

Correct BC, s.r.o., Elišky Krásnohorské 1339/15, 400 01 Ústí nad Labem

IČO: 250 285 88, DIČ: CZ 250 285 88

Bankovní spojení: Raiffeisenbank a.s., Ústí n.L., č.ú.: 913 657 3001 / 5500

Údaj o jiné evidenci: Evidence OR Krajského soudu v Ústí n.L., oddíl C, vložka 13143



Statutární město Ústí nad Labem

Magistrát města Ústí nad Labem

Oddělení evidence majetku

p. Jan Hodný

Velká Hradební 2336/8

400 01 Ústí nad Labem

V Ústí n.L. 27.11.2023

Předběžná studie proveditelnosti – objekt Na Předmostí č.p.50, Úst nad Labem

Na základě pořízení uvedeného objektu Na Předmostí ř.p.50 v Ústí n.L. Magistrátem města Ústí nad Labem jsem v rámci prací spojených s přípravou pro nastěhování f.Metropolnet a.s. zpracoval obdržené podklady a vypracoval předběžnou studii proveditelnosti.

1. Přehled kapitol

- Současný stav a historie projektu
- Analýza trhu a koncepce odbytu- neobsazeno
- Podklady potřebné k projektované činnosti – neobsazeno
- Lokalita výstavby a vliv na životní prostředí
- Technické řešení projektu
- Organizační a režijní náklady stavebních prací a uvedení do provozu
- Vlastníci a zaměstnanci - neobsazeno
- Harmonogram realizace projektu
- Finanční analýza a potřeba investičních prostředků – neobsazeno
- Finanční a ekonomické vyhodnocení – neobsazeno
- Závěry a doporučení

2. Současný stav a historie projektu

2.1. Přehled podkladů pro vypracování studie

- 1) Původní stavební povolení vydané pro stavební úpravy pro potřeby PČR ze dne 31.5.2013, vydané MV ČR– odborem správy majetku , stavebním úřadem pod č.j.: MV-59975-6/OSM-2013.
- 2) Schválená DSP pro původní záměr (PČR) „Rekonstrukce objektu KŘP Ústeckého kraje, Předmostí č.p.50, 401 79 Ústí nad Labem“ z 09/2012, kterou zpracoval ATPS s.r.o., Leskovcová 287, Praha 5-Zličín, zodpovědný projektant Ing. Fedor Rusňak
- 3) Kolaudační rozhodnutí vydané pro užívání stavby pro potřeby PČR ze dne 25.3.2014, vydané MV ČR– odborem správy majetku , stavebním úřadem pod č.j.: MV-59975-10/OSM-2013.
- 4) Revize technické infrastruktury v objektu zajištěné v r.2023 p.Janem Hodným, oddělením evidence majetku MMUL.
- 5) Prohlídka a ověření současného technického stavu objektu
- 6) Posouzení ověřené DSP / DSPS a skutečného stavu objektu

2.2. Předkladatel studie proveditelnosti

Correct BC, s.r.o. El.Krásnohorské 1339/15, 400 01 Ústí n.L., IČ: 250 285 88,

2.3. Cíle projektu

Cíl projektu:

Nastěhování společnosti Metropolnet a.s. do budovy Na Předmostí č.p.50, Ústí n.L. při současném splnění podmínek vyplývajících z legislativy v oblasti požární ochrany, bezpečnosti práce a hygienických předpisů.

2.4. Zpracovatel studie proveditelnosti

Ing. Petr Dlouhý

2.5. Náklady na přípravné (dílčí) studie a průzkumy

V této fázi nebyla tato dílčí část nákladů posuzována.

3. **Analýza trhu a koncepce odbytí**

...neobsazeno....

4. **Podklady potřebné k projektované činnosti**

...neobsazeno....

5. **Lokalita výstavby a vliv na životní prostředí**

5.1. Souhrnná lokalizace projektu

5.2. Vliv projektu na životní prostředí

Realizace stavebních úprav spojených s objektem nemá negativní vliv na životní prostředí.

5.3. Lokalita a rozsah staveniště

Objekt se nachází v centru města Ústí nad Labem, dopravní obslužnost/ přístup na staveniště a prostory pro zařízení staveniště jsou značně prostorově omezené. Projekt organizace výstavby bude nezbytnou součástí PD pro řešení změny v užívání objektu.

6. **Technické řešení projektu**

6.1. Příprava stavby

a) kompletace podkladů a seznámení se s jejich obsahem, které budou zajištěny / převzaty od původního majitele budovy (SP, DSP, kolaudace)

Zjištění: Původní podklady od objektu byly zajištěny, použity pro vyhodnocení současného stavu a potřeby opatření pro změnu v užívání pro potřeby f.Metropolnet a.s.

b) posouzení obsahu vydaných povolení a rozhodnutí, PD a dalších podkladů s ohledem na původního využití jednotlivých místností a ověření případné potřeby řešení „změny v užívání“ jednotlivých místností pro budoucí užívání

Zjištění: Původní stavební povolení a vydané kolaudační rozhodnutí pro užívání objektu bylo určeno pro potřeby KŘP ČR a z hlediska legislativního je „použitelné“ pro potřeby f.Metropolnet a.s. pouze částečně.

Pro nevyhovující části objektu v jednotlivých podlažích bude nutné zajistit ve stavebním řízení povolení změny v užívání objektu, protože rozsah nevyhovujících částí pro užívání pro potřeby f.Metropolnet a.s. si vyžádá řízení o změně stavby / změny v užívání dílčích částí objektu.

c) pořízení aktuálních revizí elektro, plynu, spalinových cest, vody

Podklady zajištěny oddělením evidence majetku p.Hodným. Byly zajištěny i veškeré aktualizace revizí elektro, hromosvodu, tlakových nádob, plynu, plynových spotřebičů/kotlů a spalinové cesty.

Zjištění: Doloženými revizemi je prokázáno, že objekt a jeho technická zařízení jsou v aktuální revidované podobě schopna bezpečného užívání. Při kontrole obsahu revize elektro nebylo ověřeno / zjištěno, zda jsou předmětem revize elektro i světelné a zásuvkové obvody / rozvody 1.podzemního

podlaží. Popis el.revize z 15.6.2023 (č.rev.:056231012) zpracované p.Ficem obsahuje pouze popis revize napájení el.rozvaděče pro suterén, nikoliv el.rozvozy a zařízení umístěné v 1PP. Předpokládaným zásahem do stávajících technických instalací objektu při stavebních úpravách pro potřeby f.Metropolnet a.s. dojde k takovým zásahům do instalací, že stejně bude nezbytné po dokončení prací pro změnu v užívání částí objektu vydat u větší části technické infrastruktury revize nové.

d) kontrola souladu skutečného technického stavu objektu s původním povolením a PD (jedná se o ověření stavební dispozice dle PD a skutečnosti, ověření požárně bezpečnostních zařízení – zda jsou v souladu s původní PD a povolením, ověření technického stavu konstrukcí z hlediska BOZP, hygieny, ověření využitelnosti stávajících instalací /vnitřní infrastruktury pro budoucí plánovaný provoz v objektu apod.)

Zjištění: Porovnáním doložené projektové dokumentace a reálného stavu dispozic a konstrukcí v objektu bylo místním šetřením prokázáno, že stávající dispozice, věcný a technický stav současných stavebních konstrukcí a požárně bezpečnostních zařízení nespĺňuje současné legislativní požadavky, a to ani vztažené k době naposledy prováděných stavebních úprav objektu.

Hygienická zařízení v jednotlivých podlažích nespĺňují základní požadavky na platnou legislativu (chybí hygienické / stavebně oddělené předsíně před WC, dispozičně nevyhovující původní koupelny pro nové soc.zařízení kanceláří). Z hlediska požární bezpečnosti nejsou prokazatelně osazeny protipožární zárubně a protipožární dveře se samozavírači podle původního požárně bezpečnostního řešení stavby nebo zcela chybí.

Zjištěné nedostatky stávající dispozice objektu a stavebních konstrukcí vůči plánovanému využití objektu pro f.Metropolnet a.s. (úpravy s vazbou na BOZP, PO, legislativu, KHS):

Všeobecné požadavky, které bude nutné dořešit v projektové dokumentaci pro změnu v užívání objektu, resp. změnu v užívání dílčích částí / místností v objektu:

Pro objektivní návrh úprav umělého osvětlení bude nutné na konkrétní využití a dispoziční uspořádání místností v objektu zajistit v rámci zpracování projektové dokumentace pro změnu užívání objektu výpočet denního a umělého osvětlení a v návaznosti na zjištěný stav navrhnout na základě výpočtů návrh nového umělého osvětlení.

Dále s ohledem na polohu objektu (v bezprostřední blízkosti velice vytížených místních komunikací a železničního koridoru a nádraží) bude nutné zajistit vypracování akustické studie/posouzení hlukové zátěže (expozice pracovníků) v objektu, na základě které může být vyhodnoceno, zda stávající výplně otvorů (plastová okna s izolačním dvousklem) splní požadavky na útlum hluku mezi venkovním a vnitřním prostředím, kde musí být splněny hygienické limity. Podle výsledku akustického posouzení může dojít k návrhu výměny stávajících oken za nová s izolačním dvousklem, popř. i s fixním zasklením a podmínkou na zajištění umělé výměny vzduchu v místnostech s rekuperací.

Pro zadání komplexního řešení PD s bezbariérovým přístupem do objektu/ jednotlivých podlaží se jeví jako nejvhodnější přístavba výtahu na straně od ul.Předmostí (ze strany od patrového parkoviště), kde je jediné vhodné místo přístavby výtahu s přímým napojením na vnitřní komunikační prostory. Toto umístění však vyvolá přeložku stávajícího (pomocného) trakčního sloupu pro trolejové vedení a současně přeložku rozvodů NN (přípojky pro objekt) vč.rozvodné skříně umístěné před fasádou objektu.

Konkrétní požadavky / potřeby pro dořešení v jednotlivých podlažích objektu:

1NP:

- 1) Změnit užívání místnosti č.: 1.01 z dozorcí služby na zasedačku
- 2) Změnit užívání místnosti č.: 1.03 z jednací místnosti na sklad materiálu nebo infrastrukturu IT
- 3) Doplnit protipožární dveře a zárubně do m.č.: 1.01, 1.03, 1.04, 1.05, 1.06, 1.07, 1.08 a suterénu
- 4) Změnit dispozici stávajícího soc.zařízení v m.č.: 1.06+1.07 (změny v užívání)
- 5) Zrušit vstupní mříže v m.č.1.02 (přední a zadní vstup (úniková cesta)
- 6) Výměna vstupních dveří zadního vstupu

- 7) Výměna osvětlovacích těles podle výpočtu umělého osvětlení
- 8) Odvětrání soc.zařízení
- 9) Další dílčí stavební úpravy vyplývající z návrhu změn dispozice

2NP:

- 1) Změnit dispozici stávajícího soc.zařízení v m.č.: 2.06+2.07 vč.části m.č.2.08 (změny v užívání)
- 2) Změnit dispozici stávajícího soc.zařízení (umývárna a koupelna muži) v m.č.: 2.11+2.11a na sociální zařízení (muži nebo ženy) podle úpravy v m.č.2.06+2.07 (změny v užívání)
- 3) Změna v užívání m.č.2.12 (z šatny muži na jednací místnost)
- 4) Doplnit protipožární dveře a zárubně do m.č.: 2.05 a 2.04
- 5) Výměna osvětlovacích těles podle výpočtu umělého osvětlení
- 6) Odvětrání soc.zařízení
- 7) Další dílčí stavební úpravy vyplývající z návrhu změn dispozice

3NP:

- 1) Změnit dispozici stávajícího soc.zařízení (šatna a umývárna ženy) v m.č.: 3.08+3.08a na WC ženy a denní místnost (změny v užívání)
- 2) Doplnit protipožární dveře a zárubně do m.č.: 3.05 a 3.04
- 3) Výměna osvětlovacích těles podle výpočtu umělého osvětlení
- 4) Odvětrání soc.zařízení
- 5) Další dílčí stavební úpravy vyplývající z návrhu změn dispozice

4NP (podkroví):

- 1) Změnit dispozici stávající zasedací místnosti (m.č.4.01) na menší zasedačku + chodbu + denní místnost, popř.: doplnění soc.zařízení ve 4NP (v současné době není soc.zařízení ve 4NP umístěno (změny v užívání)
- 2) Změnit v užívání prostoru půdy (m.č.4.05) na Openspace pro 6-8 osob s tím, že s ohledem na stávající stavební úpravy se jedná o kompletní rekonstrukci dotčeného prostoru vč.umístění nových střešních oken a skladby tepelné izolace podkroví, podlah a technických instalací.
- 3) Změna v užívání m.č.4.02 (stávající sklad) na kancelář pro 1-2 osoby
- 4) Zrušení šatny (m.č.: 4.03) a komunikačního prostoru u výstupu z výtahu (změna v užívání)
- 5) Doplnit protipožární dveře a zárubně do m.č.: 4.01, 4.02 a 4.03
- 6) Výměna osvětlovacích těles podle výpočtu umělého osvětlení
- 7) Odvětrání soc.zařízení / denní místnosti
- 8) Další dílčí stavební úpravy vyplývající z návrhu změn dispozice

Na základě uvedených změn, nezbytných pro potřeby užívání f.Metropolnet a.s. (počet max.55-58 osob) je zřejmé, že bude nutné zajistit zpracování projektové dokumentace pro změnu v užívání objektu v úrovni DSP a DPS (pro zadání stavebních prací zhotoviteli stavby) v podrobnostech minimálně:

- 1) ASŘ vč.akustického posudku
- 2) PENB, radonový průzkum, stavebně-technický průzkum (trhliny v konstrukcích pro zřízení půdní vestavby)
- 3) Požárně bezpečnostní řešení
- 4) Stavebně-konstrukční části
- 5) Elektroinstalace –silnoproud vč.výpočtu umělého a denního osvětlení a vč.hromosvodů
- 6) Elektroinstalace – slaboproud (EŽS, EPS?, datové rozvody, přístupový /docházkový systém)
- 7) Ústřední vytápění
- 8) Vzduchotechnika
- 9) Přeložky inženýrských sítí vč.sloupů trakčního vedení
- 10) Přístavba výtahu
- 11) Zpevněné plochy kolem objektu

Na základě posouzení vazeb a reálnosti provádění jednotlivých stavebních činností pro odstranění zjištěných závad v objektu s ohledem na potřebu postupného zprovoznování jednotlivých podlaží jsme dospěli k závěru, že realizace výše uvedených prací v době po nastěhování objektu uživatelem je s ohledem na rozsah a charakter nereálná při souběžném užívání budovy.

Provedení práce, které by bylo možné realizovat bez stavebního povolení na základě ohlášení údržbových prací v rámci „údržby“, které jsou uvedeny níže, se ve smyslu výše uvedeného nejeví jako ekonomické, organizačně i realizačně vhodné a doporučujeme tyto práce zahrnout do celkového rozsahu prací, spojeného se změnou v užívání objektu, tedy na základě vydaného správního rozhodnutí.

Práce bez povolení SÚ:

a) Všeobecně celý objekt:

- Oprava střešní krytiny v místech zatékání, revize-popř. oprava klempířských prvků
- Opravy nátěrů ocel. konstrukcí/zárubní apod.
- Výměna vnitřních dveří vč. kování vč. osazení správných protipožárních dveří dle PBŘ
- Oprava a seřízení oken
- Kontrola a seřízení či výměna VZT zařízení pro odvětrání kuchyněk a soc. zařízení
- Oprava schodiště (prošlapané schod. stupně)
- Výměna zařiz. předmětů soc. zařízení vč. baterií apod.
- Doplnění či výměna interiérových žaluzií výplní otvorů/oken
- Výměna osvětlovacích těles + dílčí úpravy elektroinstalace NN ve vazbě na dílčí úpravy
- Demontáže původních rozvodů slaboproudů a nové rozvody SLB
- Výmalba celého objektu
- Výměna podlahových krytin

b) Lokálně po místnostech nebo podlažích:

1NP:

- Výměna zadních vstupních dveří
- Odstranění kovových mříží ve vstupní hale

2NP:

- Rekonstrukce prostoru umývárny muži (soc. zařízení) na WC ženy – m.č.2.11
- Rekonstrukce soc. zařízení muži u schodiště
- Zazdívka dveří mezi m.č. 2.01 – 2.02

3NP:

- Stavební úpravy m.č.3.08a soc.zař. ženy
- Zazdívka dveří mezi m.č.3.01 a 3.02 ?

4NP:

- Zřízení prosklených příček / předělení zasedačky (m.č.4.01) na zasedačku, chodbu a denní místnost s čajovou kuchyňkou
- Doplnění skladby podlahy v prostou stáv.půdy (vyrovnání výškového rozdílu)

Ostatní, výše neuvedené práce, které je možné realizovat bez vydání stavebního povolení, jsou pro přehlednost uvedeny jako práce, které vyžadují stavební povolení, popř. i územní rozhodnutí (přeložky infrastruktury a přístavba výtahu (změna v užívání):

Všeobecně:

- a) Pokud bude řešena přístavba výtahu, vyvolá o přeložku sloupu DP-pro troleje a přeložku přívodu NN a přemístění el.rozvodných skříní na fasádě objektu na straně ke křižovatce. Tyto práce si vyžadají územní souhlas nebo společné povolení.

V každém případě:

1NP:

- Dispoziční úpravy soc.zařízení, popř. dvojici malých WC zrušit a využít jinak nebo sloučit
- Změna v užívání m.č.: 1.01, 1.03,

2NP:

- Změna v užívání m.č.2.11- umývárna muži na soc.zařízení M/Ž ?
- Změna v užívání m.č.2.08- kancelář (zmenšení kanceláře- zvětšení WC pro zřízení WC+předsínka)
- Změna v užívání m.č.2.12- ze šatna muži na jednací místnost/zasedačku

3NP:

- Změna v užívání m.č.3.08- šatna žena na denní místnost
- Změna v užívání m.č.3.08a z umývárny na předsíň WC

4NP (podkroví):

- Doplnění střešních oken v m.č.: 4.02, 4.05 (půda)
- Změna v užívání – m.č.4.02 – ze skladu kancelář pro 1-2 osoby
- Změna v užívání – m.č.4.05- v prostoru půdy zřízení Openspace pro 6-8 osob
- Změna v užívání z m.č.4.01- zasedačka – rozdělení na zasedačka, chodba a denní místnost s čajovou kuchyňkou
- Zrušení malé šatny u schodiště (m.č.4.03) a otevření prostoru do schodiště + příprava pro přístavbu výtahu

6.2. Postup projektové přípravy a inženýrské činnosti při zadání celého komplexního projektu:

- | | |
|--|-------------------|
| - Zadávací řízení na zhotovitele projektové dokumentace | 01-02/2024 |
| - Vypracování projektové dokumentace pro změnu v užívání vč.posudků | 03-06/2024 |
| - Zajištění projednání DSP ve stavebním / společném řízení a vydání SP | 07-10/2024 |
| - Dopracování PD pro zadání stavebních prací zhotoviteli stavby | 10-11/2024 |
| - Vypracování výkazu výměr pro VR na zhotovitele stavby | 10-11/2024 |

6.3. Stavební práce

- | | |
|---|------------------------|
| 6.3.1 Stavební práce realizované po vydání povolení ze strany SÚ | 11/2024-10/2025 |
| 6.3.2 Dodávky a montáže technologických částí a vybavení objektu uživatelem | 09-10/2025 |
| 6.3.3 Zajištění vydání kolaudačního souhlasu po dokončení stavebních prací | 10-11/2025 |
| 6.3.4 Nastěhování objektu a zahájení užívání f.Metroplnet a.s. | 11-12/2025 |

6.4. Odhad celkových nákladů na realizaci stavebních a montážních prací

a) Propočet RN stavby podle m3 obest.prostoru (2.049m3)- dle Cenových ukazatelů ve stavebnictví pro rok 2023:

- budovy pro řízení, správu a administrativu (nosná kce zděná) = 9.275,-Kč/m3 – při novostavbě
Pro odhad RN jsme použili jedn.cenu za 1m3 obestavěného prostoru (s ohledem na předpokládaný rozsah prací) ve výši 70% z ceny nové stavby = 9.275,-*0,55 (55%) = 5.101,25 Kč/m3
 $2.049m3 * 5.101,25 \text{ Kč/m3} = 10.452.461,-\text{Kč bez DPH}$

b) Propočet RN stavby podle m2 užitné plochy (518m2 nadzemních podlaží):

Pro r.2023 se počítá cena za 1m2 stavby mezi 38.000,- až 47.000,-Kč u nové výstavby. Pro odhad RN přes m2 užitné plochy pro rekonstrukci objektu jsme vycházeli z minimální ceny 38.000,-Kč redukované na 55%, tj. $20.500,-\text{Kč/m}^2 * 518m^2 = 10.826.200,-\text{Kč bez DPH}$.

Na základě srovnání různých verzí propočtů „odhadu“ RN stavby lze předpokládat výši finančních nákladů na realizaci vlastní stavebně-montážních prací ve výši = **10.600.000,- Kč**.

7. Organizační a režijní náklady stavebních prací a uvedení do provozu

- 7.1. Organizace výstavby / stavebních úprav
- 7.2. Vedení a organizace provozu
- 7.3. Režijní náklady (Kč/rok)

V rámci této předběžné studie proveditelnosti nebylo řešeno.

8. Vlastníci a zaměstnanci (lidské zdroje)

- 8.1. Požadavky na odbornost
- 8.2. Mzdové a ostatní náklady

V rámci této předběžné studie proveditelnosti nebylo řešeno.

9. Harmonogram realizace projektu

9.1. Etapy realizace projektu

- 1. Příprava **11/2023 - 02/2024**
- 2. Projektová dokumentace **03/2024 – 06/2024**
(rozsah a doba zpracování PD se odvíjí od skutečností zjištěných v přípravné fázi)
- 3. Inženýrská činnost **07/2024 – 10/2024**
(rozsah a doba řešení IČ se odvíjí od skutečností zjištěných v přípravné fázi)
- 4. Stavební práce/úpravy **11/2024 - 10/2025**
- 5. Uvedení do provozu **11/2025 - 12/2025**

9.2. Časový a nákladový plán realizace projektu

Předpoklad časového plánu je uveden v odstavci výše.

9.3. Odhad investičních nákladů na realizaci projektu:

-přípravné práce (průzkumy, posudky, studie)	=	80.000,- Kč
-projektová dokumentace pro řízení o změně v užívání stavby	=	560.000,- Kč
-inženýrská činnost pro vydání stavebního povolení (povolení změn)	=	50.000,- Kč
-projektová dokumentace pro provádění stavby vč.AD	=	640.000,- Kč
-technický dozor stavby	=	260.000,- Kč
-koordinátor BOZP	=	90.000,- Kč
<u>-stavební a montážní práce (realizace stavby)</u>	=	<u>10.600.000,- Kč</u>
Odhad investičních nákladů stavby bez DPH celkem	=	12.280.000,- Kč
DPH 21%	=	2.578.800,- Kč
Odhad investičních nákladů stavby celkem vč.DPH	=	14.858.800,- Kč

10. Finanční analýza a potřeba investičních prostředků

- 10.1. Zaměření a cíle finanční analýzy
- 10.2. Celkové investiční náklady
- 10.3. Financování projektu

V rámci této předběžné studie proveditelnosti nebylo řešeno.

11. Finanční a ekonomické vyhodnocení : (Ekonomická analýza)

- 11.1. Hodnocení ekonomické efektivity
- 11.2. Odhad rizika a analýza citlivosti

V rámci této předběžné studie proveditelnosti nebylo řešeno.

12. Závěry a doporučení:

Z výše uvedeného jednoznačně vyplývá, že původní předpoklad investora, kdy dojde k provedení menšího rozsahu stavebních oprav a úprav v objektu před nastěhováním novým uživatelem objektu bude muset být přehodnocen.

Zejména z důvodů řešení změny v užívání dílčích částí objektu bude nutné vypracovat projektovou dokumentaci v úrovni pro stavební řízení, ve kterém bude nutné zajistit povolení změn v užívání ve výše specifikovaných místnostech / částech objektu.

Pokud dojde k rozhodnutí investora o řešení přístavby výtahu pro zajištění bezbariérového přístupu do všech podlaží budovy, je nutné předpokládat pravděpodobně i samostatné řízení pro umístění přístavby a přeložek infrastruktury. V této fázi posuzování projektu jsme neporovnávali reálný postup stavebního řízení podle novely Stavebního zákona, se kterou se počítá od poloviny r.2024.

Následně bude nutné vypracovat pro zadávací řízení na zhotovitele stavby i PD pro provádění stavby tak, aby podrobnosti PD odpovídali požadavkům Zákona o zadávání veřejných zakázek v platném znění.

V Ústí nad Labem zpracoval dne 27.11.2023

