



ATLANTIS
MANAGEMENT

Posouzení stavu prostavěnosti projektu

11/2019

Akce:

SK Dolní Měcholupy

MČ Praha – Dolní Měcholupy



Investor:

MČ Praha – Dolní Měcholupy

adresa: Dolnoměcholupská 168/37

Praha 10, 111 01

Ing. Jiří Jindřich

tel: (+420) 603 419 239

email: starosta@dolnimecholupy.cz

Dodavatel:

Atlantis Management s.r.o.

Sluncova 189, Svěmyslice

Praha – východ, 250 91

IČO: 27948711

DIČ: CZ27949711

Vážený pane starosto Jindřichu,
děkujeme za Vámi projevenou důvěru a zasíláme Vám revizní zprávu, dle Vaší objednávky ze dne 1. 10. 2019 „**Posouzení současného stavu rozpracovaného projektu výstavby sportovního centra SK Dolní Měcholupy**“

Preambule:

Byly provedeny 2 návštěvy místa realizace a to první seznamovací prohlídka stavby ze dne 7. 10. 2019 a druhá podrobná kontrola ze dne 31. 10. 2019. Došlo k přeměření a kontroly stavebních prvků a rozměrů, dle výkresové dokumentace vydané ke stavebnímu povolení a dle informací zaslaných zadavatelem prací tj. zápisy z kontrolních dnů, fakturace a dílčí předávací protokoly a jiné podklady.

Obsah:

- I. **Kontrola rozpočtu**
- II. **Porovnání cen položek**
- III. **Současný stav – nález**
- IV. **Vyhodnocení / doporučení**

I. Kontrola rozpočtu

Byla provedena důkladná **křížová** kontrola 14 nejdůležitějších částí stavby jednotlivých rozpočtů:

- a) Dle smlouvy o dílo
- b) Dle výkresové dokumentace
- c) Dle reálného provedení stavby místním šetřením

Posuzovaly se tyto položky:

- Základová deska
- Základové pasy
- Bednění stěn
- Zdivo
- Stropní panely
- Izolace proti vodě
- Střešní konstrukce
- Zateplovací systém
- Doplnkové práce – výkopy

Závěr: Kontrolou a výpočtem byly určeny výchozí odpočtové a přípočtové položky.

Současná celková bilance činí : - 460.587,-Kč bez DPH

Doporučujeme v této výši si ponechat rezervu k závěrečnému vyjednávání

- Podrobné zpracování viz. příloha č.1 – Kontrola rozpočtu

II. Porovnání cen položek

Porovnání jednotkových cen uvedených v položkových rozpočtech s cenami ÚRS *.

Porovnání cen položek

P.č.	číslo položky	popis	cena za jednotku		rozdíl	%
			VV	URS		
1)	273321321R00	Železobeton základových desek C 20/25 (B 25)	2 890,00	2 800,00	90,00	3,11%
2)	274311711R00	Beton základ. pasů prokl. kamenem C 20/25 (B 25)	2 350,00	2 800,00	-450,00	-19,15%
3)	274351215R00	Bednění stěn základových pasů - zřízení	301,00	269,00	32,00	10,63%
4)	311238154R00	Zdivo POROTHERM 30 Profi P15, tl. 300 mm	1 214,80	1 150,00	64,80	5,33%
5)	311238263R00	Zdivo POROTHERM 40 EKO+ Profi P8, tl. 400 mm	1 438,00	1 605,40	-167,40	-11,64%
6)	417321414R00	Ztužující pásy a věnce z betonu železového C 25/30	2 687,20	3 040,00	-352,80	-13,13%

Závěr:

Kontrolou nebyly zjištěny zásadní rozdíly, průměrně je rozdíl v kontrolovaných položkách cca – **4%**

*

Cenová soustava ÚRS je uceleným systémem pro oceňování stavební produkce. Představuje nejpoužívanější a nejvíce aktualizované podklady pro oceňování stavební produkce v České republice. Zahrnuje katalogy popisů a směrných cen stavebních prací, Sborník pořizovacích cen materiálů a další podklady pro rozpočtáře a kalkulanty, které obsahují nejen směrné ceny a popisy stavebních prací, ale také sazby přímých nákladů a další unikátní informace. Databáze Cenové soustavy ÚRS obsahuje více než 170 tisíc položek stavebních prací a materiálů a dalších důležitých informací o užití položek, metodice rozpočtování, indexy změn cen, tarify, sazebníky atd.

III. Současný stav - nález

P.č.	Místo	Výkaz výměr	Doporučení	Ocenění
1)	Základy	<p>byl proveden kontrolní přepoččet VV,výměry odpovídají deska + pasy</p>  <p>zasypání základů sutí</p>	<p>bylo by vhodné vykopat sondu a prověřit výšku základového pasu vzhledem ke změně složení konstrukce pasů</p> <p>provést kontrolu uložení dešťové kanalizace pod základy - fotodokumentace</p>  <p>nerealizovaná deska</p>	<p>GDS by měl provést přecenění změny</p>  <p>základy ztr.bednění plus deska cca.56cm měřeno ve dveřích</p>
2)	Stěny	<p>byly provedy kontrolní měření na realizovaných konstrukcích v místnostech :1,04a,b;1,05b,c;1,12;1,35;1,38;1,44;1,45 2,86;2,04;2,06;2,14;2,31;2,33</p> <p>výšky odpovídají PD</p> <p>byl proveden kontrolní přepoččet VV,výměry odpovídají</p>		
3)	podlahy,stropy	na základě přeměření a kontrolních výpočtů VV v pořádku		
4)	hydroizolace	z výpočtů ok	hydroizolace nejsou u výplní otvorů vytažené ven dle detailů základů,bude nutno navařit izolaci s nutnou dávkou opatrnosti vzhledem již provedenému zateplení základů a pod výplněmi otvorů	
5)	Výkopy		původní byly zahrnuty sutí,což je nepřipustné,navíc se musí znovu odkopat pro provedení zateplení základů v celé skladbě,pro provedení a napojení dešťové kanalizace	viz výpočet
		 <p>sut' a malá hloubka pro zateplení</p>	 <p>napojení hydroizolaci ve vstupech</p>	 <p>zjevně ještě zbytky původní stavby</p>

6) **Povlakové krytiny** VV v pořádku

povlakové krytina střech-zjevně přilož utužená folie do kotev-
prohlubně do budoucna riziko usazování nečistot

při případné demotáži folie z protečené střechy zkontrolovat přesahy
sváru folií

doporučil bych vyždření dodavatele střešních folií

folii nad protečenou střechou doporučujeme vyměnit ,není možné
převzít novou střechu plnou záplat



7) **Zdění**

Zvolený systém zdění Porotherm je systém přesného sdění
V příčkách jsou mezery mezi jednotlivými cihlami - je zajímavé, že hůře
je vyzděno SK



9) Sokl fasády nesouhlasí dle provádění

nalepení soklu - zahrnuto bez dokončení
- v současné době odkryté s možností zatékání
důsledkem bude odlepování XPS a jeho neúčinnost, mimo jiné již nyní se odtrhává
provedení vodorovné hydroizolace neodpovídá detailu soklu

viz tabulka

bylo vyfakturováno více
v I. etapě není provedeno, ale je fakturováno



10) Kanalizace vč. přípojky, vnitřní rozvody, jímka, děšť. akumulace, vč. revize aby bylo možné tyto položky proplatit a zkontrolovat je nutné je vyúčtovat dle smluvního vyplněného výkazu výměr

11) Vodovod - vč. přípojky, vnitřní rozvody, revize aby bylo možné tyto položky proplatit a zkontrolovat je nutné je vyúčtovat dle smluvního vyplněného výkazu výměr

12) Jednotkové ceny Jednotkové ceny odpovídají stavbě ve výběrovém řízení

Závěr:

Doporučujeme ponechat rezervu pro řešení vad a nedodělků a případných skrytých vad

IV. Vyhodnocení / doporučení

Vyhodnocení:

- Výkaz výměr odpovídá skutečnosti
- Zúčtovat spodní stavbu dle skutečnosti
- Doporučujeme výměnu povlakové krytiny nad protečenou střechou
- Náklady v případě kompletní výměny střešní sklady činí 305.467,-Kč
- Zajištění nezávislého posouzení proniknuté vlhkosti do střešní konstrukce
- Pro účely dokončení stavby zpracovat nový podrobnější aktualizovaný výkaz výměr
- Zakázka byla oceněna dle cen z roku 2018, je nutné počítat s navýšením nových cen o cca 10%
- U kontrolovaných položek byla chybovost do 1% což může být způsobeno metodikou výpočtu a nemá vliv na cenu díla
- Výkaz obsahuje agregované položky, jež doporučujeme rozpadnout do většího detailu

Návrh dalších kroků:

- U střechy, kde došlo k zatečení navrhujeme minimálně výměnu střešní folie, případně i výměna zateplení střechy v případě prokázání nezávislým posudkem nadlimitní přítomnost vody
- Provedení výkopů kolem stavby a likvidace sutí kolem objektu
- Zakrytí a zakončení tepelné izolace (minerální vaty) na fasádě
- Určení záruk na již provedené práce, doložit písemným prohlášením
- Vypsání nového výběrového řízení na dokončení stavby na základě nového výkazu výměr
- Předání veškerých technických listů, certifikátů a dalších dokladů k použitým materiálům a provedeným zkouškám
- Zajistit pojištění stavby (vandalismus, klimatické pohromy atd)
- Zajištění odvodu dešťových vod mimo stavbu

V Praze dne: **12. 11. 2019**

Vyhotovil:

Ing. Miroslav Calda
jednatel společnosti
autorizovaný inženýr pro pozemní stavby



















Příloha č.1 : Kontrola rozpočtu

Kontrola rozpočtu

P.č.	Číslo položky	Název	Jednotka	V rozpočtu	Pře počet	Rozdíl	Chyba	Poznámka	Nerealizováno	počet	jedn.cena	Celkem	
1)	273321321R00	základová deska	m3	83,147	83,912	-0,765	-0,91%	Vzhledem k tomu, že chybí přílohy faktur SK není možné zkontrolovat zda byla účtována deska celá či byl proveden odpočet desky venkovní, která není realizována	deska venkovní	m3	-11,5785	2 890,00	-33 461,87
2)	274311711R00	základové pasy	m3	108,75051	107,919	0,83151	0,77%	Vzhledem k tomu, že chybí přílohy faktur SK není možné zkontrolovat zda byly pasy účtovány celé či byl odečten pas pod venkovní desku, který není realizován. Vzhledem ke kombinaci základového pasu a ztraceného bednění bud nutně provést kontrolu výšky základového pasu zda není o 10cm nižší	pas venkovní	m3	-11,57445	2 350,00	-27 199,96
								výška základových pasů PD 80cm, beton plus ztr. bednění 90cm pokud by byly pasy o 10cm nižší musel by být proveden odpočet nutno zjistit sondou-zasypáno	pas venkovní	m3	-9,669	2 350,00	-22 722,15
								U MC bylo účtováno v plné výši-nebylo realizováno v místě ztr. bednění	(předpoklad)				
3)	274351215R00	Bednění stěn základových pasů - zřízení	m2	neřeší se				nerealizováno v části ztraceného bednění	bednění zřízení	m2	-119,39	301,00	-35 936,39
4)	274351216R00	Bednění stěn základových pasů - odstranění	m2	neřeší se				nerealizováno v části ztraceného bednění	bednění odstranění	m2	-119,39	69,90	-8 345,36
5)	nové	Ztracené bednění a základové pasy						realizované ztracené bednění (hutno doložit foto) 500*400	Ztrac bednění URS 2018	m2	55,524	1 960,00	108 827,04
									Výztuž ztr. bednění (cena z VV)	t	0,333	27 234,00	9 068,92
								odpočet betonu pasů	pasy nahrazené	m3	-28,662	2 350,00	-67 355,70
6)	311238263R00	Zdivo POROTHERM 40 EKO+ Profi P8, tl. 400 mm	m2	584	584,12	-0,12	-0,02%	otázka zní so skrývá stěna východ v II.NP omítnutá					
7)	311238154R00	Zdivo POROTHERM 30 Profi P15, tl. 300 mm	m2	288,593	291,465	-2,872	-0,99%						
8)	411120030RA0	Strop mont. z panelů (Spiroll) Partek, tl. 16 cm	m2	95,97	95,172	0,798	0,84%						
9)	411120031RA0	Strop mont. z panelů (Spiroll) Partek, tl. 20 cm	m2	579,87	579,44	0,43	0,07%						
10)	711140012RAA	Izolace proti vodě vodorovná přitavená, 1x, 1x ALP, 1x Arflex mineral	m2	501,98	506,33	-4,35	-0,86%						
11)	712372111RV3	Krytina střech do 10° fólie, 4 kotvy/m2, , tl. izolace do 450 mm, tl. 1,6 mm, vč. doplňků	m2	527,081	529	-1,919	-0,36%	výpočet na výměnu krytiny - záplaty odstranění geotextilie krytiny předpokládáme, že profily zůstanou	Demontáž	m2	-166,44	14,50	-2 413,38
									likvidace	m2	-166,44	30,69	-5 108,04
									likvidace kotev	ks	-665,76	10,00	-6 657,60
									demontáž geotextilie	m2	-166,44	14,50	-2 413,38
									montáž nové krytiny	m2	-166,44	382,00	-63 580,08
									dod.a mont geotextilie	m2	-166,44	167,10	-27 812,12
									nápojení na stávající				
									včetně pásu folie	m	-36,8	-108,40	3 989,12
12)	28375972	Deska - klín spádový EPS 150 S Stabil						pokud bude nutná výměna cena z rozpočtu					
713141123R00		Izolace tepelná střech bodově lep. tmelem ,1vrstvá						pokud bude nutná výměna cena z rozpočtu					
									likvidace odpadu	t	2,324		0,00
									montáž EPS	m2	-166,44	206,00	-34 286,64
									montáž klínů	m2	-166	144,00	-23 904,00
12)	622311834RT5	Zatepl.syst. Baumit, fasáda, miner.desky PV 140 mm, s omítkou NanoporTop K2, lepidlo ProContact	m2	271,81	271,571	0,239	0,09%	fasáda je výkazu vyúčtována poměrem-je fakturováno 175m2 což je 64% z rezerva na případnou cenu zakázky	výmnu degradované MV	m2	-10	1 545,00	-15 450,00
		40m2 je fakturováno i v I. etapě vzhledem ke skladbám konstrukcí a provedené práci lze uznat											
								v rozpočtu na dokončení zbývá 36% což je 550 Kč/m2 - dostačující					
13)	Doplňkové výkopové práce							pro uložení kanalizace a zateplení soklu		kopl	-1	20 000,00	-20 000,00
14)	622311521RV1	Zateplovací systém Baumit, sokl, XPS tl. 80 mm, zakončený stěrkou s výztužnou tkaninou	m2	89,539	49,648	39,891	80,35%	je provedena aplikace XPS soklu pouze v rozsahu II.etapy část MC bez lepidla a perlinky ,lepení tvz. na buchty je zahrnuto zeminou	rozsah	m2	23,4	539,4	12 621,96
								fakturováno(položka včetně perlinky-neprovedeno)	I.etapa	m2	-59,1566	837,1	-49 519,99
									II.etapa	m2	-15,19	897,1	-13 626,95
													-460 587,72
										DPH 21%			-96 723,42
								Výpočet pro vytvoření rezervy celkem		Včetně DPH			-557 311,15