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

A. Základní údaje **3**
1. Zadání 3
2. Informace o nemovitosti 3
3. Technický popis 3
4. Důležité pojmy, zkratky 3

B. Podklady **3**
C. Analýza **4**
D. Nález **6**
E. Závěr **7**

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^3).....5.007,- Kč/m^3

SO_02 (1 290 m^3).....13.113,- Kč/m^3

SO_03 (1 290 m^3).....24.438,- Kč/m^3

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. Září 2012

Ing. Radek Machala