

DŮVODOVÁ ZPRÁVA PRO JEDNÁNÍ 17. ZASTUPITELSTVA MĚSTA DNE 16. 6. 2025

Domov pro seniory – nový pavilon D – Ústí nad Orlicí

Rekapitulace základních údajů:

- Na akci je uzavřena smlouva o dílo č. ORM/2123/2024 ze dne 4.12.2024
- Zhotovitel stavby: BBP Stavby s.r.o. Praha a BYSTROŇ Group a.s. Ostrava
- Cena díla: 185.613.303,58 Kč bez DPH / 208.085.533,50 Kč včetně DPH
- Dotace MPSV z Národního plánu obnovy: 80.000.000 Kč
- Bankovní záruka za účelem řádného provedení díla: ve výši 3 % ceny bez DPH / 5.568.399,12 Kč
- Termín předání staveniště a zahájení prací: 9.12.2024
- Termín dokončení: 30.10.2025
- Dílčí termíny v rámci provádění díla, tzv. milníky:
 - č. 1. příprava staveniště vč. přeložek inženýrských sítí do 45 kalendářních dnů = tedy do 23.1.2025
 - č. 2. dokončení stavebních úprav objektu B do 90 kalendářních dnů = tedy do 9.3.2025
 - č. 3. dokončení hrubé stavby pavilonu D do 240 kalendářních dnů = tedy do 6.8.2025
 - č. 4. dokončení 4. etapy dle specifikace SOD do 300 kalendářních dnů = tedy do 5.10.2025

Informace starosty projednaná 84. RM dne 7.4.2025:

Předání staveniště a zahájení prací proběhlo v souladu se smlouvou. Začátkem února začal zhotovitel uplatňovat, dle jeho mínění, chyby a nedostatky projektové dokumentace, které mají mít nejen dopad na cenu díla, ale zejména na termíny dokončení milníku 1. a 2. a na termín dokončení celé stavby. Zhotovitel své požadavky v období ledna a února neuplatňoval v souladu se smlouvou a současně neplnil smlouvou dané podmínky (např. stálá přítomnost stavbyvedoucího na stavbě apod.). Z pozice města, technického a autorského dozoru byla snaha připomínky zhotovitele řešit operativně, ale tvrzení na vadu projektu bylo odmítáno. Zhotovitel se od prvopočátku dostával do prodlení s plněním milníku č. 2, zejména s výstavbou nového evakuačního výtahu. Doposud předkládanou argumentaci, kterou se zhotovitel snažil své prodlení odůvodnit, město odmítalo.

Dne 6.3.2025 doručil zhotovitel deset Změnových listů s požadavkem navýšení ceny díla o téměř 10 mil. Kč bez DPH a s požadavkem prodloužení termínu dokončení díla o 900 dnů (v součtu jednotlivých změnových listů) – viz korespondence č. 1.

Město se s žádostí právní rady a zastupování v případě sporu obrátilo na společnost PPS advokáti s.r.o., se kterou dlouhodobě spolupracuje (např. na akcích Novostavba DDM, Zateplení MŠ Na Výsluní, příprava smluvních podmínek v rámci připravovaných veřejných zakázek apod.). Výsledkem právní analýzy daného stavu, smlouvy a jejího plnění, dosavadních postupů, korespondence a zhotovitelem zaslaných požadavků specifikovaných ve Změnových listech č. 1 až 10, bylo písemné odmítnutí žádosti o prodloužení lhůty výstavby a jejich postupových milníků a upozornění na nedodržení lhůty 2. milníku stavby. Obě sdělení byla učiněna v souladu se smlouvou dne 11.3.2025 – viz korespondence č. 2 a 3.

Smluvní pokuta za neplnění milníku je dle smlouvy ve výši 0,1 % ze sjednané ceny (185.613 Kč) za každý započatý den prodlení. Pokud prodlení přesáhne oproti sjednanému termínu 30 kalendářních dnů, činí smluvní pokuta 0,05 % z ceny za každý další den prodlení.

Reakcí na uvedenou korespondenci města bylo sdělení ze dne 14.3.2025 právního zástupce zhotovitele společnosti ***Bělina & Partners advokátní kancelář s.r.o. Praha, která odmítá postup města*** a vyzývá k osobnímu jednání – viz korespondence č. 4. ***Město*** na tuto výzvu reagovalo sdělením ze dne 18.3.2025 a ve své odpovědi ***upozornilo na povinnosti a závazky plynoucí z uzavřené smlouvy o dílo – viz korespondence č. 7.***

První jednání za účasti zástupců zhotovitele a objednatele a jejich právních zástupců se uskutečnilo 25.3.2025, druhé pak 31.3.2025. Obě jednání prozatím nepřinesla žádný posun v řešení sporu.

Zhotovitel naopak v následujících dnech předložil další tři Změnové listy, ve kterých je opět vznášen požadavek na navýšení ceny o necelých 200 tis. Kč a prodloužení termínu dokončení díla o dalších 206 dnů.

Pro představu k dosavadnímu řešení uvádím, že Změnové listy obsahují nejen textové odůvodnění, ale také rozpočty a výkresovou část projektové dokumentace. Ke všem Změnovým listům se nejprve vyjadřuje autor projektu a technický dozor. Následně, ve spolupráci s právním zástupcem, je formulována a odesílána odpověď města. **Přehled Změnových listů a jejich řešení je uvedeno v příloze.** Požadované vícepráce zhotovitele k dnešnímu dni představují 10 mil. Kč bez DPH a uplatňovaný nárok na prodloužení termínu dokončení díla v součtu jednotlivých Změnových listů představuje 1105 dnů. Tyto požadavky zhotovitele jsou pro město neakceptovatelné.

Výše popsaná situace je z pohledu naplnění dotačních podmínek velice složitá. Realizace projektu musí být ukončena podle rozhodnutí MPSV nejpozději do 30.11.2025. Závěrečné vyhodnocení akce je stanoveno na 31.12.2025. Případné rozhodnutí o změně termínu je závislé na splnění daných podmínek, ovšem prodloužení nesmí přesáhnout datum 31.3.2026. Prvotní konzultace s poskytovatelem dotace prozatím žádnou výjimku nepřipouští.

Aktuální stav k 6.6.2025:

Během uplynulých týdnů se nepodařilo najít shodu v možném řešení. Ze strany Zhotovitele se způsob komunikace nezměnil. Jeho argumentace o vadách a chybách v projektu přetrvávala. Přes veškerá jednání nebyl na stavbě učiněn žádný posun ve smyslu plnění harmonogramu. ***K dnešnímu dni tak není dokončen a zprovozněn nový evakuační výtah a nejsou dokončeny stavební práce na stávající budově B. Je zřejmé, že Zhotovitel se vlastní vinou dostal do časového prodlení při plnění zejména milníku č. 2. Zakázku neměl zajištěnou vlastní kapacitou ani kapacitou subdodavatelů.***

V rámci dalšího zjišťování upozornilo město na další nesrovnalosti, které ovlivňují realizaci díla a ve svém důsledku znamenají neplnění smluvních povinností a závazků – viz korespondence č. 30, 31 a 32.

Dne 9.5.2025 bylo Zhotoviteli zasláno Vyčíslení smluvních pokut k 30.4.2025 – viz korespondence č. 37. ***Pokuty za porušení závazků a povinností Zhotovitele činily k tomuto datu 24.355.582,58 Kč.*** Reakcí Zhotovitele bylo odmítnutí argumentace města – viz korespondence č. 42 a ***opětovně vznesený požadavek na navýšení ceny díla o 9.710.436,87 Kč bez DPH (10.875.689,29 vč. DPH) a prodloužení termínu plnění o 9 měsíců, tedy do 31.7.2026.*** Město tento požadavek odmítlo a Zhotoviteli předložilo vlastní návrh včetně návrhu příslušného dodatku SOD – viz korespondence č. 41. ***Návrhem města bylo navýšení ceny díla o 97.607,05 Kč bez DPH (109.319,90 vč. DPH) a prodloužení termínu plnění o 2 měsíce*** – viz samostatná příloha Přehled Změnových listů 1-13. Uvedený dodatek byl schválen v rámci programu 89. rady města dne 26.5.2025 pod č.u. 2118/89/RM/2025.

Zcela zásadní je pak Změnový list č. 8 – Zajištění stavební jámy a štítu budovy B. Požadavek Zhotovitele představuje navýšení ceny díla o 9.619.737,12 Kč bez DPH. Argumentací je vada projektové dokumentace, která dle Zhotovitele nezohledňuje nezbytné stavební práce. Město s tímto argumentem nesouhlasí a změnový list v plném rozsahu odmítá akceptovat.

Reakcí Zhotovitele bylo odstoupení od smlouvy – viz korespondence č. 44. ***Město ve své reakci neuznalo žádný z důvodů prezentovaných Zhotovitelem a důrazně trvalo na řádném plnění smlouvy a smluvních povinností a závazků, tedy na řádném a včasném pokračování v provádění díla*** – viz korespondence č. 46.

S ohledem na současnou situaci požádalo město Komerční banku o vyplacení bankovní záruky, která byla po podpisu smlouvy o dílo ze strany Zhotovitele alokována v souladu s čl. 21 Zajištění závazků zhotovitele, bodem 21.1 – viz korespondence č. 48 a samostatná příloha Smlouva o dílo č. ORM/2123/1/2024. ***Výše bankovní záruky byla stanovena ve výši 3 % sjednané ceny bez DPH a činí 5.568.399,12 Kč.***

Město Ústí nad Orlicí má na základě všech doložených podkladů za to, že Zhotovitel neplní řádně své smluvní povinnosti, v důsledku čehož jsou naplněny důvody pro odstoupení od smlouvy ze strany města. Přístup Zhotovitele je nadále neakceptovatelný a další vzájemná spolupráce není možná. Město je tedy připraveno využít svého práva odstoupit od Smlouvy o dílo č. ORM/2123/1/2024 ze dne 4.12.2024.

Důvody jsou uvedeny v samostatné příloze, která je přílohou navrženého usnesení a v korespondenci č. 49.

Přehled nabídek veřejné zakázky:

Rozpočet PD vč. DPH	1. BBP Stavby s.r.o.	2. HOCHTIEF CZ a.s.	3. AGILE s.r.o.	4. MARHOLD a.s.
210.081.734,48 Kč	208.085.533,50 Kč	209.682.754,40 Kč	223.246.059,49 Kč	281.809.837,09 Kč
100,00 %	99,05 %	99,81 %	106,27 %	134,14 %

Poznámka: V odpovědi na výzvu města ze dne 9.5.2025 uplatnila společnost HOCHTIEF CZ inflační navýšení původní ceny ve výši 5,83 %. **Upravená nabídka představuje cenu 221.907.258,98 Kč včetně DPH.**

Rekapitulace stávající fakturace včetně DPH – stav k 6.6.2025:

Projektová příprava – ověření záměru, zaměření, průzkumy, posudky apod.	415.571,85 Kč
Projektová dokumentace – studie, DUR, DSP, DPS, interiér a vnitřní vybavení	5.226.292,50 Kč
Administrace veřejné zakázky a žádosti o dotaci	306.130,00 Kč
Stavební příprava – připojení ČEZ, přeložka plynovodu apod.	235.704,50 Kč
Autorský dozor projektanta – B K N s.r.o. Vysoké Mýto	187.548,00 Kč
TDI a koordinátor BOZP – FORENTA s.r.o. Ústí nad Orlicí	210.540,00 Kč
Stavební realizace – BBP Stavby s.r.o. Praha *)	9.494.597,17 Kč
Celkem včetně DPH	16.076.384,02 Kč

Poznámka: Celkový součet dosavadní fakturace společnosti BBP Stavby s.r.o. obsahuje jednu dosud neuhrazenou fakturu ve výši 1.360.677,91 Kč včetně DPH se splatností 13.6.2025.

Porovnání rozpočtu s cenovými nabídkami na zajištění stavební jámy a štítu budovy B – viz Změnový list č. 8:

Rozpočet PD bez DPH	1. BBP Stavby s.r.o.	2. HOCHTIEF CZ a.s.	3. AGILE s.r.o.	4. MARHOLD a.s.
773.106,25 Kč	283.304,81 Kč	2.403.821,20 Kč	2.636.137,82 Kč	2.807.160,35 Kč

Poznámka: Dle Změnového listu č. 8 požaduje Zhotovitel nově za zajištění stavební jámy a štítu budovy B 9.619.737,12 Kč bez DPH. **Jedna se tedy o navýšení ceny o 9.336.432,31 Kč bez DPH (10.456.804,19 včetně DPH).**

Návrh možného řešení – úprava stávající projektové dokumentace:

V souvislosti se stávající situací se vedení města obrátilo na zpracovatele projektové dokumentace s požadavkem úpravy původní dokumentace za účelem snížení investičních nákladů. **Možným řešením je objemová i dispoziční úprava, tedy snížení počtu podlaží a sloučení některých jednolůžkových pokojů do dvoulůžkových.**

Rozsah novostavby	Jednolůžkový pokoj	Dvoulůžkový pokoj	Kapacita lůžek	Náklady vč. DPH *)
Stávající = 1.- 5. NP	36	7	50	cca 210 mil. Kč
Upravený = 1.-4. NP	24	11	46	cca 194 mil. Kč
Upravený = 1.-3. NP	18	9	36	cca 152 mil. Kč

Poznámka: Náklady nezahrnují interiérové vybavení novostavby. Odhad ceny variantního řešení vychází z přepočtu nákladů na jedno lůžko. Kalkulace neobsahuje přecenění položek do aktuální cenové soustavy ÚRS pro rok 2025.