tak nezpůsobilé výdaje a tyto jsou v rámci tohoto rozpočtu zřetelně odděleny.
- V dále uvedených případech musí být žadatelem v rámci této přílohy doložen i nezávislý znalecký posudek, jehož obsahem bude posouzení, zda výdaje v rozpočtu odpovídají cenám v místě a čase obvyklým. Posudek musí být doložen
- pokud celkové způsobilé výdaje projektu činí 50 mil. Kč nebo více, anebo
- pokud se jedná o žádost o podporu v rámci prioritní osy 2 (v rámci této prioritní osy se to týká všech žádostí).

Územní souhlas, územní rozhodnutí a další dokumenty – dle zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (EFRR projekty)

- územní souhlas dle § 78 a § 96 nebo;
- územní rozhodnutí (s doložkou o nabytí právní moci) dle § 76-77 a § 92; pokud žadatel předloží spolu s žádostí platné pravomocné stavební povolení dle § 115, nemusí již dokládat územní rozhodnutí nebo;
- veřejnoprávní smlouvu s vyznačením data účinnosti smlouvy stavebním úřadem dle § 78a nebo;

- vyjádření stavebního úřadu, že o povolení stavby rozhodne v rámci společného územního a stavebního řízení dle § 94j, popř. v rámci společného územního a stavebního řízení s posouzením vlivů na životní prostředí dle § 94q. Místo vyjádření lze doložit oznámení o zahájení společného územního a stavebního řízení nebo;
- závazné stanovisko orgánu územního plánování dle § 96b nebo;
- vyjádření stavebního úřadu, že stavba podléhá ohlášení (§ 104 odst. 1 stavebního zákona) nebo stavebnímu povolení (§ 115 stavebního zákona) nebo uzavření veřejnoprávní smlouvy (§ 116 stavebního zákona) a zároveň nepodléhá územnímu souhlasu, ani územnímu rozhodnutí nebo;
- vyjádření stavebního úřadu, že souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru vydá ve společném řízení o vydání územního souhlasu a s povolením ohlášeného stavebního záměru dle § 96a nebo;
- pokud projekt nevyžaduje dle zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění ani jeden z výše zmiňovaných dokumentů, musí být doloženo jednoznačné písemné vyjádření stavebního úřadu, že záměr nepodléhá výše uvedeným postupům a práce je
- možné provést bez ohlášení; toto vyjádření může být např. součástí územně plánovací informace, o kterou žadatel stavební úřad požádá dle § 21;

5.2. VYHODNOCENÍ STAVEBNÍCH MOŽNOSTÍ

Na předmětném pozemku je možné realizovat všechny tři výše zmíněné technologie stavby, respektive místní poměry na pozemku nijak nelimitují technologii výstavby. Z výše uvedeného vyplývají rozdíly hlavně v rychlosti výstavby, v komfortu užívání, životnosti a v náročnosti na údržbu.

Jednotlivé varianty technického řešení není možné posoudit ekonomicky, protože výslednou cenu u montovaných technologií ovlivňují atypické a nesystémové prvky stavby. I pouze několik takovýchto prvků jako nadlimitní světlá výška, nebo nadlimitní rozpon stropů, nebo stropní výměna, se výrazně podílí na celkové výši finančních nákladů na stavbu. Hrubá stavba představuje obvykle 40% celkové ceny díla. V závislosti na zvolené technologii stavby se cena hrubé stavby může pohybovat v rozmezí 10%, což činí 4% z celkové ceny stavby. Větší vliv na stavbu má konkurenční prostředí, kdy obvyklý rozdíl v nabídkách realizačních firem v rámci výběrového řízení je 10-15%.

Po zhodnocení výhod a nevýhod jednotlivých výše uvedených tří konstrukčních řešení, je jednoznačným vítězem klasické konstrukční řešení, tedy zděná stavba. Její nevýhody v podobě delšího termínu zhotovení hrubé stavby, jsou bohatě vyváženy životností stavby, provozním komfortem, bezúdržbovostí a variabilitou výběru zhotovitelů stavebního díla.

6. ODHAD VÝŠE POTŘEBNÝCH NÁKLADŮ

Odhad výše potřebných nákladů novostavby byl zpracován v programu Kubix, který vychází z cenové soustavy ÚRS I/2020 a v případě odhadu nákladů z námi známých vstupních údajů se jedná o odpovídající úroveň ocenění. Výstup z programu Kubix tvoří přílohu č. 10.3 tohoto posouzení. Odhad byl vypracován na základě architektonické studie jež je přílohou č. 10.1

Popis	Cena bez DPH
Orientační předpokládané náklady na realizaci stavby	46 001 915,00
Náklady stavby stanovené v aplikaci KUBIX v cenové úrovni 2020	43 584 915,00
Odpočet neuvažovaných dodávek	-3 473 875,00
Průzkumné a projektové práce (není uvažováno jako součást stavebních nákladů na realizaci stavby)	-1 108 315,00
Inženýrská činnost (není uvažováno jako součást stavebních nákladů na realizaci stavby)	-633 817,00
Rezerva - pro tento "jednoduchý" typ stavby neuvažována rezerva	-1 731 743,00
CELKOVÁ CENA ODHADU STAVEBNÍCH NÁKLADŮ bez DPH	42 528 040,00
cena za 1 m ² HPP	29 921,93

7. VYHODNOCENÍ EKONOMICKÝCH MOŽNOSTÍ

7.1. REKONSTRUKCE

Cena je stanovena podrobným položkovým rozpočtem zpracovaný dle cenovou soustavu ÚRS I/2020, jež je součástí projektu zpracovaného pro DPS zpracovaný firmou REVITAL GRAND s.r.o.

Popis	Cena bez DPH
Náklady stavby stanovené v cenové úrovni 2020	31 886 450,00
cena za 1 m ² HPP	29 181,34
cena za 1 žáka (100 žáků)	318 864,50

7.2. NOVOSTAVBA

Odhad výše potřebných nákladů novostavby byl zpracován v programu Kubix, který vychází z cenové soustavy ÚRS I/2020.

Popis	Cena bez DPH
Náklady stavby stanovené v cenové úrovni 2020	42 528 040,00
cena za 1 m ² HPP	29 921,93
cena za 1 žáka (140 žáků)	303 771,71

7.3. VYHODNOCENÍ

Z cenového porovnání vyplývá, že cena rekonstrukce přepočtená na 1 m² HPP je identická jako cena novostavby, ovšem cena přepočtena na jednoho žáka je u novostavby již znatelně nižší. Novostavba je tedy jednoznačnou volbou, protože sebou navíc nenese rizika spojená s rekonstrukcí.

8. DOPORUČENÍ DALŠÍHO POSTUPU

Pro realizaci novostavby je třeba nejprve zhotovit projekt pro sloučené územní a stavební řízení, který by měl zároveň sloužit pro výběr zhotovitele stavby. Měl by být tedy rozšířen určení technické specifikace a kvalitativních standardů, včetně Rozkladu ceny – tj. zjednodušeného výkazu výměr. V průběhu stavebního řízení je možné začít s výběrem zhotovitele stavby. Pro maximální zefektivnění procesu a zkrácení doby výstavby, doporučujeme zadat zakázku realizační firmě formou Design and Build. Tedy formou kdy realizační firma předkládá cenu za dílo na základě vyspecifikovaného projektu pro stavební řízení a projekt pro realizaci stavby je součástí její dodávky díla.

Harmonogram prací:

9.2020 – výběr zhotovitele projektové dokumentace na sloučené Územní a Stavební řízení

10. – 12.2020 – tvorba projektu DÚR + DSP (vč určení technické specifikace a kvalitativních standardů a včetně Rozkladu ceny – tj. zjednodušeného výkazu výměr)

1. – 5.2021 – sloučené Územní a Stavební řízení

3. – 6.2021 - výběr zhotovitele stavby formou Design and Build

7.2021 – 7.2022 – realizace stavby

9. ZÁVĚR

Z výše uvedeného včetně tabulek 7.1 a 7.2 vyplývá, že realizace novostavby klasickou zděnou technologií je nejuhodnější variantou. Výhody novostavby jsou jak technologické, tak ekonomické s benefitem uživatelského komfortu. Časová náročnost stavby komplexní rekonstrukce tak, jak je navržena projektem od REVITAL GRAND s.r.o. je téměř identická jako u uvažované novostavby. Z tohoto důvodu doporučujeme zadání nové projektové dokumentace na novostavbu a její následnou realizaci.

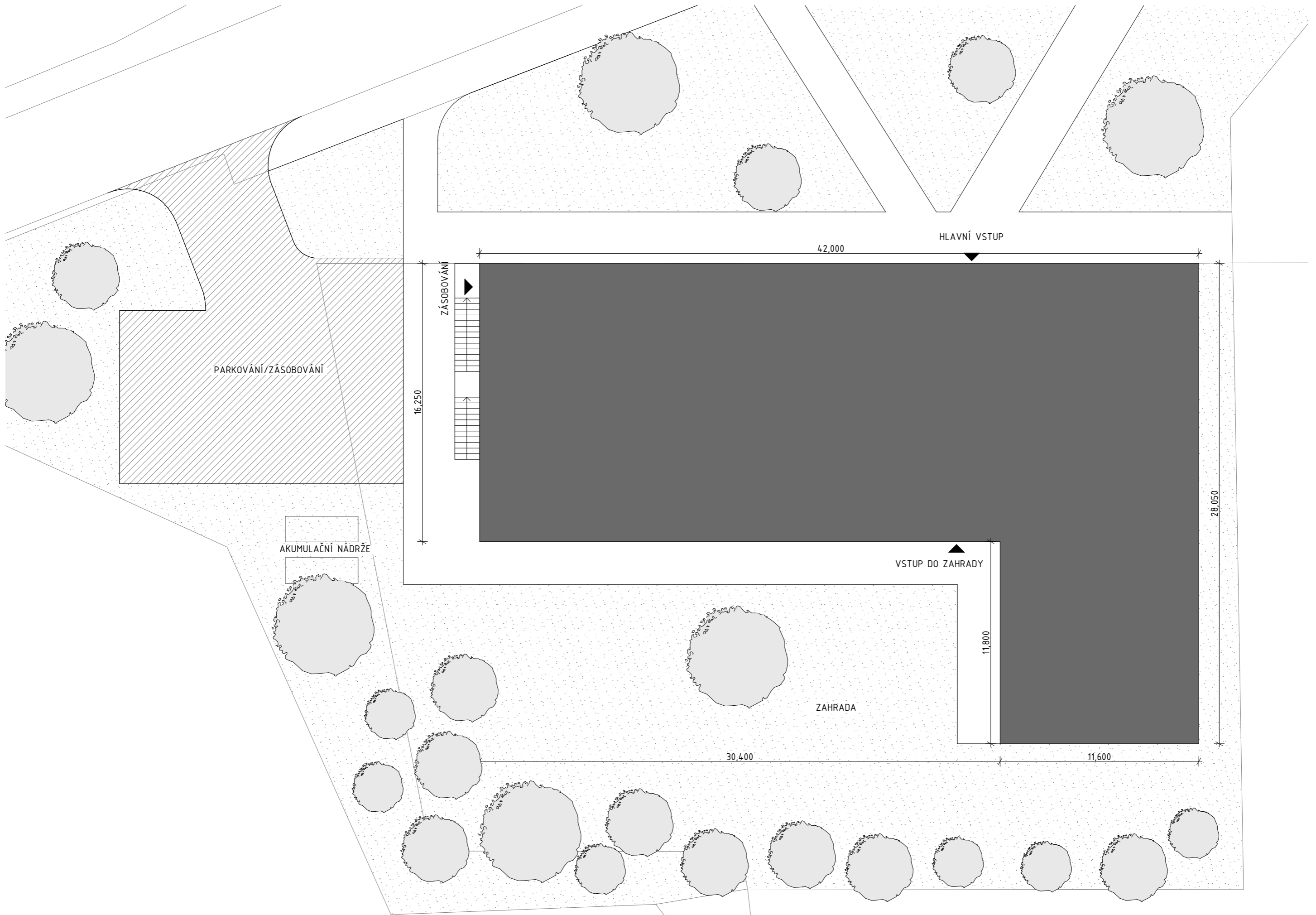
10. PŘÍLOHY

10.1. ARCHITEKTONICKÁ STUDIE

10.2. FOTODOKUMENTACE STÁVAJÍCÍHO STAVU

10.3. ODHAD STAVEBNÍCH NÁKLADŮ

Příloha č. 10.1
ARCHITEKTONICKÁ STUDIE



PARKOVÁNÍ/ZÁSOBOVÁNÍ

ZÁSOBOVÁNÍ

HLAVNÍ VSTUP

42,000

16,250

28,050

AKUMULAČNÍ NÁDRŽE

VSTUP DO ZAHRADY

11,800

ZAHRADA

30,400

11,600

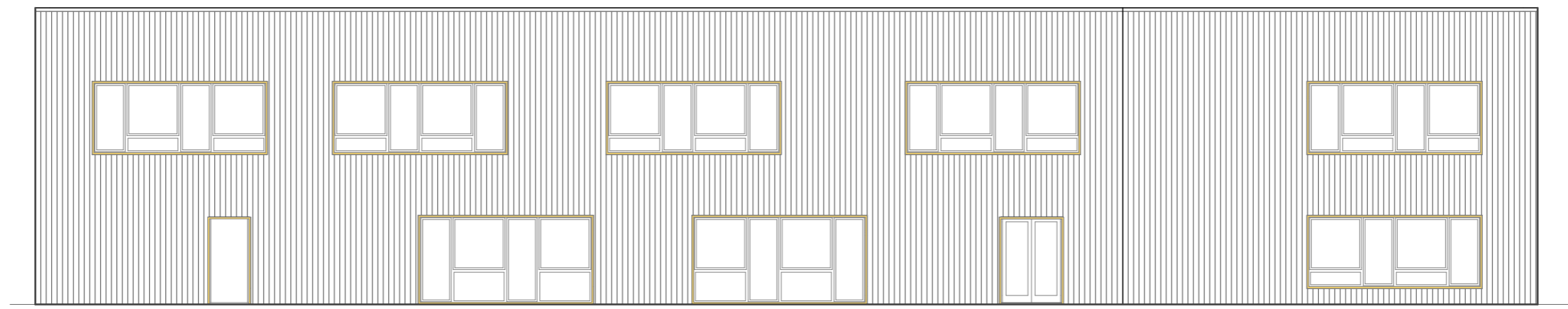
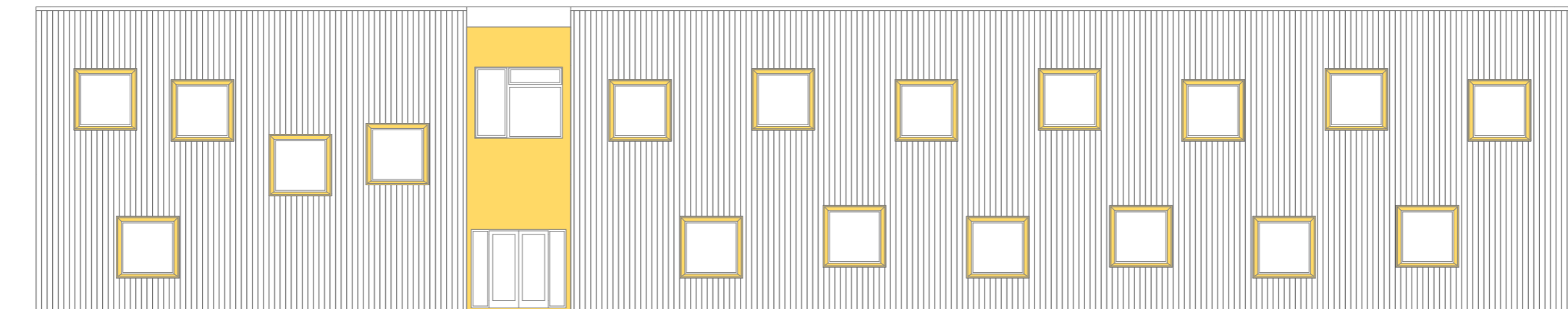
PROVĚROVACÍ STUDIE - OBJEKT MATERŠKÉ ŠKOLKY

Naskové 1241/5, Praha 5 - Košiče









DŘEVĚNÝ OBKLAD



ŽLUTÉ ORÁMOVÁNÍ/OSTĚNÍ OKEN





PROVĚŘOVACÍ STUDIE - OBJEKT MATEŘSKÉ ŠKOLKY

Naskové 1241/5, Praha 5 - Košíře

Vizualizace
08/2020

Příloha č. 10.2
FOTODOKUMENTACE STÁVAJÍCÍHO STAVU



Pohled z ulice



Pohled ze zahrady



Pohled na prostor vjezdu zásobování



Pohled na vstup na zahradu (výškový profil pozemku)



Pohled na vybavení dětského hřiště



Pohled na dispozici zahrady, vzrostlou zeleň

Příloha č. 10.3
ODHAD STAVEBNÍCH NÁKLADŮ

Název: Mateřská školka, Datum: 01. 09. 2020
Naskové 1241/5, Praha 5 Cenová soustava ÚRS:2020
- Košíře

Typ objektu: Bytové domy

Umístění: Naskové 1241/5, Praha 5 - Košíře
Katastrální území: Praha
Parcelní číslo:

Zpracovatel: IČ:
Adresa:
Zodpovědná osoba: Telefon:
Email:

Vlastník (investor): IČ:
Adresa: Telefon:
Email:

Celková cena stavby bez DPH	46 001 915,00 Kč
DPH: 15%	6 900 287,25 Kč
Celková cena stavby s DPH	52 902 202,25 Kč

Orientační předpokládané náklady na realizaci stavby stanovené aplikací KUBIX v. 1.00 v cenové úrovni 2020 .

Copyright © ÚRS CZ a.s., 2020

CHARAKTERISTIKA STAVBY

Popis:	Odhad stavebních nákladů novostavby objektu školky
Předpokládaná plocha zastavěná stavbou :	800,00 m ²
Předpokládaný počet podlaží:	2
Nosná konstrukce:	zděná
Tvar střechy:	plochá

UŽITNÉ PLOCHY

1.Nadzemní podlaží	585,00 m ²
Obytné místnosti - třídy se zázemím, kancelář	434,80 m ²
Vstupní hala, chodby	88,70 m ²
Technická místnost, odpad, sklad, úklid	61,50 m ²
2.Nadzemní podlaží	586,00 m ²
Obytné místnosti - třídy se zázemím, ředitelna, sborovna	459,00 m ²
Hala, chodby	103,10 m ²
Technická místnost, odpad, sklad, úklid	23,90 m ²
Užitná plocha celkem	1171,00 m²
Předpokládaný obestavěný prostor (dle ČSN 73 4055)	5668,22 m³

CENOVÝ PROPOČET

Přípravné práce a připojení	590 000 Kč
Příprava území	130 000 Kč
Přípojky inženýrských sítí	460 000 Kč
OBJEKT - Stavební konstrukce	26 855 872 Kč
Zemní práce	1 281 489 Kč
Zakládání a zpevňování hornin	2 112 726 Kč
Svislé konstrukce vnější	5 939 878 Kč
Vnější výplně otvorů	2 008 821 Kč
Svislé konstrukce vnitřní	2 978 598 Kč
Vnitřní výplně otvorů	1 388 857 Kč
Vodorovné konstrukce	8 416 271 Kč
Střechy	1 627 838 Kč
Ostatní	1 101 388 Kč
OBJEKT - Technické vybavení	7 778 990 Kč
Kanalizace, voda, plyn	2 026 139 Kč
Zásobování teplem	1 471 981 Kč
Větrání a klimatizace	761 966 Kč
Silnoproud	1 766 377 Kč
Slaboproud a sdělovací zařízení	595 719 Kč
Zvedací zařízení	897 042 Kč
Zařízení uživatele	86 587 Kč
Ostatní	173 174 Kč

Venkovní úpravy a vybavení	510 250 Kč
Zpevněné plochy včetně podkladních vrstev a obrubníků	305 750 Kč
Zahradnické (sadové) úpravy	70 500 Kč
Vybavení dětského hřiště	134 000 Kč
Vedlejší rozpočtové náklady (VRN)	5 804 803 Kč
Průzkumné a projektové práce	1 108 315 Kč
Náklady spojené s umístěním stavby	1 499 689 Kč
Inženýrská činnost	633 817 Kč
Finanční náklady	831 236 Kč
Rezerva	1 731 743 Kč
Vlastní přípočet	4 462 000 Kč
Venkovní schodiště	350 000 Kč
Gastro	1 695 000 Kč
Demolice stávajícího objektu vč.likvidace suti	2 417 000 Kč

Celková cena stavby bez DPH

46 001 915,00 Kč

Orientační předpokládané náklady na realizaci stavby stanovené aplikací KUBIX v. 1.00 v cenové úrovni 2020 .

Copyright © ÚRS CZ a.s., 2020