

Rozdíly cen rekonstrukce budovy D a E

29. 01. 2021 09:20

Předmět žádosti:

Žadatel žádal o vysvětlení **příčiny cenového nepoměru rekonstrukce jednotlivých částí budov KÚ LK**, kdy rekonstrukce budovy „D“ má vycházet výrazně draž na m² než rekonstrukce budovy „E“.

K tomu žadatel uvedl, že při provedení srovnání cen rekonstrukce budovy „D“ a budovy „E“ mu vyšel značný rozdíl v ceně rekonstrukce přepočtené na m² podlahové plochy, a to i po započtení inflace cen stavebních prací. Náklady na rekonstrukci budovy „E“ takto přepočtl z obecně uváděných 96,6 mil. Kč na 116,9 mil. Kč, ale i tak mu vyšel rozdíl přes 16 tis. Kč na m², tj. o 50% více, v neprospěch budovy „D“. I po odečtení nákladů na společné technologické celky (energocentrum, trafostanice, serverovna) z nákladu na budovu „D“ a přičtení jejich části na vrub budovy „E“ (což vychází z odpovědi KÚ LK na Váš předchozí dotaz) žadateli stále vyšel značný rozdíl, přesahující 14 tis. Kč na m², tj. o 42% více.

Odpověď na žádost:

KÚ LK k této věci sdělil žadateli následující:

Objekty „D“ a „E“ nelze v rámci finančního objemu stavby srovnávat, a to z důvodu jejich rozdílné konstrukce i odlišného následného využití. Celá rekonstrukce budovy „D“ byla prováděna v rámci provozu nájemníků, kdy bylo nutné bez přerušení jejich činnosti zajistit veškerou rekonstrukci sítí – média (voda, kanalizace, elektro, topení, požární bezpečnost) a výměnu oken. U rekonstrukce budovy E se rekonstrukce za provozu nájemců řešit nemusela.

I když měl KÚ LK za to, že finanční rozdíl v rámci rekonstrukcí budov „D“ a „E“ nelze srovnávat, poukázal na několik zásadních stavebně technických rozdílů, ze kterých vyplývá, proč byly u těchto rekonstrukcí rozdíly ve finančních nákladech.

Budova „E“ ve velké většině zahrnuje přirozeně větrané kanceláře. Klimatizace včetně chlazení je pouze u plošně nevelkých zasedacích místností, vstupní haly s provozem společnosti KORID LK, s.r.o. a „serverovny“. Budova „D“ je klimatizovaná celá včetně chlazení a obsahuje výrazně náročnější provozy jak pro vzduchotechniku, tak i pro ostatní technická zařízení – např. jídelnu, prostory kuchyně a přípraven jídel, velkou halovou kancelář, salóňky a zasedací místnosti, běžné kanceláře a technologické prostory inkubátoru včetně technického zázemí dílen s variabilním provozem.

Dále je v budově „D“ větší podíl prosklených ploch, který zvyšuje nároky na zařízení pro topení a chlazení, a velký náhradní zdroj realizovaný dieselaagregátem. V budově „E“ jsou pouze UPS (zdroje nepřerušovaného napájení).

Náklady na technická zařízení v budově „D“ jsou větší i kvůli nutnému rozdělení a samostatnému hospodaření podle jednotlivých samostatných provozů (kanceláře KÚ LK, kanceláře, kuchyně s jídelnou, podnikatelský inkubátor, další nájemci). Budova D má daleko větší podíl nových hliníkových oken vůči zateplení (ETICS); okenní konstrukce jsou přitom několikanásobně dražší než ETICS.

Budova „E“ má méně nákladnou rekonstrukci obvodového pláště, neboť velkou většinu fasád tvořil zateplovací systém (ETICS), jen menšinu kovová okna; byl zde též výrazně menší podíl nově realizovaných nosných stropních konstrukcí – pouze jeden strop nad zrušenými schody z 1.NP do 2.NP., konstrukce okolo výtahu, jedna výtahová šachta.

V budově „D“ bylo z technologických důvodů vynecháno značné množství stropních konstrukcí (jednalo se původně o textilní poloprovoz v rámci VUTS), které musely být doplněny novou nosnou ocelovou konstrukcí. Dále zde bylo na celou jeho výšku vybudováno nové schodiště, výtahová šachta a přilehlé stropy, vše ze železobetonu. Na většině plochy zde bylo vybudováno nové, vložené mezipatro včetně nosné konstrukce; kvůli vloženému mezipatru byla téměř na celé ploše snížena niveleta přízemí o 300mm. Byl zde proveden další vstup do objektu z provedené terasy, dále schodiště, výtah u terasy, plošina v rámci zázemí kuchyňského provozu a další výtah uvnitř v objektu.

Závěrem KÚ LK shrnul, že rozdílnost finančních nákladů na m² u rekonstrukce budovy „D“ a „E“ **vyplývá ze zásadních rozdílů v konstrukci staveb a jejich dispozic**, kdy u budovy „E“ de facto došlo k pouze k rekonstrukci prostor bez výrazných zásahů do dispozic objektu, a u budovy D oproti tomu k zásadní rekonstrukci, která vytvořila nové dispozice v rámci pater (nové nosné stropní konstrukce, výtahy apod.).