

## Protokol z fyzické kontroly INTERIM

Protokol o výsledku veřejnosprávní kontroly na místě ve smyslu § 13 odst. 1 zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů s odkazem na § 15 zákona č. 552/1991 o státní kontrole

Číslo kontroly: LB/1139/IS/F/01	Oblast podpory: 2.1	Reg. číslo projektu: CZ.1.13/2.1.00/27.01139	Územní odbor RP: Liberec	Označení výtisku: 2
------------------------------------	---------------------	---	-----------------------------	------------------------

Kontrolovaná osoba	Místo konání kontroly
název: Statutární město Liberec ulice: Nám. Dr. E. Beneše 1/1 město: Liberec I – Staré město PSČ: 460 59	ulice: Masarykova 723 město: Liberec PSČ: 460 01  Místo realizace projektu, pokud je v průběhu kontroly navštíveno a je odlišné od místa konání kontroly:
<b>1. Název projektu:</b> Revitalizace městských lázní na galerijní objekt	
<b>2. Datum zahájení kontroly:</b> 16. 4. 2012	
<b>3. Kontrolovanou osobu zastupoval (jméno, funkce):</b> Bc. Jiří Šolc, náměstek primátorky pro ekonomiku a systémovou integraci úřadu	
<b>4. Předmět kontroly:</b> Fyzická interim  Předmětem kontroly byla kontrola hospodaření s veřejnými prostředky ve smyslu § 11 odst. 2 až 4 zákona o finanční kontrole v souvislosti s plněním podmínek vyplývajících ze smlouvy o poskytnutí dotace. Jednalo se o fyzickou kontrolu v místě realizace projektu.  Došlo k posouzení skutečného stavu projektu v návaznosti na informace popsané v předložené monitorovací zprávě s žádostí o platbu.  <i>Před provedením kontroly obdržela kontrolovaná osoba Oznamovací dopis (nešlo-li o případ, kdy je kontrola oznámena až v den zahájení kontroly). V úvodu kontroly byla prověřena totožnost kontrolované osoby resp. úředně ověřená plná moc osoby zastupující kontrolovanou osobu a její totožnost (pro oba případy je dále užíváno označení kontrolovaná osoba). Dále bylo kontrolované osobě předáno písemné Pověření ke kontrole. Kontrolovaná osoba byla poučena o svých právech a povinnostech. Vedoucí kontrolní skupiny představil kontrolované osobě členy kontrolní skupiny a seznámil ji s navrhovaným průběhem kontroly.</i>	
<b>5. Zkontrolováno fyzicky – popis:</b>  Dne 16. 4. 2012 v 9:30 byla u projektu zahájena fyzická kontrola. Kontroly se zúčastnilo celkem 13 osob (viz prezenční listina – Příloha č. 1). Poskytovatel dotace ke kontrole přizval dva externí	

experty ze společnosti Ernst&Young – ing. Pavla Smejkal a ing. Jiřího Horáka, kteří posoudili průběh výběrového řízení na stavební práce a celý projekt ze stavebního hlediska vč. jeho přípravy před podáním žádosti o dotaci.

Kontrola byla zahájena administrativní částí na ÚORP Liberec a následně pokračovala v místě realizace projektu, kde byly podrobně posouzeny dosud vykonané stavební práce, jejich soulad s projektovou dokumentací a dodržení stanoveného harmonogramu realizace. V návaznosti na fyzickou kontrolu byla externím expertům poskytnuta veškerá relevantní dokumentace. Příjemce dotace byl následně vyzván k doložení další dokumentace nezbytné k posouzení kontrolovaného projektu, kterou v požadovaném termínu předložil na ÚORP Liberec.

Experti následně vypracovali odborné posudky, posudek ing. Pavla Smejkal je přílohou tohoto protokolu (č. 2). V návaznosti na zjištění uvedená v posudcích byl příjemce dotace vyzván k vysvětlení některých skutečností (Příloha č. 3), což učinil v požadovaném termínu (Příloha č. 4). Protože se závěry expertů a příjemce dotace v některých bodech lišily, bylo zadáno zpracování znaleckého posudku, který vypracoval soudní znalec z oboru stavebnictví ing. Radek Machala (Příloha č. 5).

Po posouzení všech dostupných informací byla v rámci fyzické kontroly identifikována následující kontrolní zjištění (viz níže, bod 7).

**6. Fyzickou kontrolou bylo zjištěno, že všechny prověřované údaje uvedené v etapové/závěrečné monitorovací zprávě s žádostí o platbu včetně všech příloh (u kontroly interim) resp. v monitorovací zprávě o zajištění udržitelnosti (u kontrol ex-post) resp. z informačního systému, kde jsou údaje o projektu aktualizovány na základě předkládaných monitorovacích zpráv a oznamování změn v projektu (u kontrol obecně), souhlasí se skutečným stavem a zároveň jsou v souladu s podmínkami programu ROP SV:**

**ANO / NE\***

**7. Při kontrole byla identifikována tato kontrolní zjištění (popis zjištěných skutečností, označení, konkrétního ust. Smlouvy, podmínky dle PPŽP, příp. právních předpisů, které byly porušeny, označení dokladů, o které se kontrolní zjištění opírá)\*:**

### **1. Příprava projektu**

Při kontrole projektu bylo zjištěno, že do zahájení VŘ na stavební práce i vlastních stavebních prací nebyla vyřešena dodávka energií do předmětného objektu. Smlouva o dodávce tepelné a elektrické energie byla s dodavatelem Warmnis spol. s r. o. uzavřena až 4. 6. 2012, ačkoliv VŘ na stavební práce bylo zahájeno již 7. 9. 2010. Projektová dokumentace však počítala s jiným řešením, proto muselo dojít ke změně, která má vliv na průběh stavebních prací a podrobný položkový rozpočet stavby (Oznámení příjemce o změnách č. 13). Tato změna je poskytovatelem dotace posouzena jako **chyba v projektu**.

***Z tohoto důvodu budou nahlášené vícepráce považovány dle Metodického pokynu č. 18 za vícenáklady a budou zařazeny do nezpůsobilých výdajů. Zároveň bude snížena výše způsobilých výdajů projektu o nahlášené méněpráce. K úpravě způsobilých výdajů dojde v rámci příslušné žádosti o platbu.***

## 2. Rozpočet stavby

V rámci VŘ na stavební práce byl součástí zadávací dokumentace slepý výkaz výměr, ve kterém měli uchazeči ocenit jednotlivé položky. Tento výkaz byl rozdělen na několik oddílů – HLAV. HLAVA VI (Ostatní náklady dodavatele) a HLAVA VII (Ostatní investiční náklady) však byly zadavatelem stanoveny fixním procentem (7,5 % resp. 1,5 % ze součtu HLAVY II a III), jehož výši tak nemohli uchazeči ovlivnit. Tento postup byl poskytovatelem dotace shledán jako **diskriminační**, protože při řádně vedeném výběrovém řízení se pouze potenciální uchazeči upozorní na památkový objekt a památkovou zónu a stanovení těchto nákladů je zcela na nich.

**Na základě výše uvedených skutečností bude provedena korekce způsobilých výdajů souvisejících s výběrovým řízením na dodavatele stavby ve výši 5 % v souladu se zákonem č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů, v platném znění, a s ohledem na „Pokyny pro stanovení finančních oprav dle COCOF 07/0037/03-CS“ (bod 8).**

## 3. Nabídková cena

Předložené expertní posudky jednoznačně poukazují na skutečnost, že způsob organizace VŘ na stavební práce vedl k nadhodnocení výsledné ceny stavebních prací, která neodpovídala tehdejšímu pokrizovému období.

Pochybnosti se týkají jednak procesu stanovení předpokládané ceny stavby, kdy u většiny položek byly použity nejvyšší možné ceny dle metodiky ÚRS a maximální výše příplatků a procentních navýšení. Některé oddíly rozpočtu byly zároveň stanoveny fixním procentem (viz výše, bod 2).

Taktéž nabídkové jednotkové ceny jednotlivých uchazečů vykazují rozdílné odchylky, které v extrémních případech dosahují i několika set procent, nicméně celkové nabídkové ceny uchazečů se liší pouze o cca 1 %. Hodnotící komise si zároveň vyžádala vysvětlení pouze několika nepodstatných mimořádně nízkých cen, ale u podstatných rozdílů mezi odhadem projektanta a nabídkových cen se spokojila s vysvětlením projektanta, že jeho odhad je správný a u nabídek, že se jedná o cenu subdodavatelů.

Dle vyjádření experta se však nelze spokojit se zdůvodněním jednotkových cen ze strany dodavatelů souvisejících s jejich realizací v rámci subdodávek, ani se skutečností, že se jedná o rekonstrukci památkově chráněného objektu. Zadavatel tak svým postupem porušil obecné pravidlo způsobilosti výdajů dle Metodiky způsobilých výdajů pro ROP SV – princip hospodárnosti.

**Na základě výše uvedeného je v návaznosti na hodnocení expertů navržena korekce způsobilých výdajů souvisejících s výběrovým řízením na dodavatele stavby ve výši 15 % z ceny vítězné nabídky.**

**Protože byla u projektu stanovena dvojitá korekce způsobilých výdajů související s VŘ na stavební práce, příslušné způsobilé výdaje budou nejprve kráceny dle bodu 3 o 15 % a následně bude zbývající částka krácena dle bodu 2 o 5 %.**

8. Monitorovací indikátory		
Hlavní monitorovací Indikátor	Hodnota plánovaná	Hodnota zjištěná
Plocha regenerovaného a revitalizovaného území celkem	0,71 ha	0 ha
Plocha revitalizovaných nevyužívaných nebo zanedbaných areálů (brownfields) celkem	0,71 ha	0 ha

Zjištěné hlavní monitorovací indikátory jsou v souladu se Smlouvou a zároveň s harmonogramem realizace:

ANO  NE

Hodnoty doplňkových monitorovacích indikátorů:

1. Počet zapojených partnerů, plánovaná hodnota 1, zjištěná hodnota 0

2. Plocha regenerovaných a revitalizovaných objektů pro služby OVS (města), plánovaná hodnota 4 552 m<sup>2</sup>, zjištěná hodnota 0

9.

a) ~~Finanční pomoc bude poskytnuta v plánu (plánované/požadované\*) výši, tj. .... Kč, tj. .... %<sup>1</sup> z .....<sup>2</sup> skutečných způsobilých výdajů. \*)~~

b) Na základě výsledků kontroly navrženo<sup>3</sup> snížení požadované částky v souladu se závěry kontroly uvedenými výše.

**Způsobilé výdaje, které se vztahují k VR na stavební práce, budou kráceny v rámci jednotlivých administrativních kontrol žádostí o platbu.**

c) ~~Na základě výsledků kontroly navrženo<sup>4</sup> odstoupení Řídícího orgánu Regionálního operačního programu NUTS II Severovýchod od smlouvy o poskytnutí dotace. \*)~~  
~~V případě, že dojde k ponížení všech CZV projektu a příjemci nebudou proplaceny žádné finanční prostředky, Smlouva o poskytnutí dotace automaticky nezaniká, a pokud nebude ukončena výpovědí ze strany příjemce, popř. dohodou obou smluvních stran, je příjemce dále povinen plnit své závazky, vyplývající ze smlouvy. Příjemci lze doporučit, aby tedy zvážil výpověď Smlouvy o poskytnutí dotace, resp. dohodu s řídicím orgánem o ukončení smlouvy. \*)~~

<sup>1</sup> Výše procenta musí souhlasit s výší uvedenou ve Smlouvě

<sup>2</sup> výše celkových způsobilých výdajů nesmí přesáhnout výši uvedenou ve Smlouvě

<sup>3</sup> Nebudou-li identifikovaná kontrolní zjištění ve stanoveném termínu odstraněna

<sup>4</sup> Nebudou-li identifikovaná kontrolní zjištění ve stanoveném termínu odstraněna

d) Příklad je posouzen jako **podezření na nesrovnalost** a je postoupen k dalšímu řízení. \*)

10. Kontrolovaná osoba zastoupená panem Bc. Jiřím Šolcem, byla s tímto protokolem podle § 16 zákona č. 552/1991 Sb., o státní kontrole **seznámena a poučena** o právu podat písemné a zdůvodněné námitky, a to ve lhůtě pěti dnů<sup>5</sup> ode dne seznámení s kontrolním protokolem, tj. do 13. 10. 2012 na adresu Masarykova 542/18, Liberec.

Podpis kontrolované osoby: ..... dne 8. 10. 2012

Datum: 8. 10. 2012

Kontrolní skupina (jména a podpisy):

1. Jaroslava Masopustová
2. Ing. Jakub Anděl

11. Termín pro **odstranění nedostatků** (*specifikace nedostatku, stanovení termínu pro podání informace žadatele/příjemce o provedení opatření k odstranění kontrolních zjištění/nedostatků*):

- 1.
- 2.

Protokol byl vyhotoven ve 2 výtiscích.

Výtisk č. 1 pro Úřad Regionální rady regionu soudržnosti Severovýchod

Výtisk č. 2 pro kontrolovanou osobu

Přílohy protokolu (*důkazní doklady musí být originály nebo potvrzené kontrolovanou osobou, že souhlasí s originálem*):

1. Prezenční listina kontroly
2. Expertní posudek vypracovaný ing. Pavlem Smejkaem
3. Dopis ze dne 17. 7. 2012, č. j.: 11444/2012, zaslaný Statutárnímu městu Liberec
4. Vysvětlení ze strany Statutárního města Liberec, předané dne 3. 8. 2012
5. Znalecký posudek č. 218\_08\_2012, vypracovaný Ing. Radkem Machalou

<sup>5</sup> Nebude-li vedoucím kontrolní skupiny stanovena lhůta delší

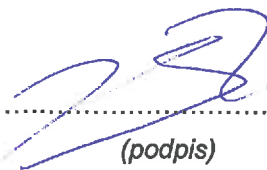
Předal/a: Ing. Jakub Anděl,  
vedoucí kontrolní skupiny



..... dne 8. 10. 2012

(podpis)

Převzal: Bc. Jiří Šolc,  
kontrolovaná osoba



..... dne 8. 10. 2012

(podpis)

**\*) nehodící odstráňte**

PREZENČNÍ LISTINA

Název projektu: Revitaliace městských lázní na galerijní objekt

Reg. číslo projektu: CZ.1.13/2.1.00/27.01139

Datum a čas kontroly: 16. 4. 2012, 9:30

Jméno a příjmení	Organizace	Podpis	E-mail (číslo telefonu)
JAKUB AUDIČ	ÚDRP LIBEDEC	<i>Audič</i>	
ZUZANA HOLCOVÁ	ÚDRP LIBEDEC	<i>Holcová</i>	
JAROSLAVA MASOPOUSTOVÁ	ÚDRP LIBEDEC	<i>Masopustová</i>	
MICHAEL VEDĚCÁK	SM LIBEDEC	<i>Věděčák</i>	737692639
JIRÍ HORÁK	EXDIRIT s.r.o.	<i>Horák</i>	
JIRÍ ŠOU	603-452999 SM - NAHŘESTRUK	<i>Šou</i>	SOLL - JIRI@TRAGISTRAT. LIBEDEC 720 491 726 pavalsmejkal@sq2402ke.c
Pavel Šmejkal	EXY	<i>Šmejkal</i>	
LUKÁŠ MARTIN	SM LIBEDEC	<i>Martin</i>	MARTIN. LUKAS@TRAGISTRAT. LIBEDEC. CZ
Pavel Šmátek	SM	<i>Šmátek</i>	434 358 282
ŽENĚ FOUQUÉ	CHLADEK A TINTĚRA	<i>Fouqué</i>	724 338 638 RENE.FOUQUE@CHT-RE.CZ
MICHAELA PITVOROVÁ	INVESTING CZ s.r.o.	<i>Pitvorová</i>	002 325 411 investing@fi.cz
Karel Novotný	Sial	<i>Novotný</i>	603 980 910 sial@sial.cz
MARTIN ŠVOZÁK	CHLADEK A TINTĚRA	<i>Švozák</i>	MARTIN.SVOZAK@CHT-RE.CZ 725 601 942

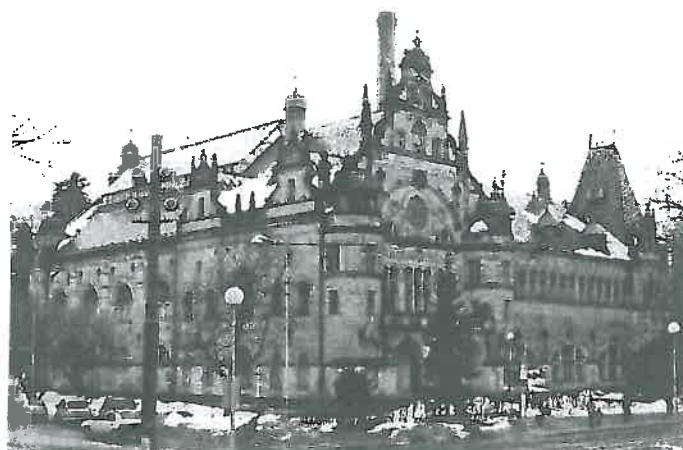






## Expertní posudek

Posudek (dále jen „EP“) byl vypracován v rámci kontroly na místě u projektu č. CZ.1.13/2.1.00/27.01139 s názvem „**Revitalizace městských lázní na galerii a dostavba depozitáře**“, příjemce **STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC**, která proběhla dne 16. 04. 2012.



Tento EP analyzuje postup přípravy stavby a provádění stavebních prací, což bylo základním cílem projektu. EP byl zpracován pro vyjasnění některých okolností přípravy, ve vazbě na sdělení PČR, Útvaru pro odhalování korupce a finanční kriminality SKPV, ze dne 15.2.2012, č.j. OKFK-1302-19/ČJ-2011-200292-TR-V (**podezření na předražení ceny**) a následně i potíží při realizaci, kdy postup prací zhotovitele stavby je limitován neprobíhající realizací el. přípojky potřebného příkonu.

zhotovitele stavby je limitován neprobíhající realizací el. přípojky potřebného příkonu.

Tento EP je tvořen následujícími body:

- Podklady pro vypracování;
- Zaměření posudku a zjištěný stav;
- Závěry.

### **A. Podklady k vypracování EP**

V rámci ověření projektu na místě byly poskytnuty podklady, které uvádím v příloze č. 1 tohoto EP.

### **B. Zaměření posudku a zjištěný stav**

Hlavním cílem EP je prověřit, zda výsledky dosavadní činnosti příjemce odpovídají záměrům poskytnuté dotace z hlediska splnění řádného administrativního postupu a všech technických podmínek v souvislosti s přidělenou dotací.

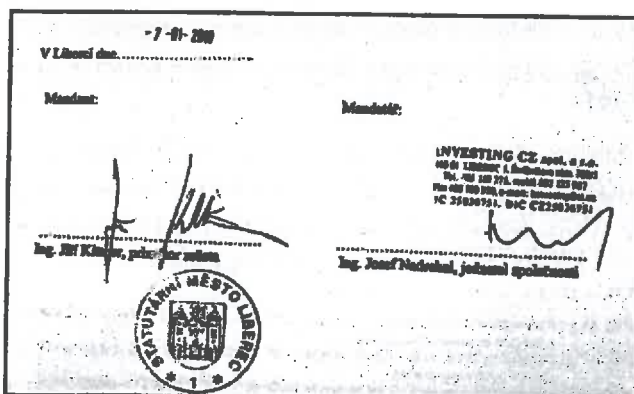
EP z hlediska rozsahu zahrnuje následující oblasti:

- Soulad realizace s projektovou dokumentací (projektová dokumentace nebyla součástí žádosti o finanční podporu);
- Prověření, zda realizovaná výběrová řízení byla svým zaměřením a realizovanými postupy v souladu s právním aktem o poskytnutí dotace,
- Posouzení průběhu realizace s důrazem na plnění podmínek uvedených ve stavebním povolení, stanovisek orgánů státní správy a porovnání skutečného stavu prací s PD, včetně vyhodnocení případných změn oproti projektové dokumentaci;
- Kontrola provedených prací z hlediska realizovaných objemů a kvality při zachování požadovaných pracovních postupů;
- Porovnání rozpočtových nákladů,

### **B.1. Věcné posouzení průběhu realizace**

#### **1. Mandátní smlouva na realizaci inženýrské činnosti při realizaci projektu**

Dne 7. 1. 2010 uzavřelo Statutární město Liberec, IČ 00262978, Mandátní smlouvu č. 6/09/014 s mandatářem INVESTING CZ spol. s r.o., Liberec, IČ 25036751 k zajištění investorsko-inženýrské činnosti při realizaci projektu zakázky „Revitalizace městských lázní na galerii a



dostavba depozitáře – inženýrská činnost“.

**Náplň smlouvy a požadovaný harmonogram:**

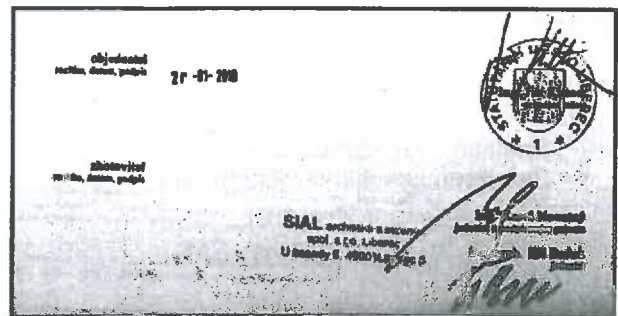
inženýrská činnost k vydání územního rozhodnutí – ÚR	05.02.2010 - 30.05.2010
inženýrská činnost k vydání stavebního povolení – SP	15.05.2010 - 15.08.2010
spolupráce při výběru dodavatele stavby	15.06.2010 - 15.09.2010
inženýrská činnost při realizaci stavby – technický dozor investora (TDI) - při realizaci zpracování plánu BOZP a zajištění funkce koordinátora BOZP	1.10.2010 - 15.06.2012
inženýrská činnost při kolaudaci stavby	před zahájením stavby a v jejím průběhu
inženýrská činnost v průběhu záruční doby	neprodleně po převzetí dokončené stavby po dobu 36 měsíců od ukončení stavby

Náklady na mandátní inženýrskou činnost uskutečněnou ještě před schválením dotace byly plně započteny do způsobilých výdajů projektu.

**2 Smlouva o dílo na vypracování projektové dokumentace**

Dne 20. 1. 2010 uzavřelo Statutární město Liberec, IČ 00262978, Smlouvu o dílo č. 6/09/17 se zhotovitelem SIAL architekti a inženýři spol. s r.o., Liberec, IČ 18381481.

Předmětem plnění SoD je vypracování dokumentace a poskytnutí služeb na akci „Revitalizace městských lázní na galerii a dostavba depozitáře“, realizované v rámci Integrovaného plánu rozvoje města Liberec. Jedná se o projekt financovaný z prostředků Evropské unie – Regionálního operačního programu NUTS II SV.



*(Pozn. zpracovatele EP: Zadavatel při podpisu výše uvedené SoD nemohl vědět (viz také dále), že žádost bude kladně vyřízena, neboť smlouvu o zpracování žádosti o dotaci uzavřel až 15. 2. 2010, s tím, že žádost o přidělení dotace bude podána nejdříve do 30. 4. 2010, ve skutečnosti byla žádost o dotaci podána až za 5 měsíců, tj. po 15. 10. 2010).*

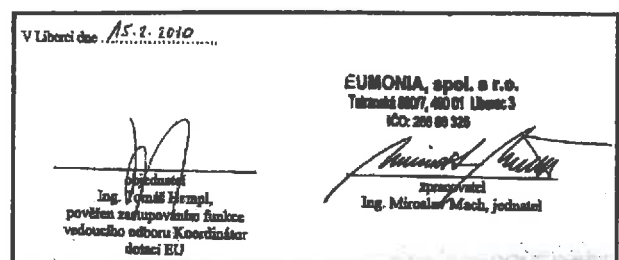
*V článku 2.2. uzavřené SoD se uvádí: Předmětem plnění veřejné zakázky je zpracování dokumentace:*

- Dokumentace pro územní řízení – DUR, podle studie ze srpna 2009 do 05. 02. 2010
- Dokumentace ke stavebnímu povolení – DSP do 15. 05. 2010
- Zadávací dokumentace – ZD, včetně položkového výkazu výměr, + oceněný výkaz výměr podle metodiky ÚRS v cenové hladině 2009 do 15. 06. 2010
- Autorský dozor – AD, bude prováděn po dobu realizace stavby (předpoklad 10/2010 – 06/2012)

V čl. 9.1. SoD se uvádí:

9.1. Dodavatel si je vědom, že projekt je spolufinancován z prostředků EU – Regionálního operačního programu NUTS II SV.

*(Pozn. zpracovatele EP: Zadavatel již v 01/2010 věděl, že dostane dotaci. Ve smlouvě o vypracování žádosti o dotaci s firmou Eumonia, kterou uzavřel až 15. 2. 2010, s tím, že žádost o přidělení dotace bude podána nejdříve do 30. 4. 2010, ve skutečnosti byla žádost o dotaci podána až po 15. 10. 2010).*



Projektová dokumentace pro ÚR (územní rozhodnutí) byla SIAL architekti a inženýři spol. s r.o., vypracována neuvěřitelně rychle a brzo po uzavření vlastní SoD (podpis SoD – 20. 1. 2010), technická zpráva je datována 01/2010 a veškeré výkresové podklady byly zpracovány ještě před 5. 2. 2010 (datum komprimace, která vymazala předchozí podrobnosti, je 5. 2. 2010 a dále).

Projektová dokumentace DÚR, DSP a ZD byla zařazena do žádosti o finanční podporu z ROP NUTS II SV a po schválení dotace je započítána do nákladů projektu. Náklady na projekční činnost (zpracování PD) uskutečněnou ještě před podáním žádosti o dotaci a před schválením dotace byly plně započteny do způsobilých výdajů projektu.

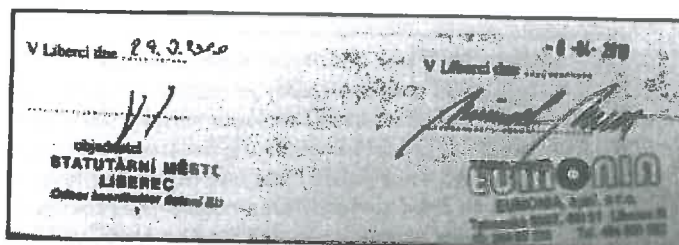
Podle podkladů, získaných při ověření na místě, lze dovodit, že práce na vypracování PD probíhaly již od začátku roku 2009, pravděpodobně od doby, kdy byla „Revitalizace městských lázní na galerijní objekt“ zařazena do Integrovaného plánu rozvoje města Liberec – zóna „Lidové sady“, usnesením 2/2009 Výboru rady regionu soudržnosti ze dne 23. 1. 2009.

Z podkladů lze dovodit, že existoval projekt „N100..“, na kterém se pracovalo již od 02/2009.

Bylo by vhodné zjistit, jak bylo zpracování tohoto projektu „N100..“ z roku 2010 objednáno a financováno ze strany Statutárního města Liberec, zdali nebyla PD za „projekt 100“ z roku 2009 hrazena SIALu ještě jednou z dotace ROP v roce 2010.

### 3. Smlouva na zpracování žádosti o dotaci

Dne 15. 2. 2010 uzavřelo Statutární město Liberec, IČ 00262978, Smlouvu o realizaci zakázky „Revitalizace městských lázní na galerii a dostavba depozitáře – zpracování a administrativní zajištění dotační žádosti“ s firmou EUMONIA, spol. s r.o., Liberec, IČ 28688325.



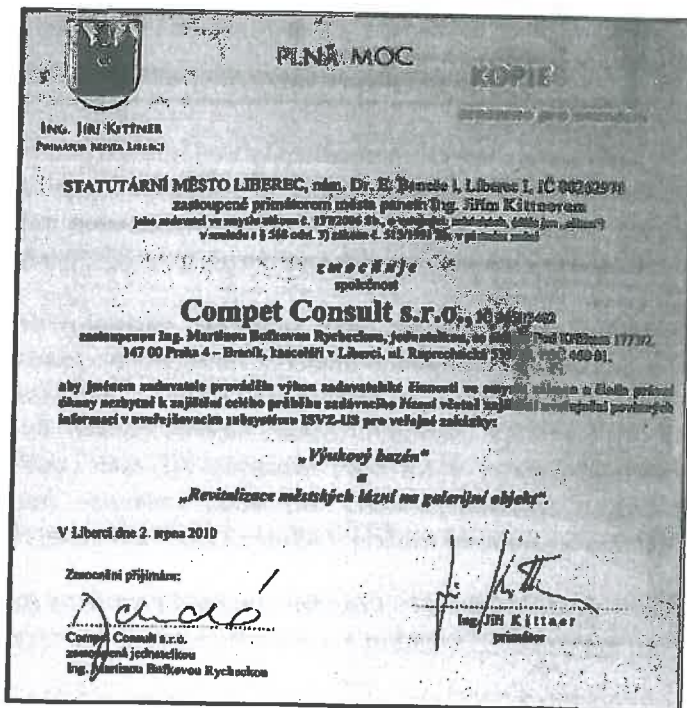
Smlouva obsahuje ustanovení o termínu zpracování žádosti do 30. 4. 2010. Pokud objednatel neposkytne povinné přílohy v termínech dle čl. II. Posouvá se termín zpracování o odpovídající počet dnů.

Dne 6. 4. 2010 byl podepsán Dodatek č. 1, kterým se mění termín plnění na maximálně 1 měsíc po uzavření výběrového řízení na dodavatele stavebních prací.

Dle Dodatku č. 1 je předpokládaný termín ukončení výběrového řízení na dodavatele stavby 15. 9. 2010, předpokládaný termín obdržení žádosti včetně všech příloh je 15. 10. 2010, ve skutečnosti byla žádost umístěna na IS Benefit dne 4. 2. 2011.

### 4. Zplnomocnění k realizaci zadávacího řízení

Dne 2. 8. 2010 byla vydána Statutárním městem Liberec, IČ 00262978 plná moc firmě Compet Consult s.r.o., Praha 4, pobočka Liberec, IČ 26502402 k výkonu zadavatelské činnosti pro veřejné zakázky „Výukový bazén“ a „Revitalizace městských lázní na galerijní objekt“.



### 5. Územní rozhodnutí a stavební povolení

Územní rozhodnutí ke změně stavby bylo vydáno dne 9. 6. 2010 pod č.j. SUUR/7120/063253/10-Ře a územní souhlas byl vydán dne 5. 1. 2011 pod č.j. SUUR/7130/220217/1-Hor. Žádost o stavební povolení byla podána dne 12. 11. 2010.

Stavební povolení na stavbu „Revitalizace městských lázní na galerii a dostavba depozitáře, Liberec, Masarykova ulice“ bylo vydáno Stavebním úřadem v Liberci až dne 12. 7. 2011 pod č.j. SUUR/7130198088/10-Hor. Stavební povolení obsahuje mimo jiné i tuto formulaci: „Část přípojek na inženýrské sítě není předmětem tohoto rozhodnutí, neboť byla povolena územním rozhodnutím ze dne 8. 6. 2010 pod č.j. SUUR/7120/063253/10-Ře.“ Stavební povolení v ustanovení II.1. také stanoví podmínku: „Stavba bude provedena podle projektové dokumentace; případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.“

*(Pozn. zpracovatele EP: V celém znění stavebního povolení není vůbec uveden název předložené a ověřené projektové dokumentace, chybí specifikace autora schválené dokumentace a termín jejího vydání, pouze v dalších podmínkách se uvádí „nová výsadba bude realizována podle projektu sadových úprav, ... SO 04.2 sadové úpravy, vypracovaného ing. K. Tomanovou z 5/2010“. Není tak přesně stanoveno, ke které projektové dokumentaci bylo stavební povolení vydáno.)*

Stavební povolení na stavbu „Revitalizace městských lázní na galerii a dostavba depozitáře, Liberec, Masarykova ulice“ nabylo právní moci 10. 8. 2011.

*Pozn. zpracovatele EP: V textu Územního rozhodnutí a Stavebního povolení lze zjistit tyto podstatné informace:*

**1.1. Budou dodrženy podmínky vyjádření ČEZ Distribuce, a.s. ze dne 26.3.2010:**

- připojení uvedené stavby je vázáno na úpravu zařízení distribuční soustavy na hladině vn, konkrétně se bude jednat o novou kabelovou smyčku VN a nový rozvaděč VN. Bobužel v současné době je již žádost č. 4120216193 řešící navýšení příkonu propadlá a je nutné podat novou žádost o navýšení příkonu.
- podmínkou připojení bude také rozsáhlá úprava zařízení na hladině vvn, jejíž realizace je nezbytně nutná pro zajištění spolehlivého a bezpečného provozu distribuční soustavy při splnění garantovaných standardů dodávky elektřiny. V souvislosti s touto rozsáhlou a technicky náročnou úpravou zařízení distribuční soustavy bude Vámi požadovaný současný příkon ve výši 420 kW k dispozici po dokončení investičního opatření ČEZ Distribuce, a. s., které je uvažováno v průběhu roku 2011-2012 za předpokladu bezproblémového průběhu územního a stavebního řízení. Do doby provedení úprav nebude možné povýšit příkon pro areál lázní.

„Nová trafostanice bude napojena na distribuční rozvod 22 kV ČEZ Distribuce a. s. a to na stávající třikabelová vedení 22 kV. Kabelová přípojka 22 kV do nově budované trafostanice (přeložka stávajících kabelů z rušené TS Lázně) – bude řešena samostatnou PD, kterou zajišťuje ČEZ Distribuce a. s.“

Statutární město Liberec, jako stavebník, žadatel o dotaci z prostředků EU – Regionálního operačního programu NUTS II SV, jako příjemce dotace a následně jako zadavatel zakázky, věděl již od 26. 3. 2010, že úspěch realizace celého projektu závisí na činnosti třetí strany – ČEZ Distribuce, která teprve uvažuje o investičním opatření v průběhu let 2011 – 2012. Statutární město Liberec dostalo ke dni 26. 3. 2010 i informaci, že žádost o vybudování nové kabelové smyčky VN a nový rozvaděč VN, řešící potřebné navýšení výkonu je propadlá a je nutné podat novou žádost o navýšení příkonu. Do doby realizace úpravy distribuční soustavy dle sdělení o úvahách ČEZ Distribuce, nebude možné v letech 2011 – 2012 navýšit příkon pro areál lázní.

*(Pozn. zpracovatele EP: Přes tyto závažné informace bylo pokračováno v přípravě a realizaci projektu, nebyla řešena součinnost s ČEZ Distribuce a výsledky se dostavily brzy po zahájení stavebních prací.)*

## B.2. Žádost o dotaci, smlouva o dotaci

a) Studie ekonomického hodnocení projektu uvádí:

„ REVITALIZACE MĚSTSKÝCH LÁZNÍ NA GALERIJNÍ OBJEKT

Zadavatel: STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC

Zpracovatel: EUMONIA, spol. s r.o.

Operační program: Regionální operační program NUTS II Severovýchod

Oblast podpory: 2.1 Rozvoj regionálních center

Tato studie ekonomického hodnocení projektu Revitalizace městských lázní na galerijní objekt je zpracována na základě zadání investora a zároveň žadatele, jímž je STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC. Zmíněný projekt bude v rámci 27. kola výzvy pro předkládání žádosti usilovat o získání finanční dotace z Regionálního operačního programu NUTS II Severovýchod. Účelem studie je prokázat reálnou potřebu projektu v regionu, jeho realizovatelnost a udržitelnost.

Předkládaná studie však byla po metodické stránce zpracována dle dokumentace k 11. kolu výzvy, které bylo k 21. 1. 2011 ukončeno a následně nahrazeno zmíněným 27. kolem výzvy k předkládání žádostí v rámci Regionálního operačního programu NUTS II Severovýchod.

Studie je zpracována na základě doporučeného postupu pro typ osnovy D, určené pro projekty v oblastech podpory 1.2, 1.3, 2.1, 2.2, 2.3, 3.1 a 4.1 s celkovými náklady (výdaji) vyššími než 90 milionů Kč, které nezakládají veřejnou podporu.

Studie byla vypracována k 31. 12. 2010.“

b) **Žádost o přidělení dotace** byla uložena v IS Benefit7 dne 4. 2. 2011.

Přiložena kopie titulního listu žádosti:

Unikátní kód žádosti:	1zGujP0001	RRSVP002ISUI
<b>Identifikace operačního programu</b>		
Číslo operačního programu:	CZ 1 13	
Název operačního programu:	ROP NUTS II Severovýchod	
Číslo prioritní osy:	13.2	
Název prioritní osy:	Rozvoj městských a venkovských oblastí	
Číslo oblasti podpory:	13 2.1	
Název oblasti podpory:	Rozvoj regionálních center	
Číslo podoblasti podpory:		
Název podoblasti podpory:		
Číslo výzvy:	27	
Název výzvy:	27. kolo výzvy - oblast podpory 2.1	
Typ účetní jednotky:	Pro ÚSC, PO, SF a OSS	
Účetní osnova:	410/2009 Sb. 701-704 (FZ 07/2009)	
Název IPRM:	Integrovaný plán rozvoje města Liberec - zóna "Lidové sady"	
Kód IPRM:	SV/003	
Název aktivity IPRM:	Obnova zanedbaných a nevyužívaných objektů a prostranství	
Číslo aktivity:	4.1	
<b>Projekt</b>		
Název projektu:	Revitalizace městských lázní na galerijní objekt	
Název projektu anglicky:	Revitalization of urban baths into gallery	
Datum zahájení projektu:	06.10.2009	Datum ukončení projektu: 15.12.2013
Doba trvání projektu:	50,3 měsíce	
Celkové způsobilé výdaje projektu:	382 978 800,00	

### B.3. Výběrové řízení na dodavatele

a) K výkonu zadavatelské činnosti pro veřejné zakázky vydalo dne 2. 8. 2010 Statutární město Liberec plnou moc firmě Compet Consult s.r.o.

Oznámení o vyhlášení veřejné zakázky v otevřeném řízení na stavební práce v rámci projektu „Revitalizace městských lázní na galerijní objekt“ vydal mandatář Compet Consult s.r.o. jménem mandanta Statutární město Liberec dne 11. 9. 2010.

Maximální lhůta výstavby	24 měsíců
Termíny zahájení a ukončení stavby jsou uvedeny jako předpokládané, skutečné termíny prnění jsou závislé na průběhu zadávacího řízení a čerpání prostředků z dotačního titulu. Maximální lhůta výstavby je závazná, počínaje její zkrácení, resp. lhůta výstavby stanovená v kalendářních dnech, počínaje dnem protokolárního převodu stavenišť dodavatel a konče dnem protokolárního předání díla bez vad a nedodělků objednateli, je předmětem nabídky uchazeče a bude hodnocena jako jedno z úlohých hodnotících kritérií ekonomické výhodnosti nabídky.	
Jako součást nabídky předloží uchazeč časový a finanční harmonogram prací, zpracovaný v souladu s výše uvedenými lhůtami termíny a včlenění díla jednotlivých stavebních objektů a jednotlivých stavebních prací tak aby reflektoval uchazečem nabídnutou lhůtu výstavby. Údaj o nabízené lhůtě výstavby bude v návrhu smlouvy o dílo.	

**b) Podklady pro výběrové řízení**

Zadávací dokumentaci vypracoval mandatář Compet Consult s.r.o. jménem mandanta Statutární město Liberec dne 11. 9. 2010. Zadávací dokumentace je zpracována v souladu s ustanoveními zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, v platném znění.

Zadávací dokumentace, vypracovaná 6 měsíců před podáním žádostí o dotaci, byla označena jako projekt s dotací EU. V průvodním dokumentu výzvy zveřejněné dne 11. 9. 2010 se mimo jiné uvádí: „Projekt je v zadávací dokumentaci označen jako podporovaný z prostředků přidělovaných v rámci operačního programu ROP NUTSII Severovýchod.“ Žádost o dotaci však byla podána až dne 4. 2. 2011.

Plánovaný rozsah zakázky byl v Zadávací dokumentaci stanoven na 312.640.000,- Kč bez DPH.

Zahájení výstavby se v ZD uvádí od 1. 6. 2011, dokončení stavby do 30. 6. 2013.

Maximální doba výstavby je 24 měsíců.

Další specifikace požadavků na dodavatele:

(...celková likvidita min. 1,4; celková finanční zadluženost max. 70%, úvěrové zatížení max. 30%, celkový obrát za poslední tři roky min. 800.000.000,- Kč za každý rok a obrát ze stavební činnosti min. 700.000.000,- Kč za každý rok, min. 1 zakázka s fin. objemem 200.000.000,- CZK bez DPH, min. 1 zakázka s fin. objemem 150.000.000,- CZK, min. 3 zakázky s fin. objemy 50.000.000,- CZK, .... )

**III 2) PODMÍNKY ÚČASTI**

**III.2.1) Profesionální kvalifikační předpoklady dodavatelů, včetně požadavků týkajících se registrace v profesních nebo jiných rejstřících**  
Informace a doklady nezbytné k posouzení, zda byly požadavky splněny: Základní kval. předp. podle § 53 zákona č. 137/2006 Sb. v platném znění (dále jen „zákon“). Profesionální kvalifikační předpoklady dle § 54 písm. a), b) a d) zákona - a) výpis z obchodního rejstříku; b) oprávnění k podnikání; podle zvláštních právních předpisů (min. provádění staveb; projektová činnost ve výst.; výkon zeměměřičských činností; restaurování děl z oboru výt. umění, kt. nejsou kult. památkami; opravy a údržba předmětů kult. povahy s výjimkou restaurování děl z oboru výt. umění, kt. nejsou kult. památkami); d) autorizace v oboru: posouzení stavebníků, autorizace v oboru technika provádění staveb, úřední oprávnění pro ověřování výsledků zeměř. činností v rozsahu dle ustanovení § 13 odst. 1 a) b), c) zák. 200/1994 Sb. o zeměměřičství; oprávnění restaurátora kult. památek vydané Min. kultury ČR dle § 14 a) zák. č. 20/1987 Sb. o památkové péči v rozsahu restaurování nepolychromovaných sochařských děl v kameni, dřevě a slupce; restaurování uměleckofotografických děl ze dřeva, restaurování uměleckofotograf. děl z keramiky; restaurování sochařských uměleckých děl z kovů a restaurování vlnáčů. Podrobnosti uvedeny v zadávací dokumentaci.

**III.2.2) Ekonomická a finanční způsobilost**  
Informace a doklady nezbytné k posouzení, zda byly požadavky splněny: Dle § 55 odst. 1 písm. a), b) a c) zákona - a) platná a účinná pojišťovací smlouva; b) poslední zpracovaná rozvaha podle zák. č. 563/1991 Sb. o účetnictví, ve znění pozd. předpisů, vč. zprávy auditora, je-li zákonem uložena s údaji o ekonomických ukazatelích zpracovanou formou tabulkového přehledu potvrzeného čestným prohlášením c) údaje o celkovém ročním obrátu a obrátu ze stavební činnosti za předcházející 3 účetní období.  
Minimální úroveň případně požadovaných norem a) pojištění vyřít odpovědnosti za škody způsobené dodavatelem třetí osobě min. ve výši 150 000 000 CZK; b) zadavatel požaduje dodavatele, kt. dosáhl klasického hosp. výsledku a splňuje tyto hodnoty ekonomických ukazatelů: celková likvidita min. 1,4, celková fin. zadluženost max. 70 % a úvěrové zatížení max. 30 % sledován za poslední účetní období (2009); c) tento předpoklad splní dodavatel, jehož celkový roční obrát za poslední 3 účetní období bude činit min. 800 000 000 CZK v každém roce uvedeného účinného období a obrát ze stavební činnosti bude činit min. 700 000 000 CZK v každém roce uvedeného účinného období. Podrobnosti uvedeny v zadávací dokumentaci.

**III.2.3) Technická způsobilost**  
Informace a doklady nezbytné k posouzení, zda byly požadavky splněny:  
Dle § 56 odst. 3 písm. a), c), d) v náv. na odst. 5, písm. e) a odst. 4) zákona v rozsahu: a) seznam významných období zakázek realizovaných v posledních 5 letech, přílohu seznamu osvědčení objednatelů zakázek. Obdobná zakázka-zakázka z období oprav a rekonstrukcí mostů nebo památkové chráněných objektů ze známým podílem restaurátorských prací; c) jména a funkce osob odpovědných za vedení realizací a kvalitu příslušných stavebních a inženýrských prací - uchazeč předloží profesní životopisy těchto osob vlastnoručně podepsané formou prohlášení, ve kterých musí být uvedeny i údaje o realizovaných obdob. zakázkách a předloží i doklady prokazující splnění požadavků na součtu s hled. ochrany živ. prostředí, EMAS nebo certifikát ISO 14000, písm. e) listářový přehled prům. ročního počtu zaměstnanců a vedoucích zaměstnanců za poslední 3 roky, odst. 5) systém řízení jakosti dle ISO 9000  
Minimální úroveň případně požadovaných norem:  
§ 56 odst. 3 písm. a) - min. 5 obdob. zakázek z toho min. 1 zakázka s fin. obj. 200 000 000 CZK bez DPH, 1 zak. 150 000 000 CZK, min. 3 zakázky s fin. obj. min. 50 000 000 CZK. Z toho min. u 3 obdob. zak. - jako památkové chrán. objektů zapsaného u Věst. seznamu kult. pam. min. 1 obdob. zak. ve výstavbě depozitáře, min. 2 obdob. zakázky musely zahrnovat restour. kamene, keramiky z 5 obdob. zakázek. Posm. je prohlášení realizace všech požad. real. prac. písm. c) vzhledem k omezenému počtu známých požadavků uvedených v odd. VI 3) tohoto oznámení; písm. d) systém EMAS či certifikát ISO 14000 musí používat jak vedoucí staveb, tak restaurátor prací a zároveň písm. objektů, písm. e) prům. počet zaměstnanců min. 120 osob a min. 10 rest. prací a obrátu pam. obj. Podrobnosti v 27:

**III.2.4) Technická způsobilost**

V podmínkách účasti, zejména pak v požadavcích ustanovení čl. III.2.2) Ekonomická a finanční způsobilost a čl. III.2.3) Technická způsobilost, jsou požadavky, podle názoru zpracovatele EP, vysoko nad rámec běžných zvyklostí a lze je bez nadsázky označit jako cílené na vyvolání uchazeče SYNER s.r.o. (stačí porovnat požadované kvalifikační předpoklady, požadavky na ekonomickou a finanční způsobilost a požadavky na technickou způsobilost s naprosto stejnými údaji v nabídce Syner s.r.o.).

Kritéria pro hodnocení ekonomické výhodnosti nabídky: 70% nabídková cena  
30 % lhůta výstavby

Vlastní průběh stanovení ceny projektu byl ovlivněn zejména několika cenovými propočty zpracovanými v průběhu zpracovávání dokumentace a podkladů pro výběrové řízení.

Propočty označené jako a) navazuje na původní projekt „100“, který obsahoval pouze rekonstrukci vlastního objektu lázní, propočty b) a c) již obsahují i další objekty podle dopracované PD převážně v průběhu roku 2010

**Tabulka č. 1 – Souhrnná rekapitulace dodavatelských nákladů stavby**

			a) Jeden z původních rozpočtů Sial	b) SIAL- Propos	c) Pro nabídkové řízení	
<b>HLAVA I</b>		<b>PROJEKTOVÉ PRÁCE</b>	<b>6 600</b>	<b>6 415</b>	<b>6 700</b>	
		PROJEKTOVÉ PRÁCE DPS (dokumentace pro provedení stavby)		6 100		TIS.KČ
		AUTORSKÝ DOZOR		315	30	TIS.KČ
<b>HLAVA II</b>		<b>PROVOZNÍ SOUBORY</b>	<b>1 097</b>	<b>966</b>	<b>1 097</b>	
	01	PS TRAFOSTANICE (TECHNOLOGIE)		966		TIS.KČ
<b>HLAVA III</b>		<b>STAVEBNÍ OBJEKTY</b>	<b>225 997</b>	<b>263 998</b>	<b>272 201</b>	
	01	SO VLASTNÍ OBJEKT LÁZNÍ – GALERIE		195 328		TIS.KČ
	02	SO OBJEKT ATRIA		16 916		TIS.KČ
	03	SO OBJEKT DEPOZITÁŘE		31 526		TIS.KČ
	04.1	SO TERÉNNÍ ÚPRAVY		1 568		TIS.KČ
	04.2	SO SADOVÉ ÚPRAVY		2 635		TIS.KČ
	04.3	SO ZPEVNĚNÉ PLOCHY		2 428		TIS.KČ
	04.4	SO KOMUNIKACE – NAPOJENÍ VÍTEZNÁ		294		TIS.KČ
	04.5	SO ÚPRAVA DROBNÝCH OBJEKTŮ		1 017		TIS.KČ
	05	SO PŘÍPOJKA VODY		310		TIS.KČ
	06	SO PŘÍPOJKA PLYNU		282		TIS.KČ
	07	SO PŘÍPOJKY DEŠŤOVÉ KANALIZACE		1 877		TIS.KČ
	08	SO PŘÍPOJKA SPLAŠKOVÉ KANALIZACE		95		TIS.KČ
	09	SO PŘÍPOJKA SLABOPROUDU (TELEFONICA, UPS)			AKCE OPERÁTORA	
	10	SO PŘÍPOJKA VN (ČEZ A.S.)	nezajištěno		AKCE ČEZ A.S.	
	11	SO PŘELOŽKA KANALIZACE		1 564		TIS.KČ
	12	SO POJISTNÁ DEŠŤOVÁ KANALIZACE		545		TIS.KČ
	13	SO OPLOCENÍ		299		TIS.KČ
	14.1	SO DEMOLICE OBJEKTŮ		3 133		TIS.KČ
	14.2	SO PŘÍPRAVA ÚZEMÍ		503		TIS.KČ
	15	SO KRYTÉ STÁNÍ		1 511		TIS.KČ
	16	SO VENKOVNÍ OSVĚTLENÍ		2 168		TIS.KČ
<b>HLAVA IV</b>		<b>INVENTÁŘ INVESTIČNÍ POVAHY</b>	<b>5500</b>	<b>2 100</b>	<b>3 500</b>	
		REGÁLY SLADOVÉ (typové, velikost - 3,6x0,5x2 m - 8 Ks) KANCELÁŘSKÁ ADMINISTRATIVNÍ TECHNIKA (8 pracovišť - 8xPC pracoviště, 2x barevná kopírka A3) VIDEO - SCENICKÁ TECHNIKA (technika pro video produkci a ozvučení - koncerty, vernisáže - bazénová hala) PRAKTIKABLE SKLÁDACÍ (ručně) (1,5x1,5 m, 20 Ks)		2 100		TIS.KČ

HLAVA V	INFOSYSTÉM, NÁPISY	530	545	530	
	VNITŘNÍ INFOSYSTÉM (orientační systém, evakuační systém) (na každém patře u vertikálních komunikací bude základní informační systém a evakuační plány (galerijní úroveň). Mosazné cedule s vyfrézovaným písmem, schématem, písmo-schema barveno. Vel. 2x0,8x0,5 m		215		TIS.KČ
	VÝTVARNÉ PEVNĚ ZABUDOVANÉ DOPLNKY - HLAVNÍ NÁPISY PŘED OBJEKTY V rámci předloženého (krabicového) zábradlí budou podsvícené názvy objektů (GALERIE LIBEREC, DEPOZITÁŘ). Jednotlivá písmena vel. cca 750 mm.		330		TIS.KČ
HLAVA VI	OSTATNÍ NÁKLADY DODAVATELE	14 761	19 872	20 497	Běžně se neuvádí
	NÁKLADY SPOJENÉ S UMÍSTĚNÍM A POVAHOU STAVBY (PAMÁTKOVÁ ZÓNA), REKONSTRUKCE PAMÁTKOVĚ CHRÁNĚNÉHO OBJEKTU, OCHRANY STÁVAJÍCÍCH VEDENÍ A OBJEKTŮ, KOMPLETAČNÍ ČINNOST GD - PŘEDPOKLAD 7,5% Z HL. II+III. Podrobnější specifikace činností souvisejících s prováděním díla je uvedena v příloze a zadávací dokumentaci.		19 872		TIS.KČ
HLAVA VII	OSTATNÍ INVESTIČNÍ NÁKLADY INVESTORA	2 271	3 974	4 099	Nepatří do stavby
	INŽENÝRSKÁ ČINNOST (PŘEDPOKLAD 1,5 % Z HL. II A III) - ČÁST ZAJIŠŤUJE INVESTOR		3 974		TIS.KČ
HLAVA VIII	ROZPOČTOVÁ REZERVA INVESTORA	30 658			
HLAVA IX	JINÉ INVESTICE				
HLAVA X	INVESTICE NEZAHŔNOVANÉ DO ZP			2 190	
HLAVA XI	NÁKLADY HŘÁZENÉ Z PROVOZNÍCH PROSTŘEDKŮ	2 690	1 595	3 760	
	NÁKLADY SPOJENÉ S VYSTĚHOVÁNÍM, VYKLIZENÍM OBJEKTU A NASTĚHOVÁNÍM		780		TIS.KČ
	DOVYBAVENÍ DHIM (NAPŘ. DROBNÁ VÝZDOBA, NÁBYTEK, MOBILIÁŘ APOD.)	NENÍ PŘEDMĚTEM ŘEŠENÍ			
	EXPOZIČNÍ DHIM				
	REVIZE, ZKOUŠKY, POSUDKY		190		TIS.KČ
	ODBOBNÉ DEMONTÁŽE PAMÁTKOVĚ CHRÁNĚNÝCH VÝROBKŮ, DOPLŇUJÍCÍ RESTAURÁTORSKÉ PRŮZKUMY, DOPLŇUJÍCÍ TECHNICKÉ PRŮZKUMY PRO RDS, TRANSPORT STÁVAJÍCÍCH ARTEFAKTŮ PRO POTŘEBY MUZEA (v objektu - meziklad)		550		TIS.KČ
	OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY, ZAHÁJENÍ PROVOZU, POPLATKY, ŠKODY		75		TIS.KČ
<b>SOUČET HL. I - XI</b>		<b>290 104</b>	<b>299 466</b>	<b>312 414</b>	
<b>PŘEDPOKLÁDANÉ NÁKLADY DODAVATELE STAVEBNÍCH PRACÍ</b>		<b>254 485</b>	<b>293 897</b>	<b>308 315</b>	

Plánovaný rozsah zakázky byl v Zadávací dokumentaci stanoven na 312.640.000,- Kč bez DPH.

**Stanovený rozsah zakázky pro výběr dodavatele stavebních prací je zjevně nesprávný, jsou započítány i náklady investora na inženýrskou činnost ve výši 4.099.000,- Kč a jsou započteny i tzv. „OSTATNÍ NÁKLADY DODAVATELE,“** což je sice v souladu s možnostmi oceňování podle metodiky ÚRSu, ale při řádně vedeném výběrovém řízení se pouze nabízející upozorní na památkový objekt a památkovou zónu a stanovení nákladů z tohoto titulu je zcela na něm. Lze říci, že každá firma, která uvede do cenové nabídky plná procenta dle metodiky ÚRSu (7,5% z nákladů hlavy II. – III.), nemá v řádně vedeném výběrovém řízení šanci zvítězit nejvyšší cenou.

Všemi podklady pro výběr dodavatele se prolíná zřejmá snaha o maximální možnou cenu u položek rozpočtu ( u většiny položek jsou použity nejvyšší možné ceny dle metodiky ÚRS a maximální výše příplatků a %-ních navýšení,



přičemž sama metodika ÚRS je ve vyšší cenové relaci, než je v současné pokrizové situaci použitelné pro výběrová řízení s parametrem nejnižší nabídkové ceny) a maximální možná omezení pro uchazeče. Např. jen srovnáním požadavků na prokázání kvalifikace v restaurátorské oblasti s plánovaným finančním rozsahem těchto prací v řádu jednotky milionu jsou tyto požadavky zjevně nepřiměřené (požadavky na restaurátorské práce při stavebních pracích jsou prakticky minimální a přesto je požadována kvalifikace prakticky na všechny typy restaurátorských činností v rozsahu používaném spíše při restaurování středověkého hradu).

Vlastní průběh výběrového řízení je poznamenán častými dotazy uchazečů, které vyplývaly zejména z nedostatků Zadávací dokumentace.

Termín pro předložení nabídek byl stanoven na 25. 10. 2010.

I z průběhu výběrového řízení je zřejmé, že investor sice spěchal s výběrem dodavatele, ale již neřešil podmínky zdárné realizace celého projektu (viz nezajištěná přípojka VN).

Ještě 15. 10. 2010 odpovídá mandátář *Compet Consult s.r.o.* na dotaz č. 15 (viz výše)

S největší pravděpodobností i na základě výsledku voleb do zastupitelstva byl dne 22. 10. 2010 posunut termín pro předložení nabídek zveřejněním v IS VZ až 26. 10. 2010 v TED. Nový termín pro podání nabídek byl stanoven na 3. 11. 2010.

#### B.4. Vyhodnocení nabídek

Do veřejného nabídkového řízení s podáním nabídek do 3. 11. 2010 se přihlásily 3 firmy.

Jeden z uchazečů (Chládek a Tintěra) byl hodnotící komisí dne 14. 1. 2011 vyzván k doplnění kvalifikace do 20. 1. 2011.

S pravděpodobností, hraničící s jistotou, lze dovodit, že do 10/2010 bylo v rámci celého projektu uděláno maximum, aby finanční prostředky byly co nejvyšší a aby zakázku mohla získat společnost Syner s.r.o. (způsob stanovení kvalifikace, specifikace technické způsobilosti), po 10/2010 bylo postupováno s cílem, aby náklady byly stále co nejvyšší, ale aby Syner tuto zakázku již nezískal. (Komise povolila doplnění kvalifikačních parametrů u firmy Chládek a Tintěra, komise neřešila neoprávněné uvedení referenčních staveb).

**Dotaz č. 15**  
**Kabelová přípojka 22 kV do nové TS (instalace stávajících kabelů)**  
**Přípojku stávajících kabelů bude zapříváti ČEZ. Kdy bude dílo realizováno a za jakých podmínek je znám předpokládaný harmonogram jejich prací?**  
**Odpověď:**  
Harmonogram bude ve smlouvě s ČEZ - odběratelem, která zatím nebyla uzavřena.

Otevřené řízení pro nadmístní veřejnou zakázku ze stavební práce „Revitalizace městských říčních nádrží v obci Za. z. CCOFUGUANS“		
	Data, název	Forma
Zveřejnění Oznámení o zadávce v IS VZ	10.08.2010	www.zproceny.cz
Zveřejnění v TED	11.09.2010	
Lhůta pro doručení žádosti o ZD	12.10.2010	
Zadávací lhůta	120 dní	do 03.03.2011
Jistota	5.000.000,- Kč	
Jmenování komise pro otevření obělek	26.08.2010	
Jmenování hodnotící komise	23.12.2010	RM 22.12.2010
Lhůta pro doručení dotazů k ZD	12.10.2010	odpoledě do 5:20 hod
Podání nabídek	25.10.2010 do 10:00 hod	Compet Consult s.r.o.
Otevření obělek	25.10.2010 od 13:00 hod	SML, 200
Změna lhůty pro podání nabídek	rozesláno všem 20.10.2010	
Zveřejnění v IS VZ	22.10.2010	Opravné formulář
Zveřejnění v TED	26.10.2010	Opravné formulář
Podání nabídek	03.11.2010 do 10:00 hod	Compet Consult s.r.o.
Otvírání obělek	03.11.2010 od 12:00 hod	SML, 200
I. jednání hodnotící komise	11.01.2011 od 10:00 hod	SML, 200
Výzva k doplnění kvalifikace	14.01.2011	Chládek a Tintěra, do 20.01.2011
II. jednání hodnotící komise	21.01.2011 od 09:00 hod	SML, 210
III. jednání hodnotící komise	28.01.2011 od 15:15 hod	SML, 200
Výzva ke zohlednění cen	11.02.2011	do 17.02.2011
Dodatečné jmenování nových členů hodnotící komise	02.02.2011	RM 01.02.2011
IV. jednání hodnotící komise	18.02.2011 od 13:15 hod	SML, 210
Rozhodnutí o výběru nejhodnější nabídky	02.03.2011	
Oznámení o výběru nejhodnější nabídky	02.03.2011	
Námitková lhůta	do 18.03.2011	
Uzavření smlouvy	24.06.2011	
Oznámení o uzavření smlouvy	07.07.2011	
Zveřejnění Oznámení o zadání zakázky v IS VZ US	08.07.2011	
Zveřejnění v TED	09.07.2011	

Při pročtení ukazatelů kvalifikačních a technických podmínek dodaných firmou Syner lze lehce dovodit, proč a jak byla kritéria kvalifikačních podmínek pro výběr dodavatele nastavena.

Je přinejmenším zvláštní, že hodnotící komise neřešila stav, kdy u technických kvalifikačních parametrů stanovených v souladu s § 56 odst. 3 v návaznosti na odst. 5, zákona 137/2006 Sb., uvádějí dva z uchazečů stejné referenční zakázky, a to navíc pouze účastí svých potenciálních subdodavatelů na rekonstrukcích historických objektů.

	<b>Chládek a Tintěra</b>	<b>Syner</b>
min 1 zakázka s fin objemem min 200 mil Kč bez DPH	Reko Památníku na Vítkově (11742/1-1328)-247.902.900,- GEMA Art - kámen, kov, dřeva, vitráže, keramické obklady, omítky vč sádkových + reko interiéru budovy České spořitelny Praha(44528/1-285); 220 mil., AVERS - kámen, kov, interiérový štuk, malby, vitráže	Reko Památníku na Vítkově GEMA Art, 247.902.900,-
min 1 zakázka s fin objemem min. 150 mil. Kč bez DPH	Tyršův dům - depozitář, (39480/1-863) 183 mil.-fasáda, kámen, kov, interiérový štuk, truhlářské práce-AVERS	Tyršův dům, 183 mil(AVERS)

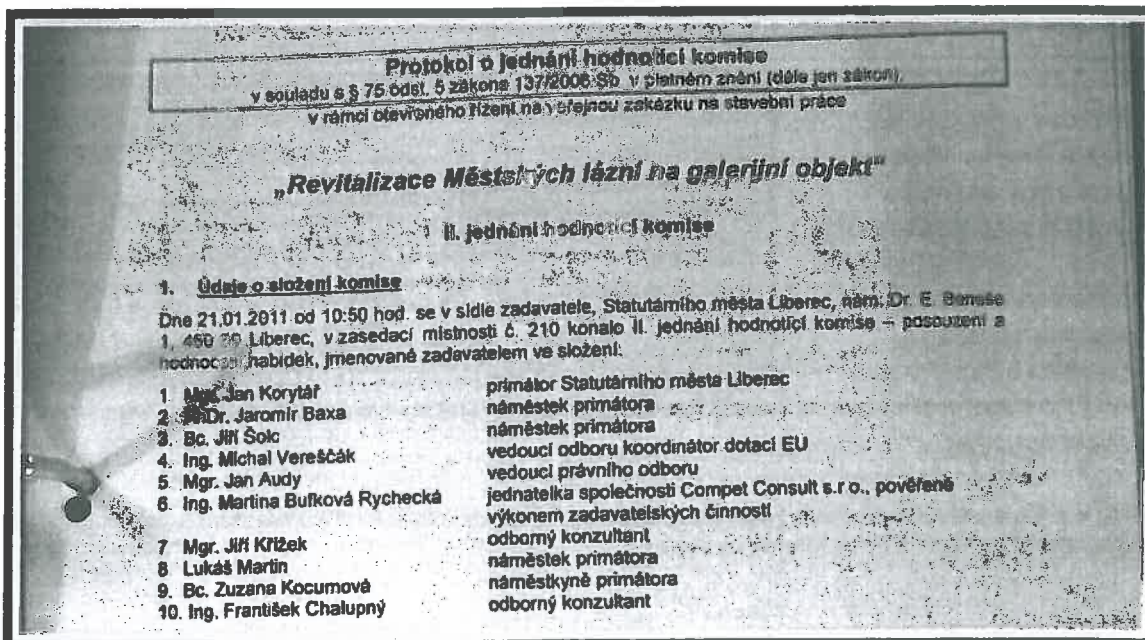
Stavbu Reko Památníku na Vítkově ve skutečnosti realizovalo Sdružení pro rekonstrukci Památníku reprezentované firmami Hochtief CZ a Gema Art Group s nabídnutou cenou 226 milionů Kč.

Výběrová komise nepostupovala podle § 60 zákona č. 137/2006

Sb.

SPLNĚNÍ ZADÁVACÍCH PODMÍNEK		Metrostav a.s.	Chládek a Tintěra	SYNER, s.r.o.
Nabídková cena bez DPH	předpoklad 312.640.000,- Kč	307 547.000,-	299 468.564,-	303.286.308,-
Lhůta výstavby v kalendářních dnech	předpoklad 01.06.2011- 30.06.2013 (760 dnů)	609	563	549
Doklad o složení jistoty	5.000.000,- Kč	ano, bank. záruka	ano, bank. záruka	ano, bank. záruka
Návrh smlouvy	dle přílohy č. 4 ZD	ano	ano	ano
Příloha č. 1 NS - Cenová nabídka včetně konečné rekapitulace	dle přílohy č. 3 ZD + konečná rekapitulace dle přílohy č. 2 ZD	ano	ano	ano
Příloha č. 2 NS - Casový a finanční harmonogram prací		ano	ano	ano

O průběhu výběrového řízení vypovídají mimo jiné i tyto doklady:



Znění dokumentu, který předložil dne 21. 1. 2011 na II. jednání hodnotící komise odborný konzultant ing. Chalupný:

**HODNOCENÍ NABÍDEK NA ZHOTOVENÍ STAVBY VEŘEJNÉ ZAKÁZKY SM  
LIBEREC  
REVITALIZACE MĚSTSKÝCH LÁZNÍ NA GALERIJNÍ OBJEKT**

**7. Závěry a doporučení**

Výběrové řízení je pravděpodobně vedeno způsobem který nezaručuje v žádném případě dosažení přijatelné ceny díla. Zadávací podklady soutěže pro výběr dodavatele tedy zřejmě byly nastaveny nevhodným způsobem, protože neumožňují dosažení přijatelné cenové hladiny investice. Přestože obstaravatel výběrového řízení tvrdí že zadávací podmínky byly schváleny bývalou radou SM Liberec, nesnímá to z něj odpovědnost za jejich nastavení a následně z toho vyplývající pochybný způsob vedení výběrového řízení.

Doporučuji výběrové řízení zrušit a vypsát nové podle stávající dokumentace pro výběr dodavatele, při kvalifikovaném stanovení tzv. předpokládané hodnoty veřejné zakázky s ohledem na v současné době dosažitelné smluvní ceny, a s jiným obstaravatelem výběrového řízení.

ing. František Chalupný, autorizovaný inženýr

V Liberci dne :19. 1.2011

**Přílohy:**

- 1 - splnění zadávacích podmínek podle CC
- 2 - přehled nabídkových cen všech třech uchazečů (souhrnná část)
- 3 - oceněný výkaz výměr podle zadávacího projektu (souhrnná část)
- 4 - kontrolní propočít zpracovatele projektu ( souhrnná část)

Způsob, kterým byla použita projektantem stanovená předběžná cena díla a jak byly zpracovány podklady pro výběr dodavatele, vedl cíleně k tomu, že došlo v každém případě k dosažení vyšší ceny stavební dodávky než je obvyklé. Určitě pak došlo k navýšení o částku 4.099,- tis. Kč započtením nákladů z hlavy VII – investiční náklady investora (inženýrská činnost) do ceny stavebních prací. Tuto částku lze započítat do nákladů v žádosti o prostředky přidělované v rámci operačního programu ROP NUTSII Severovýchod, v žádném případě však nepřísluší dodavatelovi stavby.

*V porovnání s běžnými cenami, lze konstatovat, že správně vysoutěžená cena by dosáhla max. cca 88 – 90 % cenové relace stanovené podle metodiky ÚRS. Dle odborného odhadu a zkušeností zpracovatele EP, by měla skutečná cena v řádně vedeném výběrovém řízení dosáhnout částky max. cca 277.484,- tis. Kč. Dosažené navýšení ceny stavebních prací tak lze stanovit na min. cca 21.984,- tis. Kč, z tohoto zcela neoprávně min. 4.099,- tis. Kč. Zpracovatel EP je přesvědčen, že skutečná cena zakázky by při soutěži zaměřené na dosažení rozumně úsporné ceny nepřekročila částku cca 250.000.000,- Kč.*

**POROVNÁNÍ CENOVÝCH NABÍDEK VÁKČ**  
**"REVITALIZACE MĚSTSKÝCH LÁZNÍ NA GALERII A DOSTAVBA DEPOZITÁŘE"**

**SOUHRNNÁ REKAPITULACE  
DODAVATELSKÝCH NÁKLADŮ STAVBY**

**NABÍDKOVÉ CENY**

PŘEHLED JEDNOTLIVÝCH HLAV			Chládek a Tintěra	Metrostav a.s.	Syner s.r.o.
HLAVA I	PROJEKTOVÉ PRÁCE	6 956 TIS.KČ	6 415	7 859	5 880
HLAVA II	PROVOZNÍ SOUBORY	1 097 TIS.KČ	966	1 480	1 235
HLAVA III	STAVEBNÍ OBJEKTY	272 201 TIS.KČ	263 999	270 825	269 269
HLAVA IV	INVENTÁŘ INVESTIČNÍ POVAHY	3 580 TIS.KČ	2 100	1 346	1 172
HLAVA V	INFOSYSTÉM, NÁPISY	530 TIS.KČ	545	590	542
HLAVA VI	OSTATNÍ NÁKLADY DODAVATELE	20 497 TIS.KČ	19 872	20 423	20 287
HLAVA VII	OSTATNÍ INVESTIČNÍ NÁKLADY INVESTORA	4 099 TIS.KČ	3 974	4 065	4 057
HLAVA VIII	ROZPOČTOVÁ REZERVA INVESTORA	— TIS.KČ	—	—	—
HLAVA IX	JINÉ INVESTICE	— TIS.KČ	—	—	—
HLAVA X	INVESTICE NEZAHNROVANÉ DO ZP	— TIS.KČ	—	—	—
HLAVA XI	NÁKLADY HRAZENÉ Z PROVOZNÍCH PROSTŘEDKŮ	3 760 TIS.KČ	1 595	1 740	834

<b>SOUČET HL. I - XI</b>	<b>312 640 TIS.KČ</b>	<b>299 467</b>	<b>307 547</b>	<b>303 266</b>
--------------------------	-----------------------	----------------	----------------	----------------

<b>DAŇ Z PŘIDANÉ HODNOTY 20% Z:</b>	<b>312 640 TIS.KČ</b>	<b>62 528 TIS.KČ</b>	<b>59 893</b>	<b>61 589</b>	<b>60 453</b>
-------------------------------------	-----------------------	----------------------	---------------	---------------	---------------

<b>PŘEDPOKLÁDANÉ DODAVATELSKÉ NÁKLADY VČ. DPH CELKEM</b>	<b>375 168 TIS.KČ</b>	<b>359 360</b>	<b>369 056</b>	<b>363 919</b>
--	-----------------------	----------------	----------------	----------------

		dle projektanta	Metrostav	Syner	Chládek a Tintěra
<b>HLAVA III</b>	<b>STAVEBNÍ OBJEKTY</b>	<b>272 200</b>	<b>270 824</b>	<b>269 269</b>	<b>263 999</b>
<b>PŘEHLED OBJEKTŮ</b>		<b>TIS.KČ</b>	<b>TIS.KČ</b>	<b>TIS.KČ</b>	<b>TIS.KČ</b>
SO 01	VLASTNÍ OBJEKT LÁZNÍ – GALERIE	199 456	191 415	202 709	195 328
SO 02	OBJEKT ATRIA	7 977	19 236	14 301	16 916
SO 03	OBJEKT DEPOZITÁŘE	42 918	39 216	31 852	31 526
SO 04.1	TERÉNNÍ ÚPRAVY	1 474	2 349	1 552	1 568
SO 04.2	SADOVÉ ÚPRAVY	1 255	2 619	2 801	2 635
SO 04.3	ZPEVNĚNÉ PLOCHY	3 621	2 622	2 793	2 428
SO 04.4	KOMUNIKACE – NAPOJENÍ VÍTĚZNÁ	344	303	307	294
SO 04.5	ÚPRAVA DROBNÝCH OBJEKTŮ	723	1 336	1 347	1 017
SO 05	PŘÍPOJKA VODY	239	184	196	310

SO 06	PŘÍPOJKA PLYNU				
SO 07	PŘÍPOJKY DEŠŤOVÉ KANALIZACE	230	261	233	282
SO 08	PŘÍPOJKA SPLAŠKOVÉ KANALIZACE	2 556	1 226	1 317	1 877
SO 09	PŘÍPOJKA SLABOPROUDU (TELEFONICA, UPS)	55	45	56	95
SO 10	PŘÍPOJKA VN (ČEZ A.S.)				
SO 11	PŘELOŽKA KANALIZACE				
SO 12	POJISTNÁ DEŠŤOVÁ KANALIZACE				
SO 13	OPLOCENÍ				
SO 14.1	DEMOLICE OBJEKTŮ				
SO 14.2	PŘÍPRAVA ÚZEMÍ				
SO 15	KRYTÉ STÁNÍ				
SO 16	VENKOVNÍ OSVĚTLENÍ				
	<b>SOUČET</b>	<b>272 200</b>	<b>270 824</b>	<b>269 269</b>	<b>263 999</b>

REKAPITULACE SO 01 VLASTNÍ OBJEKT LÁZNÍ - GALERIE		Metrostav	Syner	Chládek a Tintěra
<b>ARCHITEKTONICKO - STAVEBNÍ ČÁST</b>	<b>110 558 080</b>	<b>120 233 800</b>	<b>130 511 976</b>	<b>125 096 626</b>
BOURACÍ A DEMONTÁŽNÍ PRÁCE	12 260 352	9 373 143	13 132 224	11 157 332
VENKOVNÍ PALUBY, ANGLICKÉ DVORKY, HL. SCHODIŠTĚ	11 166 979	11 025 862	11 375 124	11 348 344
STATIKA, DISPOZICE, SDK	9 826 837	10 388 348	9 313 455	9 221 854
ÚPRAVY POVRCHŮ STĚN A STROPŮ	11 761 865	19 165 163	15 881 140	13 391 969
SANACE VLHKOSTI A SALINITY ZDIVA	370 784	463 841	506 677	463 601
PODLAHOVÉ KONSTRUKCE	22 027 259	16 728 368	20 170 964	20 389 733
FASÁDNÍ ÚPRAVY	11 090 524	10 181 102	18 605 448	15 293 640
STŘECHA, KLEMPÍRSKÉ VÝROBKY	1 685 664	2 661 349	1 736 275	2 148 915
VNĚJŠÍ VÝPLNĚ OTVORŮ	6 007 260	16 188 982	11 244 697	12 718 511
VNITŘNÍ VÝPLNĚ OTVORŮ	3 885 670	5 414 398	6 146 643	6 212 769
VÝROBKY, SVĚTLÍKY, PROSKLENÉ PODHLEDY A PODL.	7 567 061	12 055 948	13 723 719	14 345 887
OSTATNÍ, ZVLÁŠTNÍ KONSTRUKCE A PRÁCE, PO.	6 455 825	4 002 864	2 789 938	3 594 849

KOMINY				
VÝTAHY	6 450 000	2 584 432	5 885 670	4 809 222
<b>SPECIALISTÉ PSV</b>	<b>88 899 502</b>	<b>71 181 356</b>	<b>72 196 536</b>	<b>70 231 554</b>
ELEKTROOSMÓZA	1 695 433	2 063 109	1 896 645	1 919 342
SANACE PROTI PLISNÍM A HOUBÁM	3 715 885	3 352 895	2 315 934	2 894 585
ZDRAVOTNÍ TECHNIKA	3 578 325	2 606 326	3 601 263	3 198 389
VYTÁPĚNÍ, KOTELNA	7 895 075	6 158 273	6 706 122	5 937 787
CHLAZENÍ	8 170 600	7 107 671	5 520 185	5 210 188
VZDUCHOTECHNIKA	23 289 270	15 600 383	16 905 591	15 835 903
MĚŘENÍ A REGULACE	5 819 048	3 992 869	4 307 487	4 812 946
ELEKTROINSTALACE - SLABOPROUD	8 561 801	5 997 888	6 767 450	8 863 855
ELEKTROINSTALACE - SILNOPROUD	23 394 533	21 630 470	21 389 806	18 838 282
PLYNOVÁ STABILNÍ HASIČÍ ZAŘÍZENÍ (GHZ)	2 139 532	2 214 572	2 260 581	2 237 838
TECHNOLOGIE KAVÁRNY	660 000	456 900	525 472	482 439
<b>ORIENTAČNÍ NÁKLADY OBJEKTU</b>	<b>199 455 582</b>	<b>191 415 156</b>	<b>202 708 511</b>	<b>195 328 180</b>

Výběrová komise na svém IV. jednání konaném dne 18. 2. 2011 rozhodla takto:

Hodnocení obou dílčích kritérií, včetně počtu provázených bodů je uvedeno v následující tabulce:

Kritérium	Váha	Metrostav a.s.	Prováze né body	Chládek a Tintěra, Pardubice a.s.	Prováze né body	SYNER, s.r.o.	Prováze né body
Výše nákladkové ceny bez DPH	70%	307 547.000,- Kč	68,16	299.466.564,-	70,00	303.266.308,- Kč	69,12
2. Lhůta výstavby	30%	609 kalendářních dnů	27,04	563 kalendářních dnů	29,25	549 kalendářních dnů	30,00
<b>Pořadí</b>		<b>3.</b>	<b>95,20</b>	<b>1.</b>	<b>99,25</b>	<b>2.</b>	<b>99,12</b>

**Protokol o jednání hodnotící komise**  
v souladu s § 75 odst. 5 zákona 137/2006 Sb. v platném znění (dále jen "zákon"),  
v rámci otevřeného řízení na veřejnou zakázku na stavební práce

**„Revitalizace Městských lázní na galerijní objekt“**

**IV. jednání hodnotící komise**

**1. Údaje o složení komise**

Dne 10.2.2011 se od 13:15 hod. v sídle zadavatele, Statutárního města Liberec, nám. Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec, v zasedací místnosti č. 210 konalo IV. jednání hodnotící komise – posouzení a hodnocení nabídek, jmenované zadavatelem ve složení:

- |                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| 1. Mgr. Jan Korytář               | primátor Statutárního města Liberec  |
| 2. PhDr. Jaromír Baxa             | náměstek primátora   |
| 3. Bc. Jiří Solc                  | náměstek primátora   |
| 4. Ing. Michal Vereščák           | vedoucí odboru koordinátor dotací EU   |
| 5. Mgr. Jan Audy                  | vedoucí právního odboru  |
| 6. Ing. Martina Buřková Rychecová | jednatelka společnosti Compet Consult s.r.o., pověřené výkonem zadavatelských činností |
| 7. Mgr. Jiří Klížek               | odborný konzultant   |
| 8. Lukáš Martin                   | náměstek primátora   |
| 9. Bc. Zuzana Kocumová            | náměstkyně primátora   |
| 10. Ing. František Chalupný       | odborný konzultant   |
| 11. Ing. Tomáš Kuncif             | odborný konzultant   |
| 12. Jiří Hejčí                    | odborný konzultant   |
| 13. Ing. Milan Zrník              | odborný konzultant   |

Na základě doporučení hodnotící komise vydal zadavatel veřejné zakázky Statutární město Liberec dne 2. 3. 2011 pod č.j. CCÚOŘ/EU6/10 „Rozhodnutí o výběru nejvhodnější nabídky“.



**Statutární město Liberec**  
se sídlem Nám. Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec

Zn. CCÚOŘ/EU6/10

**Rozhodnutí zadavatele o výběru nejvhodnější nabídky**  
v rámci otevřeného zadávacího řízení pro veřejnou zakázku

**„Revitalizace Městských lázní na galerijní objekt“**

Na základě doporučení hodnotící komise a v souladu s § 81 zákona č. 137/2006 Sb. v platném znění (dále jen „zákon“)

**rozhodují o výběru nejvhodnější nabídky**

na výše uvedenou veřejnou zakázku zveřejněnou dne 10.09.2010 v IS VZ US pod ev. č.: 60049654

Nejvhodnější nabídku z hlediska ekonomické výhodnosti předložil uchazeč

**Chládek a Tintěra, Pardubice a.s.**  
IČ: 25253361  
se sídlem: K Vápence 2677, 530 02 Pardubice

## C.5. Smlouva o dílo - SoD

**1.** Dne 24. 6. 2011 byla mezi objednatelem Statutárním městem Liberec, IČ 00262978 a mezi zhotovitelem **Chládek a Tintěra, Pardubice, a.s.**, IČ 25253361 uzavřena smlouva o dílo ohledně stavby „REVITALIZACE MĚSTSKÝCH LÁZNÍ NA GALERIJNÍ OBJEKT“.

Předmětem uzavřené Smlouvy je závazek zhotovitele zhotovit pro Objednatele dílo – stavbu „Revitalizace Městských lázní na galerijní objekt“ v centru Liberce, včetně zpracování příslušné projektové dokumentace pro realizaci a dokončení této stavby.

**2.** Cena Díla byla v SoD sjednána v souladu s nabídkou zhotovitele.

Celková cena díla bez DPH	299.466.564,- Kč
DPH 20%	59.893.313,- Kč
<b>Cena díla včetně DPH</b>	<b>359.359.877,- Kč</b>

**3.** Doba realizace stavby je v SoD sjednána na 563 kalendářních dnů a počíná běžet dnem protokolárního předání staveniště zhotoviteli.

**4.** Záruka je v SoD sjednána v souladu se zákonem na 60 měsíců.

**5.** Podpisy pod SoD

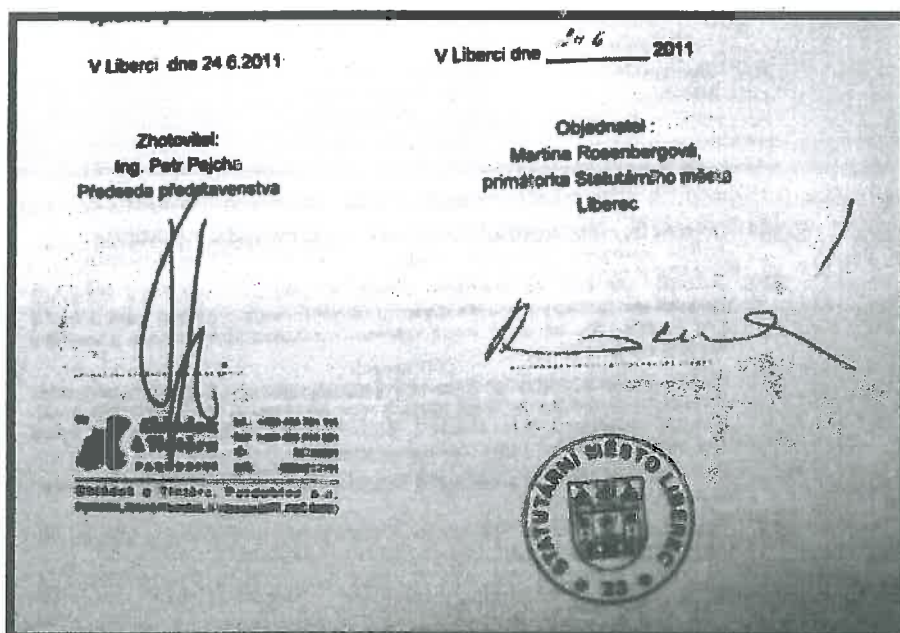
**6.** Dodatky k SoD

Dne 24.6. 2011 byl podepsán **Dodatek č 1** k SoD, který upřesňuje požadavky na RDS (realizační dokumentace stavby), upřesňuje označení akce na fakturách apod.

Dne 29.9. 2011 byl podepsán **Dodatek č. 2** k SoD, kde se změnil HMG stavby

Dne 08.12.2011 byl podepsán **Dodatek č. 3** k SoD, kde je legalizován ZL č. 1, úprava zakládání objektů SO02, SO03, SO15. Změnou založení dojde ke snížení celkové ceny o 7.457,- Kč

Celková upravená cena díla bez DPH	299.459.107,- Kč
DPH 20%	59.891.821,- Kč
<b>Cena díla podle ZL. č. 1 včetně DPH</b>	<b>359.350.928,- Kč</b>





## C.6. Energie

Již na 2. KD ze dne 20. 9. 2011 podal zhotovitel informaci, že stávající příkon 40kW je pro stavbu nedostatečný a ČEZ Distribuce nepovolí navýšení, což omezuje použití mechanizace při vlastním provádění stavby.

Pro úspěšné provedení stavby však bylo třeba řešit i zajištění požadovaného příkonu el. energie pro vlastní provoz objektu po rekonstrukci. Zástupce investora informoval, že výběrové řízení na dodavatele energií bude pravděpodobně ukončeno až ve 12/2011.

Na 4. KD dne 4. 10. 2011 zástupce investora opakovaně informoval, že výběrové řízení na dodavatele energií bude pravděpodobně ukončeno až ve 12/2011. GP (Generální projektant) upozornil, že do této doby nemůže pracovat na navazující RDS (realizační dokumentaci stavby) – TZB (technická zařízení budov)

Od 6. KD ze dne 18. 10. 2011 se již problematika el. příkonu jak pro stavění, tak zejména pro zprovoznění budovy po kolaudaci v zápisech z KD neobjevuje.

V lednu 2012 bylo vyhlášeno dodatečné výběrové řízení pro veřejnou zakázku „ Výroba a dodávka energie do objektů městské galerie a bazénu v Liberci “. Lhůta pro předložení nabídek byla stanovena na 20. 2. 2012. Ve sdělení ze dne 19. 4. 2012 sděluje Compet Consult Magistrátu města Liberec, že výběrové řízení na veřejnou zakázku „Výroba a dodávka energie do objektů městské galerie a bazénu v Liberci“ není ukončeno.

## D. Závěry.

### a) Projektová dokumentace

Projektová dokumentace pro ÚR (územní rozhodnutí) byla SIAL architekti a inženýři spol. s r.o., vypracována neuvěřitelně rychle a brzo po uzavření vlastní SoD (podpis SoD – 20. 1. 2010), technická zpráva je datována 01/2010 a výkresové podklady byly z části zpracovány ještě před 5. 2. 2010 (datum komprimace, která vymazala předchozí podrobnosti, je 5. 2. 2010 a dále.)

Podle podkladů, získaných při kontrole na místě, lze dovodit, že práce na vypracování PD probíhaly již od začátku roku 2009, pravděpodobně od doby, kdy byla „ Revitalizace městských lázní na galerijní objekt“ zařazena do Integrovaného plánu rozvoje města Liberec – zóna Lidové sady“, usnesením č. 2/2009 Výboru rady regionu soudržnosti ze dne 23. 1. 2009.

Z podkladů lze dovodit, že existoval projekt „100“, na kterém se pracovalo již od 02/2009.

Doporučuji zjistit, jak bylo zpracování tohoto projektu „100“ v roce 2009 objednáno a financováno ze strany Statutárního města Liberec, zdali nebyla PD za „ projekt 100“ z roku 2009 hrazena SIALu ještě jednou z dotace ROP v roce 2010-2011.

Pro úplnost dodávám, že společnost SIAL dále získá odměnu za zpracování RDS (realizační dokumentace stavby), jejíž cenu si SIAL sám určil již při zpracování podkladů pro výběrové řízení (Rozpočet projektanta).

### b) Stavební povolení

V celém znění stavebního povolení není vůbec uveden název předložené a ověřené projektové dokumentace, chybí specifikace autora schválené dokumentace a termín jejího vydání, pouze v dalších podmínkách se uvádí, že „nová výsadba bude realizována podle projektu sadových úprav, ... SO 04.2 sadové úpravy, vypracovaného ing. K. Tomanovou z 5/2010“. ( **Není tak přesně stanoveno, ke které projektové dokumentaci bylo stavební povolení vydáno.**)

### c) Příprava projektu

Statutární město Liberec, jako stavebník, žadatel o dotaci z prostředků EU – Regionálního operačního programu NUTS II SV, jako příjemce dotace a následně jako zadavatel zakázky, **věděl již od 26. 3. 2010**, že úspěch realizace celého projektu **závisí na činnosti třetí strany – ČEZ Distribuce**, která teprve uvažuje o investičním opatření v průběhu let 2011 – 2012. Statutární město Liberec dostalo **ke dni 26. 3. 2010** i informaci, **že žádost o vybudování nové kabelové smyčky VN a nový rozvaděč VN, řešící potřebné navýšení výkonu, je propadlá a je nutné podat novou žádost o navýšení příkonu**. Do doby realizace úpravy distribuční soustavy dle sdělení o úvahách ČEZ Distribuce, **nebude možné v letech 2011 – 2012 navýšit příkon pro areál lázní**. Bylo pokračováno na přípravě projektu, ale potřebný příkon se dostatečně neřešil.

### d) Výběrové řízení na dodavatele

Vlastní průběh stanovení ceny projektu byl ovlivněn zejména několika rozdílnými cenovými propočty zpracovanými v průběhu zpracovávání dokumentace a podkladů pro výběrové řízení.

V podmínkách účasti, zejména pak v požadavcích ustanovení čl. III.2.2) **Ekonomická a finanční způsobilost** a čl. III.2.3) **Technická způsobilost**, jdou požadavky, podle názoru zpracovatele EP, **vysoko nad rámec běžných zvyklostí** a lze je bez nadsázky označit jako cílené na vyvolaného uchazeče ( viz *doklady k výběrovému řízení na dodavatele stavebních prací* ). S pravděpodobností, hraničící s jistotou, lze dovést, že do 10/2010 bylo v rámci celého projektu udělováno maximum, aby finanční prostředky byly co nejvyšší a aby zakázku mohla získat společnost Syner s.r.o.

Způsob, kterým byla použita projektantem stanovená předběžná cena díla a jak byly zpracovány podklady pro výběr dodavatele, vedl cíleně k tomu, že došlo v každém případě k dosažení vyšší ceny stavební dodávky než je obvyklé. V porovnání s běžnými cenami, lze konstatovat, že správně vysoutěžená cena by dosáhla max. cca 88 – 90 % cenové relace stanovené podle metodiky ÚRS. Dle odborného odhadu a zkušeností zpracovatele EP, by měla skutečná cena v řádně vedeném výběrovém řízení dosáhnout částky max. cca 277.484.000,- Kč. Dosažené navýšení ceny stavebních prací tak lze stanovit na min. cca 21.984.000,- Kč, z tohoto zcela neoprávněně min. 4.099.000,- Kč. **Zpracovatel EP je přesvědčen, že skutečná cena zakázky by při soutěži zaměřené na dosažení rozumně úsporné ceny nepřekročila částku cca 250.000.000,- Kč.**

### e) Vyhodnocení výběrového řízení

Hodnotící komise přehlédla, že u technických kvalifikačních parametrů stanovených v souladu s § 56 odst. 3 v návaznosti na odst. 5, zákona 137/2006 Sb., uvádějí dva z uchazečů stejné referenční zakázky. Minimálně jeden z uchazečů měl být vyřazen a nebyl.

Obě firmy ( Syner s.r.o. i Chládek a Tintěra s.r.o. uvádějí jako referenční stavbu v hodnotě 200,- mil. Kč bez DPH realizaci Rekonstrukce památníku na Vítkově, přičemž Stavbu Reko Památníku na Vítkově ve skutečnosti realizovalo Sdružení pro rekonstrukci Památníku reprezentované firmami Hochtief CZ a Gema Art Group s nabídnutou cenou 226 milionů Kč.

Obě firmy ( Syner s.r.o. i Chládek a Tintěra s.r.o. uvádějí jako referenční stavbu v hodnotě 150,- mil. Kč bez DPH realizaci stejné akce Rekonstrukce Tyršova domu se stejným subdodavatelem AVERS.

**Výběrová komise nepostupovala podle § 60 zákona č. 137/2006 Sb.**

### f) Celková cena stavebních prací dle SoD

Výběrová komise si vyžádala vysvětlení k několika nepodstatným mimořádně nízkým cenám, ale u podstatných rozdílů mezi odhadem projektanta a nabídkovými cenami se spokojila vysvětlením projektanta, že jejich odhad je správný a u nabídek, že se jedná o cenu subdodavatelů.

## Soupis podkladů a dokumentace, která byla podkladem pro zpracování EP

1. Sdělení PČR, Útvaru pro odhalování korupce a finanční kriminality SKPV, ze dne 15.2.2012, č.j. OKFK-1302-19/ČJ-2011-200292-TR-V
2. Mandátní smlouva č. 6/09/014 uzavřená mezi Statutárním městem Liberec, IČ 00262978, a mandatářem INVESTING CZ spol. s r.o., Liberec, IČ 25036751, ze dne 7. 1. 2010
3. Smlouva o dílo č. 6/09/17 ze dne 20. 1. 2010 uzavřená mezi Statutární město Liberec, IČ 00262978, se zhotovitelem SIAL architekti a inženýři spol. s r.o., Liberec, IČ 18381481.
4. Smlouva o realizaci zakázky ze dne 15. 2. 2010 uzavřená mezi Statutární město Liberec, IČ 00262978, „s firmou EUMONIA, spol. s r.o., Liberec, IČ 28688325. Na zpracování a administrativní zajištění dotační žádosti “ Revitalizace městských lázní na galerii a dostavba depozitáře “
5. Plná moc ze dne 2. 8. 2010 vydaná Statutárním městem Liberec, IČ 00262978 firmě Compet Consult s.r.o., Praha 4, pobočka Liberec, IČ 26502402 k výkonu zadavatelské činnosti pro veřejné zakázky „ Výukový bazén “ a „ Revitalizace městských lázní na galerijní objekt “.
6. Územní rozhodnutí ke změně stavby vydané dne 9.6.2010 pod č.j. SUUR/7120/063253/10-Ře a územní souhlas vydaný dne 5.1.2011 pod č.j. SUUR/7130/220217/1-Hor.
7. Žádost o stavební povolení ze dne 12. 11. 2010.
8. Stavební povolení na stavbu „ Revitalizace městských lázní na galerii a dostavba depozitáře, Liberec, Masarykova ulice “ vydané Stavebním úřadem v Liberci dne 12.7.2011 pod č.j. SUUR/7130198088/10-Hor
9. Žádost o přidělení dotace uložená v IS Benefit7 dne 4. 2. 2011
10. Doklady k vyhlášení veřejné zakázky v otevřeném řízení na stavební práce v rámci projektu „Revitalizace městských lázní na galerijní objekt“ zpracované mandatářem Compet Consult s.r.o. jménem mandanta Statutární město Liberec.
11. Několik cenových propočtů ke stanovení ceny zpracovaných SIAL, Propos
12. Zápisy z jednání výběrové komise pro posouzení a hodnocení nabídek
13. Rozhodnutí o výběru nejuvhodnější nabídky vydané zadavatelem veřejné zakázky Statutárním městem Liberec dne 2.3.2011 pod č.j. CCÚOŘ/EU6/10
14. Smlouva o dílo ohledně stavby „REVITALIZACE MĚSTSKÝCH LÁZNÍ NA GALERIJNÍ OBJEKT“, ze dne 24. 6. 2011 mezi objednatelem Statutárním městem Liberec, IČ 00262978 a mezi zhotovitelem Chládek a Tintěra, Pardubice, a.s., IČ 25253361
15. Dodatek č. 1. k SoD ze dne 24. 6. 2011
16. Dodatek č. 2. k SoD ze dne 29. 9. 2011
17. Dodatek č. 3. k SoD ze dne 8. 12. 2011

VNĚJŠÍ VÝPLNĚ OTVORŮ	6 007 260	16 188 982	11 244 697	12 718 511
VNITŘNÍ VÝPLNĚ OTVORŮ	3 885 670	5 414 398	6 146 643	6 212 769
VÝROBKŮ, SVĚTLÍKŮ, PROSKLENÉ PODHLEDY A PODL.	7 567 061	12 055 948	13 723 719	14 345 887

Odhad celkové ceny u vnějších výplní otvorů, vnitřních výplní otvorů a výrobků, světlíků, prosklených pohledů apod.

Cena dle SIAL projektanta	17.459.991,- Kč
Metrostav	33.359.328,- Kč
Syner	31.115.059,- Kč
Chládek a Tintěra	33.277.167,- Kč

Zpracovatel EP je přesvědčen, že skutečná celková cena zakázky by při soutěži zaměřené na dosažení rozumně úsporné ceny nepřekročila částku cca 250.000,- tis. Kč bez DPH.

Chybně došlo k navýšení nejméně o částku 4.099,- tis. Kč započtením nákladů z hlavy VII – investiční náklady investora ( inženýrská činnost ) do ceny stavebních prací. Tuto částku lze započítat do nákladů v žádosti o prostředky přidělované v rámci operačního programu ROP NUTSII Severovýchod, v žádném případě však nepřísluší dodavatelovi stavby.

**g) Postup realizace stavebních prací - zpoždění při vypracování prováděcího projektu RDS – TZB ( realizační dokumentace stavby – technická zařízení staveb ) a zpoždění při realizaci vlastní stavby**

Statutární město Liberec, jako stavebník, žadatel o dotaci z prostředků EU zahájil realizaci projektu v roce 2011, přičemž zajištění dodavatele el. příkonu výběrovým řízením nebylo dokončeno ani k termínu 19. 4. 2012. Toto prodlení ze strany zadavatele opozdilo provedení příslušné části RDS (realizační dokumentace k provedení stavby) a v konečném důsledku vyvázalo dodavatele z případných sankcí při nesplnění termínu dokončení stavby dle SoD.

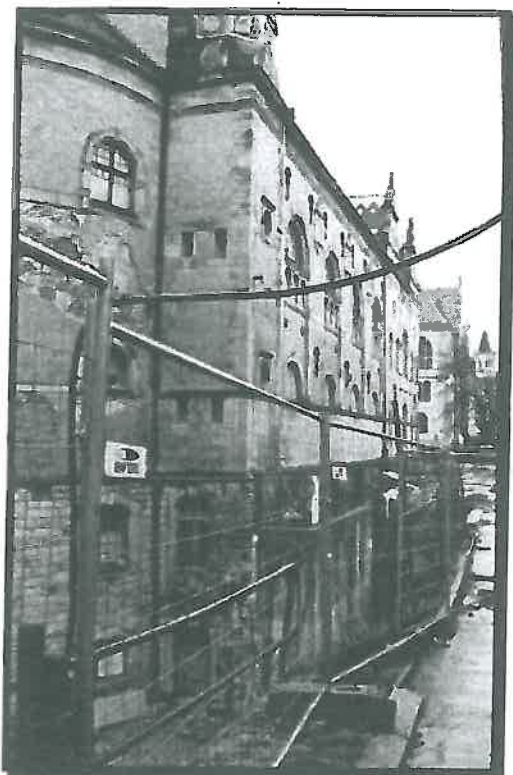
V Praze dne 15. 5. 2012

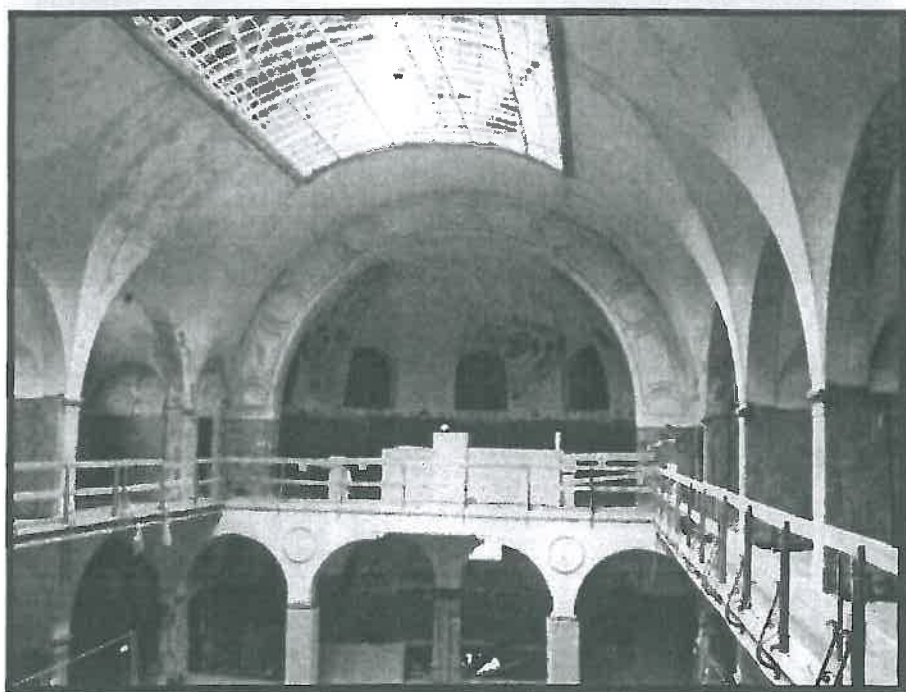
Zpracoval ing. Pavel Smejkal, CSc, autorizovaný stavitel

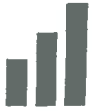
[pavelsmejkal@seznam.cz](mailto:pavelsmejkal@seznam.cz), 728 491 726

Fotodokumentace

**stav ke dni 16. 5. 2012**







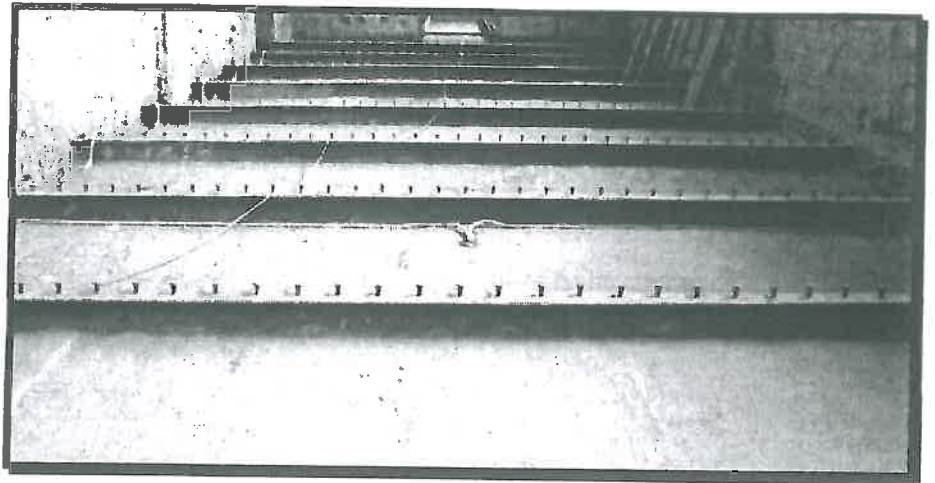
**OPERAČNÍ  
PROGRAM  
TECHNICKÁ  
POMOC**



**EVROPSKÁ UNIE  
EVROPSKÝ FOND PRO REGIONÁLNÍ ROZVOJ  
INVESTICE DO VAŠÍ BUDOUCNOSTI**



**MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR**









V Liberci dne 17. 7. 2012  
 č. j.: RRSV 11444/2012  
 vyřizuje: Ing. Jakub Anděl  
 tel.: +420 725 420 173  
 email: j.andel@rada-severovychod.cz

Statutární město Liberec  
 Bc. Martina Rosenbergová  
 primátorka  
 nám. Dr. E. Beneše 1/1  
 460 59 Liberec I – Staré město

Vážená paní primátorko,

v rámci fyzické kontroly č. LB/1139/IS/F/01 Vás žádám o zaslání informací k níže uvedeným pochybnostem u projektu „Revitalizace městských lázní na galerijní objekt“, reg. č. CZ.1.13/2.1.00/27.01139, resp. u veřejné zakázky na stavební práce, které vznikly na základě prověření této soutěže nezávislou auditorskou firmou (dále jen „AF“):

### 1) Projektová dokumentace

Projektová dokumentace pro ÚR (územní rozhodnutí) byla SIAL architekti a inženýři spol. s r.o. dle AF vypracována neuvěřitelně rychle a brzo po uzavření vlastní smlouvy o dílo (podpis SoD – 20. 1. 2010). Technická zpráva je datována 01/2010 a výkresové podklady byly z části zpracovány ještě před 5. 2. 2010 (datum komprimace, která vymazala předchozí podrobnosti, je 5. 2. 2010 a dále).

Podle podkladů získaných při kontrole na místě lze dle AF dovodit, že práce na vypracování projektové dokumentace probíhaly již od začátku roku 2009 v souvislosti s projektem „100“, tedy pravděpodobně od doby, kdy byla „Revitalizace městských lázní na galerijní objekt“ zařazena do Integrovaného plánu rozvoje města Liberec – zóna Lidové sady, usnesením č. 2/2009 Výboru Regionální rady regionu soudržnosti Severovýchod ze dne 23. 1. 2009.

**V souvislosti s výše uvedeným Vás žádám o předložení podrobnějších informací ohledně příprav, objednání a financování projektové dokumentace k projektu „100“. Dále Vás žádám o vysvětlení poměrně krátké doby mezi podpisem smlouvy o dílo a vypracováním dokumentace pro územní rozhodnutí.**

### 2) Stavební povolení

V celém znění stavebního povolení není vůbec uveden název předložené a ověřené projektové dokumentace, chybí specifikace autora schválené dokumentace a termín jejího vydání, pouze v dalších podmínkách se uvádí, že „nová výsadba bude realizována podle projektu sadových úprav, ... SO 04.2 sadové úpravy, vypracovaného Ing. K. Tomanovou z 5/2010“.

**V souvislosti s výše uvedeným Vás žádám o předložení originálního vyhotovení projektové dokumentace, ke které bylo vydáno stavební povolení.**

### 3) Příprava projektu

Statutární město Liberec, jako zadavatel zakázky, vědělo již od 26. 3. 2010, že úspěch realizace celého projektu závisí na činnosti třetí strany – ČEZ Distribuce, která teprve uvažuje o investičním opatření v průběhu let 2011 – 2012. Statutární město Liberec dostalo ke dni 26. 3. 2010 i informaci, že žádost o vybudování nové kabelové smyčky VN a nový rozvaděč VN, řešící potřebné navýšení výkonu, je propadlá a je nutné podat novou žádost o navýšení příkonu. Do doby realizace úpravy distribuční soustavy dle sdělení ČEZ Distribuce, nebude možné v letech 2011 – 2012



Investice do vaší budoucnosti  
 Spokojenost Evropskou unií  
 z Evropského fondu pro regionální rozvoj

Regionální rada regionu soudržnosti Severovýchod  
 Územní odbor realizace programu - Liberec  
 Masarykova 542/16, 460 01 Liberec  
 tel.: +420 488 577 873,  
 b.machaty@rada-severovychod.cz

navýšit příkon pro areál lázní. Přípravy projektu však dále pokračovaly, ale potřebný příkon se dle AF dostatečně neřešil a výběrové řízení na dodavatele elektrického příkonu nebylo ukončeno ani k termínu 19. 4. 2012. Toto prodlení ze strany zadavatele opozdilo provedení příslušné části RDS (realizační dokumentace k provedení stavby) a v konečném důsledku dle AF vyvázalo dodavatele z případných sankcí při nesplnění termínu dokončení stavby dle smlouvy o dílo.

Uvedená skutečnost má dále dle AF vliv na hodnocení nabídek v rámci výběrového řízení na dodavatele stavby, protože jedním z hodnotících kritérií byla lhůta výstavby s váhou 30 %. V době soutěže o veřejnou zakázku však příjemce (jak je výše uvedeno) neměl vyřešen přívod elektrické energie do předmětného objektu. Tato skutečnost dle AF ovlivňuje celkovou dobu trvání stavebních prací. Hodnotící kritérium lhůta trvání stavby je proto nerelevantní a netransparentní, protože příjemce o tomto problému v době zadání veřejné zakázky věděl.

**Na základě výše uvedeného Vás žádám o zdůvodnění, proč dosud nebyl vyřešen přívod elektrické energie do předmětného objektu, ačkoli město Liberec od zahájení příprav projektu vědělo o tom, že se jedná o důležitou podmínku jeho úspěšné realizace. Zároveň Vás žádám o podrobné vysvětlení, proč byla lhůta výstavby zvolena jako dílčí hodnotící kritérium veřejné zakázky na stavební práce, když právě lhůta výstavby je závislá na řešení přívodu elektrické energie do předmětného objektu.**

#### 4) Kvalifikační předpoklady

V rámci kontroly předmětné veřejné zakázky vznikla pochybnost ohledně nastavení ekonomických kvalifikačních předpokladů, zejména v otázce celkové likvidity, finanční zadluženosti a úvěrového zatížení, a technických kvalifikačních předpokladů. Dle AF jsou tyto předpoklady vysoko nad rámcem běžných zvyklostí, znamenaly maximální možná omezení pro uchazeče a zároveň tak mohly být směřovány na určitého dodavatele. Např. jen srovnáním požadavků na prokázání kvalifikace v restaurátorské oblasti s plánovaným finančním rozsahem těchto prací v objemu cca 4,1 milionu Kč jsou tyto požadavky zjevně nepřiměřené.

S odkazem na rozhodnutí ÚOHS č.j. S302/2009/VZ-4159/2009/510/IFa ze dne 23. 3. 2010 musí být i v případě ekonomických kvalifikačních předpokladů „otázka nediskriminačního stanovení posuzována v každém jednotlivém případě ve všech vzájemných souvislostech, a to podle charakteru a složitosti daného předmětu veřejné zakázky.“

**V souvislosti s výše uvedeným Vás žádám o předložení podrobnějších informací a odůvodnění ke způsobu stanovení předmětných kvalifikačních předpokladů, případně průzkumu trhu provedeného zadavatelem před vyhlášením veřejné zakázky. Dále Vás žádám o vyčíslení předpokládaných nákladů, které jsou výhradně spojené s restaurátorskými pracemi, a které tak bude vykonávat restaurátorský tým. Toto vyčíslení proveďte v rámci položkového propočtu nákladů, který byl podkladem ke stanovení předpokládané ceny zakázky.**

#### 5) Předpokládaná hodnota

Vlastní průběh stanovení ceny projektu byl dle AF ovlivněn zejména několika rozdílnými cenovými propočty zpracovanými v průběhu zpracovávání dokumentace a podkladů pro výběrové řízení. Stanovený rozsah zakázky pro výběr dodavatele stavebních prací je však dle AF zjevně nesprávný, protože jsou započítány „OSTATNÍ INVESTIČNÍ NÁKLADY INVESTORA“ (HLAVA VII) na inženýrskou činnost ve výši 4.099.000,- Kč bez DPH. Tuto částku lze započítat do nákladů v žádosti o prostředky přidělované v rámci Operačního programu ROP NUTS II Severovýchod, v žádném případě však nepřísluší dodavateli stavby. Zadavatel dále do předpokládané ceny zakázky započítal tzv. „OSTATNÍ NÁKLADY DODAVATELE“ (HLAVA VI), což je sice dle AF v souladu s možností oceňování podle



metodiky ÚRS, ale při řádně vedeném výběrovém řízení se pouze nabízející upozorní na památkový objekt a památkovou zónu a stanovení nákladů z tohoto titulu je zcela na něm. Jak dále poznamenává AF, tak každá firma, která uvede do cenové nabídky plná procenta dle metodiky ÚRS (7,5 % z nákladů HLAVY II. – III.), nemá v řádně vedeném výběrovém řízení šanci zvítězit nejnižší cenou.

Všemi podklady pro výběr dodavatele se dle AF prolíná zřejmá snaha o maximální možnou cenu u položek rozpočtu, protože u většiny položek jsou použity nejvyšší možné ceny dle metodiky ÚRS a maximální výše příplatků a procentních navýšení, přičemž sama metodika ÚRS je ve vyšší cenové relaci, než bylo v tehdejší pokrizové situaci použitelné pro výběrová řízení s parametrem nejnižší nabídkové ceny. V porovnání s běžnými cenami lze dle AF konstatovat, že správně vysoutěžená cena by dosáhla max. cca 88 – 90 % cenové relace stanovené podle metodiky ÚRS. Dle odborného odhadu AF by tak měla cena v řádně vedeném výběrovém řízení dosáhnout částky max. cca 278.000.000,- Kč bez DPH, nicméně AF je přesvědčena, že skutečná cena zakázky by při soutěži zaměřené na dosažení rozumně úsporné ceny nepřekročila částku 250.000.000,- Kč bez DPH.

*V souvislosti s výše uvedeným Vás žádám o podrobné vysvětlení, proč byla do předpokládané ceny stavby zařazena HLAVA VI „Ostatní náklady dodavatele“ a HLAVA VII „Ostatní investiční náklady investora“ a o vysvětlení, kdo zajišťuje činnosti související s náklady uvedenými v HLAVĚ VII, zda zhotovitel stavby nebo investor. V případě, že se na těchto nákladech podílejí obě strany (jak naznačuje předložený rozpočet), předložte vyčíslení těchto nákladů za investora i zhotovitele spolu s vyznačením v položkovém rozpočtu.*

*Dále Vás žádám o podrobné vysvětlení, proč byly ke stanovení předpokládané ceny zakázky použity u většiny položek rozpočtu maximální možné ceny dle metodiky ÚRS a maximální výše příplatků a procentních navýšení, což neodpovídalo období, ve kterém byla veřejná zakázka zadávána.*

#### 6) Subdodavatelé stavby

*Žádám Vás o předložení informací (smluv uzavřených mezi zhotovitelem a subdodavatelem, apod.), ze kterých bude zřejmé, jací subdodavatelé se podílejí na realizaci zakázky vč. specifikace prováděných prací na podkladu položkového rozpočtu stavby.*

Odpověď mi, prosím, zašlete do pátku 3. 8. 2012.

S pozdravem

  
Bořek Machatý  
vedoucí odboru



Investice do vaší budoucnosti  
Spolufinancováno Evropskou unií  
z Evropského fondu pro regionální rozvoj

Regionální rada regionu soudržnosti Severovýchod  
Územní odbor realizace programu - Liberec  
Masarykova 542/18, 460 01 Liberec  
tel.: +420 488 577 873,  
b.machaty@rada-severovychod.cz





**MARTINA ROSENBERGOVÁ**  
PRIMÁTORKA MĚSTA LIBERCE

2. 8. 2012

Vážený pane Machatý,

reaguji na Váš dopis ze dne 16. 7. 2012 ve věci zaslání doplňujících informací v rámci fyzické kontroly č. LB/1139/IS/F/01 u projektu „Revitalizace městských lázní na galerijní objekt“, reg. č. CZ.1.13/2.1.00/27.01139.

**1) Projektová dokumentace**

Statutární město Liberec (dále jen SML) nepřipravovalo, neobjednalo, a tudíž ani nefinancovalo projektovou dokumentaci k projektu „100“. Žádný takový projekt není SML evidován. Dovolím si tvrdit, že závěry auditora jsou v tomto případě mylné.

Co se týče poměrně krátké doby mezi podpisem smlouvy o dílo a vypracováním dokumentace pro územní rozhodnutí (dále jen DÚR), lze konstatovat, že projektant SIAL architekti a inženýři s.r.o. byl po odstoupení vítězného uchazeče (27. 11. 2009) informován o výběru a budoucím uzavření smlouvy na projektovou přípravu stavby. Dle vyjádření architektonické kanceláře došlo k zahájení projekčních prací po tomto oznámení, tedy ještě před podpisem smlouvy o dílo, a to při vědomí hrozící možné újmy v případě, že by k podpisu smlouvy o dílo nedošlo. DÚR byla protokolárně SML převzata dne 8. 2. 2010 (5. 2. 2010, jak uvádí auditor, byla dokumentace převzata ke kontrole). Nicméně více jak dvouměsíční realizace projektové dokumentace ve stupni DÚR nikterak nevybočuje ze standardních lhůt u obdobných akcí.

**2) Stavební povolení**

Originální vyhotovení projektové dokumentace, ke kterému bylo vydáno stavební povolení, bude na ÚORP – Liberec ÚRR NUTS II SV doručeno k nahlédnutí spolu s tímto dopisem.

**3) Příprava projektu**

Vyjádření nesouhlasu ČEZ Distribuce, a.s. s vydáním stavebního povolení (a sdělení o nemožnosti navýšit soudobý příkon do doby realizace úprav na zařízení ČEZ Distribuce, a.s.) bylo sděleno SML dne 12. 7. 2010. Zajištění požadovaného příkonu však bylo nepřekročitelnou podmínkou pro vydání stavebního povolení pro předmetnou akci. SML tedy stálo před rozhodnutím, zda přípravu akce zastavit (a de facto znemožnit její úspěšnou realizaci v rámci IPRM Liberec – zóna „Lidové sady“), nebo hledat alternativní řešení, jak zajistit potřebný příkon. Z toho důvodu SML oslovilo v dotčené lokalitě jediného provozovatele energocentra, firmu Warmnis spol. s r.o., která byla schopna požadovaný příkon v požadovaném termínu garantovat. Příslib na dodávku elektrické energie byl SML zaslán firmou Warmnis spol. s r.o. dne 20. 1. 2011. Tento příslib byl předán stavebnímu úřadu, který vydal pravomocné stavební povolení k 10. 8. 2011.

S ohledem na výše uvedenou situaci (odmítnutí navýšení příkonu od ČEZ Distribuce, a.s. a příslibu jediného existujícího výrobce a dodavatele energie v dané oblasti, který již dříve nabídl SML toto alternativní řešení dodávek energie pro objekt lázní) se SML důvodně domnívalo, že bude možné veřejnou zakázku na výrobu a dodávku energie zadat z technických důvodů v rámci jednacím řízení bez uveřejnění na základě § 23 odst. 4 písm. a) ZVZ. Následnou právní analýzou (realizovanou po získání příslibu od spol. Warmnis) však právní odbor MML došel k závěru, že použití této zákonné výjimky by mohlo být napadnutelné a z toho důvodu doporučilo vyhlásit řádné zadávací řízení. Vedení města pak bez ohledu na časovou náročnost jednotlivých druhů zadávacích řízení rozhodlo, že veřejná zakázka „Výroba a dodávka energií do objektů městské galerie a bazénu v Liberci“ bude zadávána formou soutěžního dialogu, tj. jedním z nejsložitějších a nejzdlouhavějších druhů zadávacích řízení, neboť považovalo takovou soutěž za nejotevřenější ze všech možných forem. Soutěžní dialog vyhlásilo SML dne 14. 3. 2011, přičemž původní parametry soutěže, z hlediska termínů, byly dány smlouvami o dílo se zhotoviteli staveb akcí „Bazén Liberec“ a „Revitalizace městských lázní na galerijní objekt a přístavba depozitáře“. Zadávací řízení se však kvůli vyjasňování alternativ nabízených technických řízení protažovalo a bylo ukončeno až 4. 6. 2012 podpisem smlouvy s vítězným uchazečem.

**Lze tedy konstatovat, že požadovaný příkon pro předmětnou akci byl zajištěn nejen v průběhu přípravy projektu, ale je zajištěn i v současné době, což stvrdil stavební úřad v Liberci vydáním pravomocného stavebního povolení.**

Z výše uvedeného je jednoznačně zřejmé, že zadavatel nemohl v době přípravy a zahájení zadávacího řízení na stavební práce u veřejné zakázky „Revitalizace městských lázní na galerijní objekt“ předpokládat, jak se celá záležitost s dodávkou energie zkomplikuje. Tyto komplikace nemohl v době přípravy veřejné zakázky předvídat nejen v oblasti administrativní, právní a technické, ale ani v oblasti politické, přičemž je nutno zdůraznit, že veřejné zakázky byly připravovány za zcela jiného politického vedení města, než které zadávací řízení a související úkony dokončovalo a uzavíralo smlouvy s dodavateli.

Námítku, že hodnotící kritérium „lhůta výstavby“ bylo nerelevantní a netransparentní, protože příjemce o problému dodávek elektrické energie v době zadání (vyhlášení) zakázky věděl, považují z uvedených důvodů za nerelevantní.

**Lze tedy konstatovat, že řešení přívodu elektrické energie do předmětného objektu nemohlo mít vliv na výběr nejvhodnější nabídky, neboť s touto skutečností by se musel vypořádávat jakýkoliv dodavatel.**

Pro úplnost je třeba uvést, že lhůta výstavby neovlivnila výběr nejvhodnější nabídky v rámci obou kritérií hodnocení, neboť vybraný uchazeč veřejnou zakázku získal díky nejnižší nabídkové ceně, která převážila jím nabídnutou delší lhůtu výstavby. Navíc problém s termínem plnění by měl v dané době (v době, kdy nebylo možné předvídat budoucí vývoj) každý dodavatel.

Lhůta výstavby byla zvolena jako standardní hodnotící kritérium ekonomické výhodnosti nabídek, neboť zkrácení lhůty výstavby považoval zadavatel za důležité s ohledem na čerpání dotace v rámci IPRM Liberec – zóna „Lidové sady“.

Dopad konkrétního řešení přívodu elektrické energie na výkaz výměr projektu byl projednán v rámci JŘBU – Revitalizace městských lázní na galerijní objekt - stavební práce č. 3 a vyjádřen v Oznámení příjemce o změnách v dílčím projektu IPRM č. 13. Aktualizace harmonogramu předmětné akce je v současné době v jednání se zhotovitelem stavby. Výsledek jednání, který by případně vedl k prodloužení termínu výstavby dříve z objektivně nepředvídatelných důvodů, bude předložen poskytovateli dotace k odsouhlasení.

#### **4) Kvalifikační předpoklady**

Při vymezování úrovně ekonomických kvalifikačních předpokladů zadavatel (SML) postupoval zcela v souladu s § 55 odst. 3 zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách (dále jen ZVZ). Zadavatel je přesvědčen, že minimální úroveň těchto kvalifikačních předpokladů nastavil v rozsahu odpovídajícím

... možnosti, objemu a významu zadávané veřejné zakázky. Před vyhlášením veřejné zakázky si zadavatel dělal, tak jako vždy, průzkum v Informačním systému veřejných zakázek (ISVZ), kde zjistil, zda se v minulosti vypsaly veřejné zakázky s obdobným předmětem plnění a za jakých podmínek. Při tomto průzkumu prošel celou řadou oznámení o zadávacích řízeních, která se týkala především rekonstrukce objektů s obdobným finančním objemem, např. veřejnou zakázku na „Revitalizaci objektu továrny Vertex na Centrum celoživotního vzdělávání“, vyhlášenou Statutárním městem Hradec Králové v ISVZ dne 16. 8. 2010 pod evid. č. 60046861, nebo veřejnou zakázku „Praha – Ruzyně, rekonstrukce objektu pro Vojenský ústřední archiv, budova č. 2 – realizace, vyhlášenou Ministerstvem obrany ČR, v ISVZ dne 30.6.2010 pod evid. číslem 60046585. V obou těchto zadávacích řízeních i v řadě dalších byly obsaženy požadavky na splnění ekonomických kvalifikačních předpokladů v obdobných nebo vyšších limitech.

Co se týče konečného výběru a nastavení minimální úrovně jednotlivých ekonomických ukazatelů, zadavatel zvolil shodné parametry jako u veřejné zakázky na „Bazén Liberec“, kterou vyhlášoval souběžně, a to takové, které skutečně vyjadřují ekonomické a finanční zdraví firmy. Zadavatel vycházel při stanovení hodnot těchto ukazatelů jak z vlastních ekonomických znalostí a zkušeností, tak opět ověřením praxe z jiných zadávacích řízení vyhlášených na veřejné zakázky v obdobném finančním objemu, přičemž:

- ukazatel celkové likvidity, vyjadřující schopnost uchazeče splnit své závazky, zvolil ve výši 1,4 (doporučená hodnota ukazatele se v ekonomických příručkách pohybuje v rozmezí 1-2,5). Zadavatel na základě průzkumu zjistil, že hodnoty požadované jinými zadavateli se pohybují v rozmezí od 0,75 do 2,0 (viz např. veřejné zakázky zveřejněné v ISVZ pod evid. č. 60048227, 60046861, 6004883, 60046013, 60049445, 60046585, 60046861). Zvolená hodnota odpovídá zhruba průměru obvykle používaných hodnot, s ohledem na finanční krizi zvolil zadavatel spíše nižší požadovanou úroveň.
- celkovou finanční zadluženost, vyjadřující míru užití cizích zdrojů v poměru s celkovým zdrojem firmy. (čím větší je podíl cizích zdrojů, tím je riziko pro fungování firmy vyšší), zadavatel zvolil opět hodnotu kritéria na zcela běžné, spíše nižší hranici, a to ve výši max. 70%, což ověřil opět průzkumem v ISVZ (např. evid. č. 60048372, 60047935, 60048367, 60046585, 60046861).
- úvěrové zatížení ve výši max. 30% zadavatel opět zvolil s důrazem na ověření schopnosti uchazeče dostát svým závazkům a eliminaci rizik spojených s realizací takto významné akce financované z evropských fondů. Z oznámení o zadávacích řízeních uvedených v předchozím odstavci lze zjistit, že se opět jednalo o nižší hranici obvykle používaného limitu.

Zadavatel zdůrazňuje, že všechny kvalifikační požadavky byly podřízeny jedinému cíli, kterým bylo získat takového dodavatele, který bude schopen takto specifickou a významnou zakázku kvalitně zrealizovat a zároveň splnit i ekonomické a smluvní podmínky, které jsou s financováním této zakázky z evropských dotací spojeny (např. pokrytí rizika spojené s pozastavením financování apod.). Správnost tohoto postupu, jehož cílem je zajistit pro plnění veřejné zakázky stabilního a spolehlivého dodavatele, potvrdil i ÚOHS ve svém rozhodnutí č. S127/2010 ze dne 5. 8. 2010 (týkajícím se veřejné zakázky Statutárního města Karlovy Vary), kde mj. konstatoval, že nelze zadavateli upravit právo na stanovení kvalifikačních předpokladů, které zaručí bezproblémovou, kvalitní a včasnou realizaci veřejné zakázky.

Co se týče vymezení technických kvalifikačních předpokladů, ty zadavatel zaměřil na technickou způsobilost dodavatelů splnit předmět tak složité, unikátní a významné veřejné zakázky, kterým komplexní a úplná rekonstrukce dlouho chátrajícího památkově chráněného objektu, zapsaného v seznamu nemovitých kulturních památek, bezesporu je.

Pokud byla pochybnost auditora vyjádřena ve vztahu k požadavkům na restaurátorský tým, tak si zadavatel dovoluje zdůraznit, že právě tyto požadavky byly před vypsáním veřejné zakázky několikrát konzultovány s Národním památkovým ústavem, především co se týče jednotlivých oborů restaurování. Požadovanou praxi těchto restaurátorů pak zadavatel považoval s ohledem na významnost celé akce za nezbytnou.

Pokud byla pochybnost auditora vyjádřena ve vztahu k požadavkům zadavatele na předložení zkušeností s realizací obdobných zakázek, jediným cílem, který zadavatel sledoval, bylo najít a zaručit pro plnění takto významné veřejné zakázky, opravdu způsobilého a zkušeného dodavatele, který zaručí zdárné a kvalitní splnění předmětu zakázky.

Námítka, že tyto požadavky byly nebo mohly být směřovány na určitého dodavatele, se jeví ve světle dalšího průběhu zadávacího řízení jako zcela nesmyslná, neboť žádný z uchazečů nesplnil požadovanou kvalifikaci bez použití subdodavatelů. To, že uchazeči subdodavatele na specializované práce i k prokázání některých referenčních zakázek použijí, zadavatel u tak složitých a rozsáhlých stavby předpokládal.

S ohledem na výše uvedené je zadavatel přesvědčen, že při stanovení kvalifikačních předpokladů, a to nejen ekonomických, postupoval zcela v souladu se ZVZ i jeho základními zásadami – transparentně, nediskriminačně a rovně ke všem uchazečům. Správnost tohoto postupu potvrdil i ÚOHS, který neshledal v průběhu zadávacího řízení pochybení, pro která by měl důvod k zahájení správního řízení – viz dopis ÚOHS-P299/2011/VZ-8555/2011/940/PZa ze dne 30. 5. 2011.

Vyčíslení předpokládaných nákladů spojených s restaurátorskými pracemi na úrovni výkazu výměr tvoří přílohu tohoto dopisu (CD nosič). Celkový objem prací restaurátorů a řemeslníků s příslušnou odbornou kvalifikací a objem prací realizovaných pod dohledem restaurátora činí cca 27 mil. Kč, což představuje 7,5 % z celkového objemu nákladů stavby, nicméně z pohledu veřejných zakázek jednu z největších zakázek na restaurátorské práce zadaných v poslední době.

##### **5) Předpokládaná hodnota**

Ostatními náklady zhotovitele se rozumí náklady, které je nezbytné zajistit k řádnému provedení stavebních prací a které nejsou předmětem položek stavebních prací. Jedná se o vedlejší rozpočtové náklady (VRN) stavby.

Struktura VRN byla předána v rámci aktuálního rozpočtu. Jedná se především o náklady spojené se zajištěním dopravních opatření, přípojek a ochrany IS, zajištění dopravní obslužnosti, ostražba staveniště, opatření k ochraně pracovníků na stavbě, požární ochrana, úklid staveniště, zázemí stavby, opatření pro práce v zimním období, opatření k uvedení pozemků do původního stavu (místní komunikace), náklady na pojištění stavby, pořízení fotodokumentace, geodetické práce, revize a zkoušky, zaškolení obsluhy atd.

Výše VRN byla v zadávací dokumentaci pro výběr zhotovitele stanovena s ohledem na charakter objektu a stavby, stanoviska veřejnoprávních orgánů a organizací před vydáním stavebního povolení a také s ohledem na skutečnost, že objekt městských lázní je kulturní památkou ČR. Tato památka je zapsána v Ústředním seznamu kulturních památek pod reg. č. 43949/5-5233 a u obdobných významných staveb je hodnota VRN vždy volena na horní hranici, a to především z důvodu kvalitního zajištění ochrany památky po celou dobu stavby.

Činnosti související s náklady v hl. VII zajišťuje v plném rozsahu zhotovitel stavby. Ve skutečnosti se jedná o inženýrskou činnost zhotovitele ve fázi výstavby.

S ohledem na to, že objekt městských lázní je kulturní památkou ČR, stavební práce mají zcela odlišný režim provádění než při běžných rekonstrukcích. Požadavky na režim provádění stavebních prací především u restaurátorských zásahů při zachování umělecko-řemeslných prvků, při repasí původních prvků a při rekonstrukčních pracích na objektu č.p.723 vyplynuly v průběhu zajišťování stavebního povolení především na základě požadavků NPÚ Liberec a odd. památkové péče MML - OŽP při místních šetřeních a z podmínek vydaného stavebního povolení.



Rozsah „Ostatních investičních nákladů“ v hl. VII byl již předán v rámci aktuálního rozpočtu v podrobném členění. Jedná se především o zajištění a zpracování restaurátorských záměrů, projednání a odsouhlasení těchto záměrů, zajištění odborných dohledů orgány ochrany památek, zpracování závěrečných restaurátorských zpráv apod.

Tyto činnosti zcela zajišťuje zhotovitel stavby před realizací stavebních prací, v průběhu prací i po jejich dokončení. Jedná se o odbornou činnost (práce restaurátorů s příslušným oprávněním), která plyne z požadavků orgánů ochrany památek a která je podmínkou pro práce realizované na kulturních památkách.

Připouštíme, že textace v zadávací dokumentaci - cituji „Ostatní investiční náklady investora“ je nepřesná. Rozsah činnosti je pevně stanoven, avšak citace měla být spíše „Ostatní investiční náklady“.

Na nákladech v hl. VII se podílí pouze zhotovitel, nikoliv investor. Inženýrská činnost investora je zajištěna na základě Mandátní smlouvy odbornou firmou a rozsah této činnosti je specifikován v čl. II - Předmět činnosti mandátní smlouvy s poskytovatelem těchto služeb. Jedná se o klasickou IČ ve fázích:


- IČ k vydání Územního rozhodnutí,
- IČ k vydání Stavebního povolení,
- spolupráce při výběru dodavatele stavby,
- IČ při realizaci stavby (technický dozor investora),
- činnost koordinátora BOZP dle zák. č. 309/2006 Sb.,
- IČ ke kolaudaci stavby,
- IČ v průběhu záruční lhůty.

Další členění je zřejmé z předmětné mandátní smlouvy ze dne 7. 1. 2010. Náklady hl. VII jsou zcela odlišné od klasické IČ, kterou zajišťuje investor. Tyto náklady jsou plně v gesci zhotovitele stavby a rozsah a kvalita zpracování podmiňuje zahájení a provádění stavebních prací, realizaci restaurátorských zásahů a rovněž kolaudaci stavby. Procentuální výše nákladů na hl. VII byla předurčena s ohledem na význam stavby (jakožto Národní kulturní památky) a z toho plynoucí velký rozsah restaurátorských zásahů. Jedná se o zásahy do vlastního objektu č. p. 723, které jsou blíže specifikovány v závěru bodu 4 tohoto dopisu.

#### **6) Subdodavatelé stavby**

Požadovaný přehled subdodavatelů tvoří samostatnou přílohu tohoto dopisu.

S pozdravem,



Bc. Martina Rosenbergová  
Primátorka Statutárního města Liberec

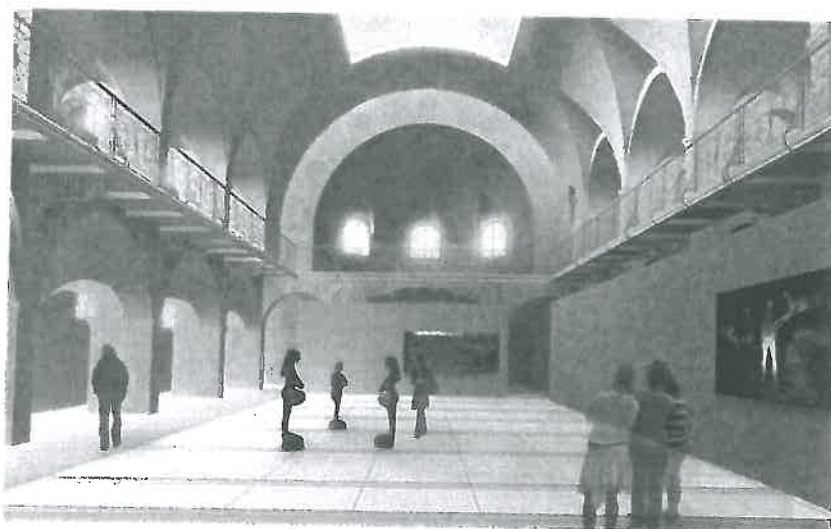
## Revitalizace městských lázní na galerii a dostavba depozitáře

### SMLOUVY

číslo smlouvy	zhotovitel	předmět
2011/1015/0627	SIAL	projektová dokumentace
2011/1015/0704	Avers + Gema Art	restaurátorské práce
2011/1015/0626	Konzea	sanace dřevomorky
2011/1015/0714	G mont	inženýrské sítě
2011/1015/0740	Touax	buňkoviště
2011/1015/0789	CGM CZECH	demolice
2011/1015/0845	INVICO	bourací práce
2011/1015/0898	CGM CZECH	pilotové založení
2011/1015/0725	HENIG - security servis	ostraha objektu
2011/1015/0943	Syner	ocelová kce
2011/1015/0957	Syner	monolity
2011/1015/0958	Peniška Petr	ležatá kanalizace
2012/1015/0002	B&F spol. s r.o.	podlahy
2012/1015/0003	SABEMA	elektroosmoza
2011/1015/0992	MSV Liberec	dopravní zařízení
2012/1015/0019	UNITHERM	odlisky fasádních desek
2012/1015/0025	UNISOF ES	hydroizolace
2012/1015/0027	Frontech	eloxáž odlítků
2012/1015/0104	SA-RPOS servis	oprava komínu
2012/1015/0134	JIMI	MaR
2012/1015/0135	Thermonta	ZTI
2012/1015/0156	V.P. Procházka	silnoproud, slaboproud
2012/1015/0190	FASS	stabilní plyn.hasící zařízení
2012/1015/0220	VDT plus s.r.o.	sekční vrata
2012/1015/0233	CGM CZECH	vodní chlazení, vytápění, VZT
2012/1015/0312	Plastime Chemi	eloxáž odlítků
2012/1015/0365	ELPROINVEST	trafostanice
2012/1015/0460	LIBRUX s.r.o.	lešení
2012/1015/0463	Profiltechnik alusystem	skleněné a Al kce
2012/1015/0464	Zámečnictví Pluhař	ocelové výplně otvorů
2012/1015/0480	Stavimat Matějček	vnitřní omítky
2012/1015/0530	V.P. Proházka	střecha, klemp.kce
2012/1015/0553	TORKRET - Zd. Bartoň	torkretáž
<b>CELKEM</b>		

# Znalecký posudek č. 218\_08\_2012

(Projekt č. CZ.1.13/2.1.00/27.01139 - Revitalizace městských lázní na galerii a  
dostavba depozitáře - posouzení cenové přiměřenosti rozpočtu (1. etapa)



**Objednatel:** Regionální rada regionu soudržnosti Severovýchod, se sídlem  
Pražská 320/8, 530 04 Hradec Králové, IČO: 75 08 27 21.

**Počet vyhotovení znaleckého posudku:** 3

**Počet stran znaleckého posudku včetně titulní strany a příloh:** 8 stran A4

**Datum zpracování znaleckého posudku:** Září 2012

Vyhotovení č. **3**

## **Obsah**

<b>A. Základní údaje</b> .....	<b>3</b>
1. Zadání .....	3
2. Informace o nemovitosti .....	3
3. Technický popis.....	3
4. Důležité pojmy, zkratky .....	3
<b>B. Podklady</b> .....	<b>3</b>
<b>C. Analýza</b> .....	<b>4</b>
<b>D. Nález</b> .....	<b>6</b>
<b>E. Závěr</b> .....	<b>7</b>

## **A. Základní údaje**

### **1. Zadání**

1.1. Na základě písemné objednávky č. DO/12/00261 ze dne 30. 8. 2012 jsem byl požádán o zpracování znaleckého posudku ve věci cenové přiměřenosti rozpočtu projektu č. CZ.1.13/2.1.00/27.01139 - Revitalizace městských lázní na galerii a dostavba depozitáře - příjemce dotace Město Liberec

### **2. Informace o nemovitosti**

2.1. Objekt bývalých městských lázní a parcely dotčené výstavbou se nachází v Liberci I - Staré město. Jedná se o revitalizaci památkově chráněného objektu, který se nachází v památkové zóně.

### **3. Technický popis**

3.1. Jedná se o stávající objekt s přístavbou na pozemcích přiléhajících k objektu stávajících lázní. Stavba se dělí na tři základní stavební objekty SO 01 - vlastní objekt lázní (galerie), SO 02 - objekt atria, SO 03 - objekt depozitáře.

### **4. Důležité pojmy, zkratky**

- 4.1. SML = Statutární město Liberec
- 4.2. RRRSSV = Regionální rada regionu soudržnosti Severovýchod
- 4.3. VV = Výkaz výměr
- 4.4. DSP = Dokumentace pro stavební povolení
- 4.5. ZD = Zadávací dokumentace k veřejné zakázce
- 4.6. SO = Stavební objekt
- 4.7. DPS = Dokumentace pro provedení stavby
- 4.8. GP = Generální projektant
- 4.9. AD = Autorský dozor

## **B. Podklady**

Projektová dokumentace ke stavebnímu povolení (autor: SIAL architekti a inženýři spol. s r.o., Liberec)

Expertní posudek ze dne 15. 5. 2012 (autor: Ing. Pavel Svoboda, CSc.)

Zadávací dokumentace („Revitalizace Městských lázní na galerijní objekt“ – srpen 2010)

Protokoly o jednání hodnotící komise (I. až IV).

Písemné, ústní či informace v datové podobě poskytnuté objednatelem posudku vztahující se k výběrovému řízení a 6 CD (doklady k SP, DSP, VV před a po úpravě,

rozpočet, nabídky uchazečů, podklady pro restaurátorské práce, databáze ÚRS 2010 aj.)

Podklady k otevřenému řízení pro nadlimitní veřejnou zakázku (zadavatel SML zastoupené společností Compet Consult s.r.o.)

Korespondence mezi RRRSSV a primátorkou SML ze dne 17. 7. 2012 a odpověď ze dne 2. 8. 2012.

### **C. Analýza**

Na základě předběžného posouzení bylo po dohodě s objednatelem rozhodnuto zejména z důvodů časových o rozdělení posudku na dvě etapy, z nichž první etapa by měla obsahovat zejména porovnání oceněných výkazů výměr včetně základní analýzy navržených cen od všech 3 účastníků výběrového řízení v souvislosti s metodikou ÚRS Praha a.s.

V druhé etapě bude v případě potřeby a požadavku objednatele doplněn zpracovaný rozbor o ocenění rozhodujících položek dle ÚRS a rozhodující faktory, které ovlivňují uvedené ceny a rizika z nich vyplývajících.

Z toho vyplývá, že je nezbytné v maximální možné míře dodržet strukturu dat a veškerou analýzu provádět na dostupných údajích tak, aby bylo možné dojít k objektivnímu výsledku. Pro přehlednost budou příslušná převzatá data shromážděna do jednotného tabulkového souboru ve formátu XLS a jednotlivé činnosti dle VV budou uváděny na jeho jednotlivých listech. Pro zjednodušení bude vynechán sloupec technického popisu a přiřazeny sloupce (jednotková cena a cena celkem) od ostatních dvou účastníků výběrového řízení. Z těchto údajů, které podle názoru znalce nejvýstižněji mohou charakterizovat skutečnou situaci okolo této akce, bude provedena analýza z pohledu investora o ceně jednotlivých prací a celkové minimálně možné očekávané ceny díla. Z tohoto údaje se dá pak odvodit přiměřenost cenových nabídek a případně určit procentuální odchylku od očekávané ceny dle rozpočtu, který byl zpracován v rámci DSP.

Veškerá analýza vychází ze základního předpokladu, že všichni 3 účastníci, kteří jsou významnými firmami v České republice, vycházeli při sestavování svých nabídek výhradně ze svých zkušeností a výrobních možností s přihlédnutím na konkrétní typ projektu, a pouze s informací získaných v rámci ZD. Tím je zaručen předpoklad dosažení ceny obvyklé bez ohledu na možný rozpor s údaji směrných cen dle ÚRS v příslušném období. V opačném případě by nebylo možné jejich nabídky posuzovat z hlediska základní definice ceny obvyklé za cenu služby v obvyklém obchodním styku v České republice, do které se nepromítají mimořádné okolnosti trhu či osobní a majetkové poměry.

Je nezbytné si uvědomit, že za stávající situace na stavebním trhu ČR, je velmi těžké nalézt metodiku, která by objektivní způsobem řešila problematiku související s výpočtem cen stavebních prací. Výrazná převaha nabídky nad poptávkou zcela potlačuje všechny zásady při tvorbě cen, a tak cena stavby dnes není řízena snižováním nákladů, případně hledáním úsporných opatření, ale vše je podřízeno jedinému cíli získat zakázku jakýmkoliv způsobem. To vyvolává deformaci jednotlivých cen a v konečném důsledku rovněž i ekonomický kolaps mnoha stavebních firem.

*Přesto při tvorbě ceny díla, sledování zakázky a následného ekonomického vyhodnocení není možné ignorovat logiku samotné kalkulace a správně zvolených vstupních údajů.*

*Rovněž je zde nutné připomenout, že stavební práce prováděné na památkově chráněných objektech jsou ve většině případů prováděny za jiných než obvyklých podmínek. Mimo nutnost nezbytné ochrany památek (fyzické zabezpečení památek před poškozením stavební činností) je i vlastní realizace poplatná stavu a charakteru objektu. Ve většině případů je omezen (v některých případech i zakázán) provoz mechanizace a strojů, práce musí být prováděny s ohledem na stávající památky (zvýšená spotřeba času práce). Pokud tedy je stavební dílo realizováno na objektu označeném jako kulturní památka, má zhotovitel právo požadovat i úhradu těchto vícenákladů. Jejich výše však závisí na mnoha okolnostech a je velmi těžké ji stanovit globální procentuální sazbou pro celý objekt. Ve většině případů se tyto podmínky objeví jen u určitého okruhu nebo druhu prací a jiné práce jsou i na těchto objektech prováděny obvyklým způsobem.*

## D. Nález

- 1.1. *Veškeré VV jsou sestaveny v rámci DSP a jsou součástí odvedené práce GP v rámci smlouvy s SML.*
- 1.2. *Součástí předloženého projektu není projekt interiéru*
- 1.3. *Nabídková cena byla zpracována s odstavcem VIII. ZD. – všichni uchazeči plně respektovali strukturu předepsaného VV*
- 1.4. *Hodnotitelská komise byla v rámci svého zasedání písemně upozorněna na rozporné údaje o předpokládané ceně stavby, která se následně stala součástí ZD a která měla být nadhodnocena.*
- 1.5. *Ve výkazu výměr jsou již předem stanoveny procentuální sazby (HLAVA VII)*
- 1.6. *Jednotkové ceny uváděné v doplněných VV ze strany účastníků výběrového řízení vykazují rozdílné odchylky, které v extrémních případech se liší v řádu i několikanásobku 100%. Přesto celková nabídnutá cena ostatních dvou uchazečů se liší pouze nepatrně s odchylkou cca 1% od vítězné nabídky.*
- 1.7. *S odvoláním na korespondenci od SML lze konstatovat, že přímými subdodavateli vítězného dodavatele jsou i dva účastníci výběrového řízení, z nichž jeden dokonce samostatně předložil cenovou nabídku.*
- 1.8. *Jednotková cena u shodné položky (stejného kódu) není totožná (paluby a dvorky – položky 22 a 23)*
- 1.9. *Chybný součtový vzorec (SO 01 – Speciální sanace proti plísním a houbám) – nezapočítána položka č. 10 (likvidace starých kondenzátorů s obsahem PCB v bývalé rozvodně)*
- 1.10. *Zjištěna drobná nesrovnalost 12.321,- Kč ve výsledku součtové operace pro SO\_01 (Speciální sanace proti plísním a houbám) u poskytnutých údajů a kontrolního rozboru*
- 1.11. *Nenalezena matematická provázanost (automatický součtový vzorec dílčích položek) u nabídkového rozpočtu část SO\_01.060 SLB.*
- 1.12. *Některé předepsané části rozpočtů v rámci zadávacího řízení nerozlišují SO (viz specialisté PSV) – nelze proto jednoduchým způsobem přesně přepočítat orientační základní jednotkovou cenu obestavěného prostoru jednotlivých hlavních stavebních objektů (SO 01 až SO 03).*
- 1.13. *Ve VV jsou uvedeny náklady i na realizační dokumentaci (SO\_01.070 SIL).*
- 1.14. *Po porovnání s konečnými údaji byla zjištěna určitá odchylka, která mohla vzniknout v důsledku automatických výpočtů v programu EXCEL a následného zaokrouhlování. V konečném důsledku však nemůže mít významnější vliv na závěry vyplývající z analýzy dat.*
- 1.15. *Restaurátorským činnostem je věnována samostatná kapitola, ale jejich ocenění v uvedených jednotkách v převážné míře nemusí zcela vypovídat objektivnímu procentu poškození*



1.16. Veškerá data jsou z důvodu lepší orientace a přehledu sestavena v samostatné příloze tohoto posudku ve formátu A3 tabulkovou formou.

Pro základní orientaci v problematice přiměřenosti vynaložených nákladů slouží nejlépe jednotková cena vztažená k obestavěnému prostoru příslušného stavebního objektu. S odvoláním na technickou zprávu (strana 4. Přílohy B DSP), která specifikuje velikost obestavěného prostoru pro rozhodující objekty SO\_01 až 03, a výsledky rozboru předložených vyplněných VV jsou jednotkové ceny následující:

SO\_01 (39 013 m<sup>3</sup>).....5.007,- Kč/m<sup>3</sup>

SO\_02 (1 290 m<sup>3</sup>).....13.113,- Kč/m<sup>3</sup>

SO\_03 (1 290 m<sup>3</sup>).....24.438,- Kč/m<sup>3</sup>

Tyto údaje jednoznačně upozorňují na možnost nadhodnocení ceny bez ohledu na skutečnost, že se jedná o rekonstrukci památkově chráněného objektu a některé finanční prostředky do určitých částí díla mohou být podstatně vyšší než při běžné stavební činnosti. Nutno však upozornit, že v nákladech SO\_01 jsou zahrnuty i náklady, které by měly být správně rozděleny do SO\_02 a SO\_03 (viz specialisté PSV). Z doložené korespondence vyplývá, že objem prací realizovaných pod dohledem restaurátorů a památkářů činí cca 27 mil. Kč, tzn. zhruba 10% objemu celé zakázky realizované na základě výběrového řízení.

Z dostupných podkladů pro výběr zhotovitele lze dovodit, že bez ohledu na stávající nepříznivou ekonomickou situaci nebyly zohledněny základní faktory snižující jednotkové směrné ceny dle metodiky ÚRS (pokles indexu stavební výroby, pokles cen stavebních materiálů aj). V důsledku toho se v rozpočtu v rámci ZD uvažuje spíše s maximálními položkovými jednotkovými cenami. Současně se nelze spokojit se zdůvodněním jednotkových cen ze strany dodavatelů souvisejících s jejich realizací v rámci subdodávek.

Na základě stanovených principů analýzy lze konstatovat, že rozdíl mezi vítěznou nabídkou a provedeným kontrolním orientačním výpočtem činí cca 24 % v neprospěch investora.

## **E. Závěr**

**Na základ výše uvedeného znalec konstatuje, že shledává závažné rozpory v přiměřenosti rozpočtu projektu č. CZ.1.13/2.1.00/27.01139 - Revitalizace městských lázní na galerii a dostavba depozitáře - příjemce dotace Město Liberec. S odvoláním na dosažené výsledky uvedené v samostatné příloze tohoto posudku existuje důvodná pochybnost, že by v daném případě mohlo být dosaženo nižší konečné ceny. Za předpokladu dosažení ceny obvyklé způsobem vycházejícím z nabídek jednotlivých uchazečů by bylo možné podle názoru znalce uvažovat se snížením ceny v úrovni 15 až 20 % z ceny vítězné nabídky.**

**Znalec se v této fázi nezabýval dopady na celou akci souvisejícími s realizací objektu SO\_10 (přípojka VN), včetně případného objektivního obsahu VV a ani faktory ovlivňující výslednou vítěznou nabídku.**

#### **Znalecká doložka**

*Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 3. 4. 1998 č. j. Spr. 3802/97 pro základní obor ekonomika odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti, a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, průmyslové a zemědělské, a obor ekonomika odvětví peněžnictví a pojišťovnictví se specializací pojišťovnictví.*

*Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 218/08/2012 znaleckého deníku.*

*Znalečné a náhradu nákladů účtuji v souladu s objednávkou ze dne 30. 8. 2012 a na základě daňového dokladu – faktury číslo 2012007.*

*V Pardubicích dne 10. Zář 2012*

**Ing. Radek Machala**