

Muzeum města Prahy, Zlatý Prsten revidovaná nabídka prací pro rok 2022

Zpracováno zejména na základě písemného vyjádření NPÚ ze dne 21. 12. 2021 a na základě kontrolního výpočtu celkových nákladů stavby v cenové úrovni leden 2022, upraveno květen 2022.

Komentář k vyjádření NPÚ

Část A

Body 1. (soupis prvků), 2. (mykologický posudek), částečně 9. (dendrochronologický průzkum), musí zpracovat příslušní specialisté. Doporučuji uzavřít smlouvu se zpracovatelem SHP. My jsme schopni, jako GP, zajistit koordinaci s projektem, nikoli samostatné práce a jejich vyhodnocení (neumíme to a nebylo by správné, abychom se o to pokoušeli). Ostatní body jsou zahrnuty v komplexní projektové přípravě a jsme s nimi srozuměni.

Část B

Konstatování 1: Pokud nedojde k odstranění stávajících vrat, nelze realizovat zádveří a složitost vstupu zůstane taková, jaká je, mázhaus bude využitelný pouze částečně – v letní sezóně.

Umíme navrhnout dřevěnou „výplň“, tedy vrata-okenici před námi navrhované prosklené zádveří (již jsme to několikrát nabízeli). Potom může mázhaus normálně fungovat, jak je to v současné době potřeba (zejména u muzejní budovy, ve které je nutné kontrolovat prostředí). To ale bude vyžadovat další zdoluhavá jednání a výsledek nelze nijak odhadnout.

Dalším řešením je zřízení tzv. „zimního vstupu“ tak, aby se dveře do mázhausu neotevíraly za mrazu a prostředí tak nedostávalo teplotní šoky. To je ale trochu nepraktické a také to bude vyžadovat další jednání.

Posledním řešením, alespoň trochu komplexním, je (prosklené) zastřešení části předního dvora a zřízení vstupní haly tam. Mázhaus by potom fungoval jako zádveří – předsíň (třeba s úvodní částí expozice) bez nároku na detailní úpravu prostředí. To je ale zcela nový přístup a možná bude pro NPÚ také problematický (i když se to ve světě běžně dělá).

Tyto dílčí práce, pokud by se ukázaly jako extrémně složité v projednávání, by musely být zahrnuty do dodatku smlouvy – prodloužení termínu a zvýšení ceny za jednání. Proto zatím nejsou zahrnuty v komplexní nabídce.

Konstatování 2: Na informační sloupky jsme již zcela rezignovali a necháváme vše na „centrálním řízení pražského vizuálního smogu“. Zdá se, že Muzeum Prahy se pro Dům u Zlatého Prstenu bude muset spokojit se stávající propagací „visící z okna“. Informační sloupky ani pylon a další propagace mimo půdorys řešeného domu (ve veřejném prostranství) nebudou součástí projektové dokumentace. Je to sice zásadní chyba a škoda, ale v takové žijeme společnosti.

Propočet nákladů

Po revizi architektonicko-strategické rozvahy a technického řešení revitalizace domu (koucky-arch.cz s.r.o. + Deltaplan spol. s r. o., duben 2020) a s přihlédnutím k vyjádření NPÚ jsme dospěli k závěru, že celkové náklady se mohou pohybovat v rozmezí 65-80 mil. Kč bez DPH. Proto byl základní honorář vypočítán z částky 80 mil. Kč. Výpočet proveden v kategorii náročnosti stavby IV. A se střední sazbou 650,- Kč/hod.

Z výše uvedeného výpočtu byla stanovena nabídková cena upravených výkonových fází uvedená níže. Nyní je potřeba zpracovat DNS (dokumentace návrhu stavby) a DUR (dokumentace pro územní řízení). Nabízíme tyto dvě fáze spojit v jednu dvouetapovou dokumentaci tak, aby bylo možné v závěru získat příslušná závazná stanoviska a na jejich základě územní rozhodnutí.

Předpokládáme, že pro zdárné projednání dokumentace (na různých úrovních) bude potřebné mít k dispozici reprezentační výkresy a zákresy do fotografií (případně pracovní 3D modely nových částí), které jsou součástí DNS, ale nikoli DUR. Proto se jeví spojení těchto výkonových fází jako výhodné. Také je možné při spojení fází poskytnout poměrně výraznou slevu, což jsme udělali.

Ke zpracování dokumentace je nutné připočítat inženýrskou činnost pro získání závazných stanovisek a následně pro územní rozhodnutí. Část inženýrské činnosti může být objednána u jiného subjektu (i my bychom to řešili subdodávkou), záleží na požadavku Muzea města Prahy.

Celková nabídka pro rok 2022 je vzhledem k současné inflaci a jejím prognózám následující

**Kompletní DNS+DÚR včetně propagačních výkresů a zákresů a prezentací:
1.700.000,- Kč**

Uvedená cena je bez DPH.

Splátkový kalendář bude závislý na harmonogramu plnění s tím, že dokumentace musí být, vzhledem k inflaci, odevzdána nejpozději do října 2022.

Pokud by se termín posouval, bude nutné zahrnout do smlouvy valorizační doložku.

Termíny budou závislé na schopnosti NPÚ reagovat na potřebu konzultací. Předpokládáme, že první kolo diskusí nad dokumentací by proběhlo v srpnu 2022 (smlouva v červnu). Upravená dokumentace k územnímu řízení říjen 2022 a doufám, že bychom o územní řízení požádali ještě v letošním roce. Následovalo by zpracování DSP (dokumentace pro stavební povolení + příslušná inženýrská činnost) na jaře roku 2023 a následně další stupně pro výběr dodavatele.

Roman Koucký, Praha 2022-05-25