Zápis
z jednání Komise pro výstavbu ZŠ Rohan MČ Praha 8,
konané ve čtvrtek 5. října 2023

Přítomni: Mgr. Hana Novotná; Mgr. Bc. Jana Dvořáková; Mgr. Pavel Franc; Michal Novák, MB; Jan Horn; Tomáš Musil; Petr Postránecký; Radomír Nepil

Omluveni: Markéta Švandrlíková a PhDr. Ing. Matěj Fichtner, MBA

Hosté: Ing. Josef Vaněk; JUDr. Gabriel Achour; Adriana Vetenglová

Předsedající: Mgr. Hana Novotná

Ověřovatel: Mgr. Bc. Jana Dvořáková

Zapisovatel: Olga Otavová, tajemnice komise

1. Jednání bylo zahájeno v 16.05 hod., přítomno je 7 členů komise, která je usnášeníschopná.

2. Schválení programu jednání.

Výsledek hlasování: pro 7
proti 0
zdržel se 0
Program byl schválen.

3. Komise hlasovala o schválení ověřovatele.

Výsledek hlasování: pro 7
proti 0
zdržel se 0
Ověřovatel byl schválen.

4. Komise hlasovala o přizvání hostů Ing. Josefa Vaňka, JUDr. Gabriela Achoura a Adriany Vetenglové.

Výsledek hlasování: pro 7
proti 0
zdržel se 0
Přizvání všech tří hostů bylo schváleno.

Program jednání:

- shrnutí průběhu JŘBÚ
- manažerské shrnutí smluvní dokumentace
- posudky na nabídku od architektonického studia
- různé

5.1 Shrnutí průběhu JŘBÚ

V prvních třech bodech vystoupil projektový manažer Ing. Josef Vaněk ze společnosti FETTERS management, aby shrnul výsledky jednání s vítězem architektonické soutěže studiem AXXI, s.r.o. Shrnul ústupky městské části vůči uchazeči ve smlouvě i ústupky ve smlouvě požadované uchazečem, na které městská část nepřistoupila.
Jednání probíhala od 3. února 2023 do 23. června 2023, tj. téměř 5 měsíců. V rámci JŘBU proběhlo celkem 9 osobních jednání a došlo k výměně velkého množství korespondence a podkladů. JŘBU bylo ze strany městské části 3x prodlužováno za účelem nalezení shody a vyjasnění veškerých sporných bodů. Délku trvání JŘBU ovlivnilo, mimo jiné, i jednání Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže zahájené v souvislosti se soutěží o návrh.
V průběhu jednání byly hlavními tématy cena projektové dokumentace včetně zajištění povolení a autorského dozoru a investiční náklady stavby provedené podle návrhu.
Ing. Vaněk hovořil o poměru ceny projektové dokumentace a investičních nákladů stavby. Z analýzy, kterou společnost FETTERS učinila na stavbách budov jiných ZŠ v Praze, vyplývá, že průměrně činí projektová dokumentace 5,36%, což je při investičních nákladech stavby 1 186 ml. Kč, 63,5 mil. Kč. Oproti tomu nabídka obdržená od společnosti AXXI je ve výši 84 mil. Kč.
Dále městská část požadovala, aby každá fáze byla zahájena výhradně na výzvu městské části a aby veškeré stavební a technologické prvky navržené dodavatelem, tj. studiem AXXI, byly dostupné na trhu.
Na závěr jednání byla předložena závazná cenová nabídka od studia AXXI, která byla předána k posouzení nezávislými odborníky.

V 16.20 hod přichází na jednání Radomír Nepil.

5.2 Manažerské shrnutí smluvní dokumentace

Ing. Vaněk dále zmínil obsah aktuálního znění smlouvy, která zahrnuje základní parametry jako je cena za dílo (84 mil. Kč. vč. DPH), harmonogram, který předpokládá zahájení výstavby v květnu 2026, pojištění zhotovitele (50 mil. Kč), limit investičních nákladů (cca 1 186 mil. Kč), záruku za kvalitu díla (8 let), smluvní pokuty či zádržní a bankovní záruku (3 mil. Kč).

5.3 Posudky na nabídku od architektonického studia

Ing. Vaněk zhodnotil výsledky právního posouzení smlouvy o dílo, které vypracovala advokátní kancelář Wilsons, z níž vyplývá, že smlouva obsahuje tržně obvyklé nastavení práv a povinností mezi stranami.

Z posouzení cenové nabídky AXXI s.r.o., které zpracovala společnosti APOGEO vyplývá, že cena projektové dokumentace i cena studie je nadhodnocená.

Závěrem ing. Vaněk shrnul, že navržená cena dodavatele je ze strany znalce spol. APOGEO zhodnocena jako neadekvátní. Ze strany advokátní kanceláře Wilsons bylo potvrzeno, že smluvní podmínky, které představují tržně obvyklé nastavení práv a povinnosti, neodůvodňují navýšení nabídkové ceny oproti tržním standardům.

V návazné diskusi vystoupili Radomír Nepil, ing. Vaněk, Mgr. Bc. Jana Dvořáková, Mgr. Pavel Franc, Tomáš Musil, JUDr. Gabriel Achour a Jan Horn.

Diskutovalo se o příčinách navýšení ceny, kdy původní cenová nabídka studia AXXI činila cca 53 mil. Kč, ale po několika jednáních se cena téměř ztrojnásobila a po dalších jednáních se přiblížila k 85 mil. Kč. Dalším problémem byla neschopnost studia AXXI složit bankovní záruku i přistoupit na standardní pojištění.

Radomír Nepil popsal průběh všech formálních jednání a složitosti hledání kompromisu, kdy se městská část snažila podmínkám studia AXXI vyjít vstříc a věřila v domluvu, nicméně výsledná nabídka studia AXXI nebyla akceptovatelná. Z jednání jsou pořízeny doslovné zápisy, které budou dány k dispozici, až JŘBU řádně doběhne. Následně rada městské části nabídku studia AXXI odmítla a odsouhlasila postup, kdy městská část osloví druhého, případně třetího uchazeče v pořadí a vyzve ho k podání nabídky, přičemž budou zachovány smluvní vzory, které byly připraveny pro společnost AXXI.

Dál Radomír Nepil zdůraznil, že výstavba ZŠ Rohan je strategický projekt, u kterého nelze udělat chybu.

Dalšími tématy, mimo jiné, byly délka záruky na kvalitu díla, větší objem zástavby u, v pořadí druhého návrhu a případná realizovatelnost stavby za cca 1mld. Kč, i garance ceny zakotvená v čase s ohledem na inflaci.

Mgr. Novotná zmínila obdobné projekty škol na jiných městských částech a cenu projekčních prací, z čehož vyplynulo, že cena studia AXXI byla opravdu značně nadhodnocená.

Dalším bodem diskuse byly samotné podmínky soutěže, které nelze zrušit a termín, kdy budou zahájena nová jednání s druhým uchazečem, s ohledem na tíživou situaci ve školách na Praze 8. Upozornilo se též na okamžitá opatření, která byla již učiněna, aby se navýšila kapacita volných školských míst.

Byla vznesena otázka na možnost odkoupení vítězného návrhu s tím, že by projekční práce byly vysoutěženy zvlášť, na což studio AXXI nepřistoupilo.

Závěrem bylo dodáno, že identické problémy s architektonickými soutěžemi řeší i Hlavní město Praha, která oslovila i Českou komora architektů, aby celkovou situaci kolem soutěží prověřila.

5.4 Různé
Do bodu různé se nikdo z přítomných nepřihlásil a předsedkyně komise Mgr. Novotná v 17:20 hod. jednání komise ukončila.

Podpis předsedajícího: Mgr. Hana Novotná v.r.

Podpis ověřovatele: Mgr. Bc. Jana Dvořáková

Příloha: Presenční listina

Rozdělovník:

- členové komise – e-mailem
- pí Bc. A. Šibravová, OKS – e-mailem

Za správnost: Olga Otavová, tajemnice komise Olga Otavová v.r.