



Poznámka: Zveřejněna je pouze upravená verze dokumentu z důvodu dodržení přiměřenosti rozsahu zveřejňovaných osobních údajů podle zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů v platném znění. Osobní údaje jsou v souladu s § 16, § 17 a § 95 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích v platném znění.

bod jednání číslo

2

Příspěvek do 25. schůze Rady města Kuřimi konané dne 21.08.2019

Nebytový prostor č. 847/10 ul. nám. Osvobození, Kuřim – technické zhodnocení

Obsah materiálu: Důvodová zpráva
 A - Odborné posouzení

Materiál předkládá: Mgr. Ing. Drago Sukalovský - starosta

Materiál zpracoval: Alena Janoušková - referent - byty

Důvodová zpráva:

Město Kuřim je mj. vlastníkem nebytového prostoru č. 847/10 umístěného v I. nadzemním podlaží bytového domu č. p. 845, 846 v ul. Bezručova čtvrt' a č. p. 847 v ul. nám. Osvobození, který je součástí pozemku parc. č. 2121, vše v obci a k. ú. Kuřim.

Nájemcem tohoto prostoru byla paní Bc. Kateřina Jarošová, MBA, se sídlem Chytilova 775/4, 624 00 Brno, IČ 64319911, která zde provozovala kancelář pojišťovny. Ukončení Nájemní smlouvy č. 2012/O/0036, ve znění Dodatku č. 1, bylo schváleno na schůzi Rady města Kuřimi dne 30. 1. 2019 pod číslem usnesení 26/2019, a to dohodou ke dni 30. 1. 2019.

Současně se žádostí o ukončení Nájemní smlouvy dohodou požádala paní Jarošová o poskytnutí finančního vyrovnání ve výši 380.000 Kč.

Nebytový prostor č. 847/10 (bývalá cukrárna) byl v roce 2012 nevyhovující k okamžitému podnikání. Již ve své nabídce ke zveřejněnému záměru paní Jarošová uvedla, že je nezbytné před zahájením nájmu provést rekonstrukci nebytového prostoru, která by se skládala z:

- reinstalace stávajících rozvodů vody a instalace nových rozvodů s vybudováním nových sociálních zařízení
- nové elektroinstalace
- opravy podlah a pokládky podlahových krytin
- opravy omítek, nové výmalby prostor
- výměny vstupních dveří
- výměny skleněných výlohových skel

Rekonstrukce byla tehdy odhadnuta na částku ve výši 450.000 Kč. V nabídce paní Jarošová dále uvedla, že realizovanou investici nebude po městě jakkoli nárokovat. Požadovala však minimální dobu nájmu alespoň 5 let. Takto byla i Nájemní smlouva koncipována, a to v bodu 4.8. Nájemní smlouvy č. 2012/O/0036 ve znění Dodatku č. 1, který zní:

4.8. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je nájemce povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu pronajímateli ve stavu, v jakém se bude nacházet po provedení



Město Kuřim

odsouhlasených úprav s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Po provedení odsouhlasených úprav bude skutečný stav zadokumentován. Nájemce se zavazuje, že provede níže uvedené úpravy, které v případě ukončení nájmu ponechá v nebytovém prostoru ve vlastnictví pronajímatele, aniž by požadoval úhradu vložených nákladů. Výjimka je dohodnuta v čl. 9.3. této smlouvy.

Plánované úpravy:

- a) výměna stávajících výloh za nové*
- b) úprava podlahy*
- c) rekonstrukce sociálního zázemí*
- d) snížení stropů sádkokartonem*

Bod 9.3. zmíněné Nájemní smlouvy, na který je odkazováno v čl. 4.8., zní:

9.3. V případě, že pronajímatel ukončí do 30. 06. 2017 tuto smlouvu podle ustanovení čl. 9.2. (tj. bez udání důvodu), zavazují se smluvní strany vstoupit do jednání o způsobu majetkového vypořádání pronajímatelem odsouhlasených investic. Nedojde-li k dohodě, bude vypracován znalecký posudek, který určí zůstatkovou hodnotu investic. Náklady na vypracování znaleckého posudku ponese obě strany rovnoměrně. K 30. 06. 2017 pozbývá toto ustanovení účinnosti.

Pronajímatel Nájemní smlouvu jednostranně neukončil, avšak paní Jarošová v nebytovém prostoru přestala podnikat dva roky předtím, nežli požádala o ukončení nájemního vztahu. Nájemné z nevyužívaného nebytového prostoru však hradila. Současně se po dobu posledních cca dvou let pokoušela za sebe sehnat nového nájemce.

Dle výše uvedeného nemá město vůči nájemci žádnou povinnost z titulu finančního vyrovnání.

Ve své žádosti ze dne 9. 1. 2019 však paní Jarošová uvedla, že předpokládané náklady na rekonstrukci se z původních 450.000 Kč ve skutečnosti vyšplhaly na téměř 850.000 Kč, a to z důvodu dalších nutných víceprací, které se objevily až během oprav. Další provedené práce:

- vyrovnání původních podlah v celém prostoru (rozdíl výšek podlah byl až 10 cm)
- vybudování nových příček
- stropní konstrukce v celém prostoru (snížení z důvodu různých nepraktických výšek)
- přeložka trubek na studenou a teplou vodu (trubky jsou nyní vedeny kolem zdí a jsou skryté pod sádkokartonem)
- oprava otopného systému
- zednické a podlahářské vícepráce
- vybudování zázemí kuchyňky

OMP požadoval po paní Jarošové doložení znaleckého posudku na ocenění technického zhodnocení nebytového prostoru. Paní Jarošová však doložila znalecký posudek o odhadu tržní hodnoty nemovitosti. Znalec, Ing. Lubor Burka, Brno, ocenil nemovitost cenou obvyklou v hodnotě 2.800.000 Kč. OMP proto zkontaktoval znalce, který zmíněný znalecký posudek vypracoval, zda by byl schopen ocenit nemovitost ve stavu před rekonstrukcí v současné cenové úrovni. Ing. Burka předložil OMP doplnění znaleckého posudku, ve kterém sdělil, že předpokládaná výše ceny obvyklé (tržní hodnoty) nebytového prostoru ve stavu před rekonstrukcí posledním nájemcem by činila v současné cenové úrovni přibližně 2.000.000 Kč. Rozdíl činí 800.000 Kč. Vzhledem ke skutečnosti, že rekonstrukce byla provedena již v roce 2012, OMP odhaduje technické zhodnocení na cca 600.000 Kč.

Nebytový prostor je od 1. 5. 2019 pronajat novému nájemci, který v předmětu nájmu nemusel provádět žádné úpravy a byl vyhovující k okamžitému zahájení provozu.

OMP k žádosti uvádí, že nebytový prostor byl skutečně ve stavu neschopném dalšího pronájmu a v případě, že by rekonstrukci nerealizovala paní Jarošová, muselo by ji realizovat město. Dále pro informaci OMP sděluje, že na nájemném v období, kdy nebytový prostor neužívala, uhradila paní Jarošová městu cca 238.000 Kč.

Vzhledem k požadavkům rady města ze dne 6. 5. 2019 OMP doplňuje, že paní Jarošová v rámci výše uvedených rekonstrukcí provedla instalaci osvětlení, kterou doložila cenovými nabídkami, z nichž není zřejmé, která z nich byla skutečně použita. Faktura za provedené práce doložena nebyla, avšak paní Jarošová uvádí, že cena za realizaci osvětlení byla cca 150.000 Kč.

OMP proto nechal vypracovat znalcem v oboru stavebnictví Ing. Hanákem, Kuřim odborné posouzení nákladů na rekonstrukci elektroinstalace vč. svítidel v nebytovém prostoru. Ing. Hanák odhadl hodnotu



Město Kuřim

prací na elektrických rozvodech a zařízeních vč. instalovaných svítidel v rámci rekonstrukce nebytového prostoru na částku 157.863 Kč vč. 21% DPH. Odborné posouzení předkládáme přílohou.

Návrh na usnesení:

RM s c h v a l u j e odkoupení kompletního osvětlení včetně realizované elektroinstalace v nebytovém prostoru č. 847/10, umístěného v I. nadzemním podlaží bytového domu č. p. 845 a 846 v ul. Bezručova čtvrť a č. p. 847 v ul. nám. Osvobození, který je součástí pozemku parc. č. 2121, vše v obci a k. ú. Kuřim, od paní Bc. Kateřiny Jarošové, MBA, se sídlem Chytilova 775/4, 624 00 Brno, IČ 64319911, za cenu stanovenou Odborným posouzením č. 01/04/2019 ze dne 31. 7. 2019 ve výši 157.863 Kč vč. DPH.

Termín plnění: 31. 12. 2019 (OMP)



Ing. Michal H A N Á K, [REDACTED] 664 34 Kuřim
*znalec v oboru stavebnictví, pro stavební odvětví různá,
se specializací rozpočtování, kalkulace a tvorba cen ve stavebnictví*

Odborné posouzení

č. 01 / 04 / 2019

Objednatel posouzení: **Město Kuřim**
Jungmannova 968/75
664 34 Kuřim
IČ: 00281964

Předmět posouzení: Odborně posoudit náklady na rekonstrukci elektroinstalace včetně svítidel v nebytovém prostoru č. 847/10 v domě č.p. 847 na nám. Osvobození v Kuřimi.

Účel posouzení: stanovení hodnoty rekonstrukce pro projednání finančního vyrovnání mezi bývalým nájemcem a pronajímatelem (Město Kuřim).

Odborné posouzení je vypracováno na základě objednávky ze dne 18. 7. 2019.

Odborné posouzení obsahuje včetně titulního listu 7 listů textu, 1 přílohu celkem o 2 listech a předává se Objednateli ve dvou vyhotoveních.

Posouzení vypracoval: Ing. Michal Hanák, [REDACTED] 664 34 Kuřim

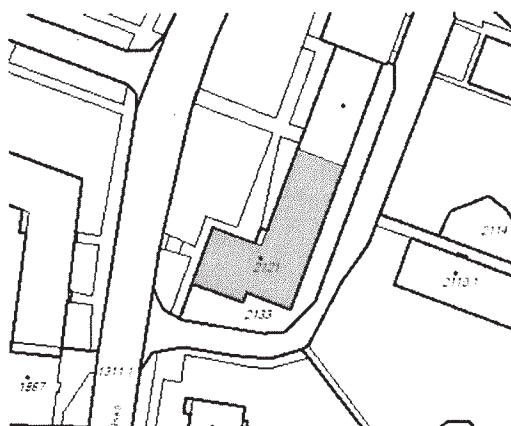
V Kuřimi, dne 31. 7. 2019

1 NÁLEZ

1.1 Údaje o stavbě

1.1.1 Vlastnické a evidenční údaje nemovitosti

Obec: Kuřim
Katastrální území: Kuřim
Číslo LV: 4180
Číslo jednotky: 847/10
Typ jednotky: jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití: jiný nebytový prostor
Podíl na společných částech: 953/18250
Vlastnické právo: Město Kuřim, Jungmannova 968/75, 66434 Kuřim



Zdroj: ČÚZK 7/2019 – www.cuzk.cz

1.1.2 Popis stavby

Jedná se o rekonstrukci nebytového prostoru za účelem zřízení kanceláře pojišťovny v 1.NP stávajícího objektu bytového domu. Dům byl postaven v polovině 20. století jako čtyřpodlažní objekt, který je součástí městské zástavby. Svislé konstrukce jsou tvořeny ŽB sloupy s cihelnou vyzdívkou a zděným obvodovým pláštěm. Stropní konstrukce jsou ze ŽB prefabrikátů. Prostory byly původně využívány pro provoz cukrárny. Po provedené rekonstrukci je dispoziční řešení prostoru provedeno tak, že přístup do prostoru je z úrovně chodníku, na vstup navazuje vlastní plocha pro styk s klienty a na tuto plochu navazuje prostor zázemí, který obsahuje kancelář, kuchyňku a sociální zařízení.

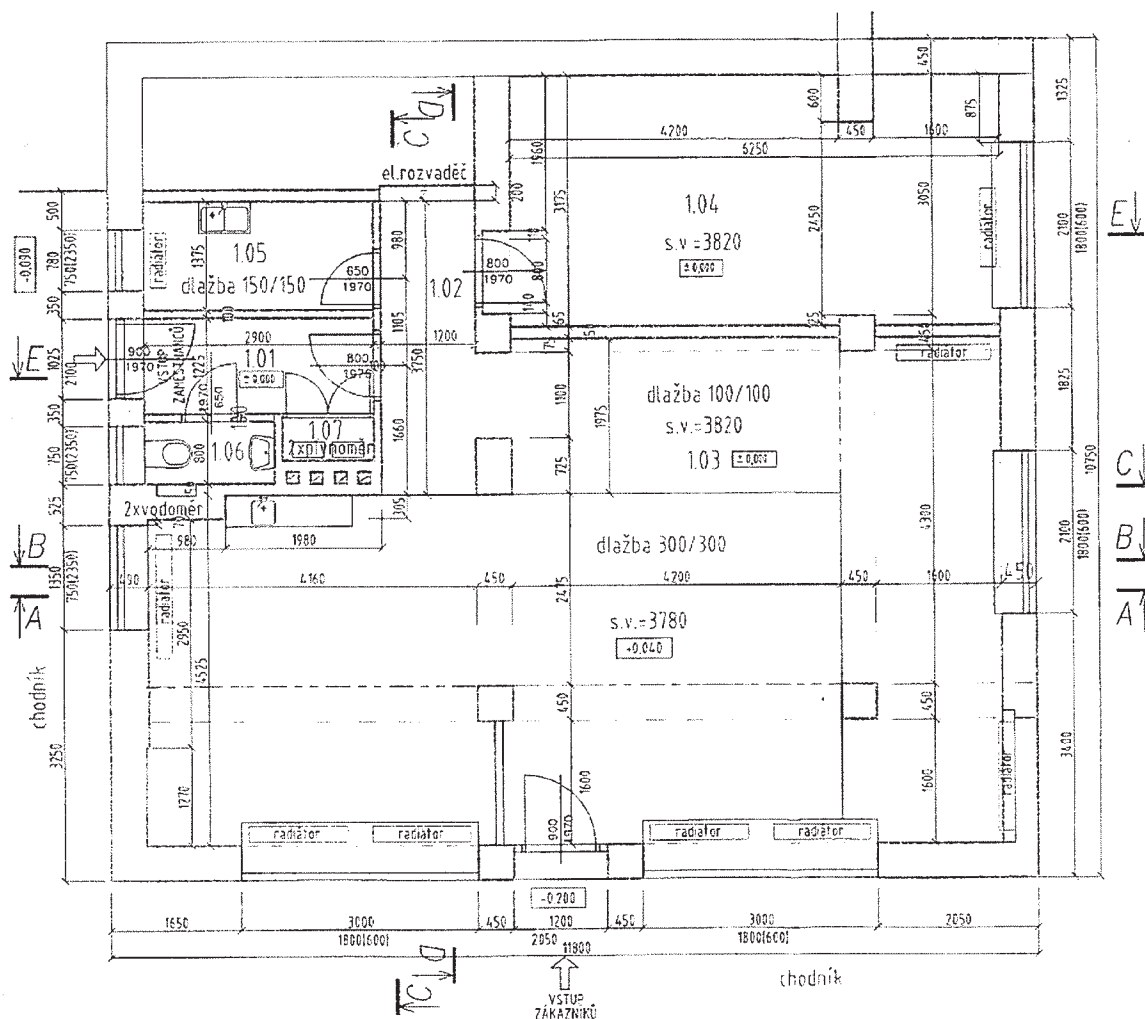
1.2 Prohlídka a zaměření stavby

Místní šetření proběhlo dne 19. 7. 2019 za účasti nového nájemce, který celý prostor zpřístupnil pro prohlídku konstrukcí a zařízení a umožnil pořízení fotodokumentace (Příloha č. 1). V rámci místního šetření byly ověřeny základní rozměry prostoru s tím, že rozměry obsažené v poskytnutém půdorysu nebytového prostoru odpovídají skutečnosti.

1.3 Popis oceňovaných stavebních konstrukcí

Přestože se v rámci rekonstrukce nebytového prostoru prováděly různé stavební úpravy (opravy podlah a omítek, nová výmalba, výměny dveří, oken a výkladců, reinstalace stávajících rozvodů vody atd.), do vlastního posouzení budou zahrnuty pouze práce a dodávky související s rekonstrukcí elektroinstalace a osazením svítidel.

Poskytnutý půdorys nebytového prostoru:



Na základě skutečnosti, že rekonstrukce proběhla v roce 2013 a v průběhu uplynulé doby byl nebytový prostor provozován, v současnosti nebytový prostor využívá nový nájemce a stav zaznamenaný znalcem již neodpovídá stavu bezprostředně po rekonstrukci, je pro určení rozsahu provedených prací využito zejména podání č. MK/640/19 bývalé nájemkyně Bc. Kateřiny Jarošové, MBA ze dne 9. 1. 2019. V tomto dokumentu popisuje práce a dodávky provedené při rekonstrukci nebytového prostoru vč. uvedení množství v příloženém položkovém rozpočtu.

Pro ocenění budou zohledněny tyto konstrukce a práce:

- Nová elektroinstalace
- Osazení svítidel vč. jejich dodávky
- Úprava rozvaděče
- SDK pohled pro vedení elektroinstalace a osazení svítidel

1.4 Metodika ocenění stavebních prací

Pro ocenění stavby byla zvolena metodika rozpočtování a oceňování stavebních prací společnosti ÚRS PRAHA, a.s. Jako podklad pro zpracování rozpočtu díla byla zvolena Cenová soustava ÚRS v cú. 2013/I, která nejvíce odpovídá období realizace stavby.

Používání cenových soustav je zcela legitimní postup dlouhodobě používaný znalci a respektovaný soudy, protože pro ceny stavebních prací neexistují jiná oficiální data, cenové mapy nebo zveřejňované údaje o cenách jednotlivých prací pro konkrétní místo a čas. Z důvodu objektivit je problematické pro oceňování ve stavebnictví používat jednotkové ceny vycházející z konkrétních zakázek, protože ve stavebnictví se jedná vždy o zakázkovou výrobu na základě smlouvy o dílo mezi konkrétním zhotovitelem a objednatelem – jednotkové ceny konstrukcí a prací dosažené konkrétním objednatelem v rámci konkrétní zakázky nemusí být cenami, které získá na stejné konstrukce a práce každý objednatel od libovolného zhotovitele v daném místě a čase (je nutno zohlednit vlivy jako jsou velkoobchodní a množstevní slevy dodávek konkrétních odběratelů, kapacitní vytížení zhotovitele, sezónnost konkrétního typu prací, společensko-ekonomické chování účastníků trhu apod.).

Tržní ceny a ceny obvyklé, tak jak jsou chápány v rámci vyhláškového oceňování majetku, lze porovnávat na úrovni celkové ceny stavby nebo její ucelené části – tj. zda cena stavební zakázky odpovídá cenám v místě a čase obvyklým, resp. jaká je tržní hodnota stavební zakázky v okamžiku dokončení realizace.

Metodika sestavení rozpočtu použitá pro ocenění konstrukcí a prací v rámci posudku je v souladu s vyhláškou č. 169/2016 Sb., kterou se stanoví podrobnosti vymezení předmětu veřejné zakázky na stavební práce a rozsah soupisu stavebních prací, dodávek a služeb s výkazem výměr.

Cenová soustava ÚRS

Cenová soustava ÚRS (též jako CS ÚRS) obsahuje širokou veřejností respektovaný ucelený systém informací, metodických návodů a postupů pro stanovení ceny stavebního díla. Cílem celého systému je poskytovat informace všem účastníkům procesu výstavby o situaci na stavebním trhu, a to zejména z hlediska změn cen stavebních prací a materiálů a zavádění nových technologií. Cenová soustava ÚRS obsahuje podklady pro zpracování kalkulace ceny stavebního díla, její kontrolu, zpracování podkladů pro veřejnou soutěž či sestavení nabídkové ceny. Jednotlivé části cenové soustavy mají fakultativní charakter a jejich použití není před uzavřením smlouvy o dílo závazné. Lze je využít nejen v rámci uceleného systému, ale i samostatně, různě je upravovat a modifikovat podle konkrétní situace, a to i díky vzájemné provázanosti jednotlivých prvků systému.

Všechny údaje jsou pravidelně aktualizovány a vydávány. CS ÚRS je neustále doplňována o velké množství položek nových technologií. CS ÚRS splňuje veškeré požadavky pro její použití při sestavování soupisu prací v rámci zadávací dokumentace veřejných zakázek.

Náklady na stavební konstrukce a práce se oceňují pomocí Katalogů „S“ popisů a směrných cen stavebních prací. Katalogy obsahují úplné popisy položek stavebních prací, jejich směrné ceny a hmotnost spotřebovaného materiálu.

Směrné ceny ÚRS jsou stanoveny na základě kalkulace množství potřeb stanovených k jednotlivým složkám kalkulačního vzorce. To znamená, že obsahují zejména nákladové složky zdrojů zabudovávaných přímo do stavby a složky nepřímých (režijních) nákladů. Součástí směrné ceny je také přiměřený zisk dodavatelské firmy nutný ke tvorbě rezerv a jejímu rozvoji.

Směrné (orientační) ceny reprezentují náklady na konkrétní jednotku stavební práce prováděné za určitých kvalitativních a kvantitativních podmínek. Svázání orientační ceny s jejím detailním popisem a podmínkami platnosti a použití umožňuje přesné vymezení způsobu ocenění dané stavební práce. Z kvalitativních podmínek lze získat informace o tom, zda lze danou položku použít k ocenění konkrétní stavební práce či montáže technologických zařízení, za jakých podmínek, co je a není obsahem ceny, případně jakým způsobem je možné sestavit výměru položky (např. jak se určuje délka, výška či tloušťka konstrukce, lze-li použít ztratiné, je-li třeba zapsat také specifikaci apod.).

Směrné ceny ÚRS jsou zpracovávány 2x ročně. Období vymezující aktuálnost cen se nazývá cenová úroveň (CÚ). K označení cenových úrovní se používá rok a pořadové číslo cenové úrovně v daném roce. Například cenová úroveň směrných cen stavebních prací 2016/I je aktuální pro období od 1. 1. 2013 do 30. 6. 2013.

Do směrných cen není započtená daň z přidané hodnoty a to ani na vstupu (přímý materiál, náklady na provoz stavebních strojů, náklady na dopravu) ani na výstupu (směrná cena). Podle ustanovení zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, se u plátců daně tato daň na vstupu do kalkulací nezapočítává.

1.5 Literatura

- [1] BRADÁČ, A. a kol.: Soudní znaleství, Akademické nakladatelství CERM, Brno 2010
- [2] Rozpočtování a oceňování stavebních prací, ÚRS PRAHA, a.s. 2013
- [3] Katalogy popisů a směrných cen stavebních prací, ÚRS PRAHA, a.s. 2013/I

2 POSOUZENÍ

2.1 Stanovení hodnoty provedených stavebních prací

Při sestavení rozpočtu na rekonstrukci nebytového prostoru byla použita Cenová soustava ÚRS v cenové úrovni 1. pololetí roku 2013 (cú. 2013/I). Jako podklad pro volbu položek stavebních prací byla použita předaná projektová dokumentace (půdorys nebytového prostoru), informace uvedené v podání č. MK/640/19 a stav zjištěný v rámci místního šetření.

Vzhledem ke skutečnosti, že neexistuje projektová dokumentace pro rozvody elektro a nedestruktivními metodami nelze určit rozsah prací provedených v rámci rekonstrukce prostor stejně jako konkrétní typy dodávek svítidel, jsou náklady na rozvody elektro oceněny agregovanými položkami DB RyRo Cenové soustavy ÚRS v cú. 2013/I.

Ocenění základních rozpočtových nákladů rozpočtem:

ROZPOČET S VÝKAZEM VÝMĚR

Stavba: Rekonstrukce nebytového prostoru 847/10 nám. Osvobození, Kuřim

Č.	Kód položky	Popis	MJ	Množství celkem	Cena jednotková	Cena celkem
PSV		Práce a dodávky PSV				126 665,30
741		Elektroinstalace - silnoproud				66 293,00
1	741A1101	Elektroinstalace kancelářských prostor za 1 pracovní místo pro osvětlení	soubor	5,000	8 007,00	40 035,00
<i>Dle tabulky č. 1 ČSN 735305 – Administrativní budovy - kancelářská práce s prostorem pro jednání, s odkládací plochou min. 12m2, optimálně 16m2. Tj. na 85,7 m2 kancelářských prostor a 16m2/kancelářské místo = cca 5 míst</i>						
2	741A1102	Elektroinstalace kancelářských prostor za 1 pracovní místo pro zásuvky	soubor	5,000	2 708,00	13 540,00
3	741A1213	Elektroinstalace soc. zázemí v administrativních budovách	soubor	1,000	5 326,00	5 326,00
4	741A2001	Rozváděč elektroměrový pro samostatnou jednotku	kus	1,000	7 392,00	7 392,00
763		Konstrukce suché výstavby				60 372,30
5	763131531	SDK podhled deska 1xDF 12,5 bez TI jednovrstvá spodní kce profil CD+UD	m2	85,700	672,00	57 590,40
				19,6 "kancelář"	19,600	
				61,6 "hlavní prostor"	61,600	
				4,5 "chodba"	4,500	
				Součet	85,700	
6	763131714	SDK podhled základní penetrační nátěr	m2	85,700	22,50	1 928,25
7	998763301	Přesun hmot tonážní pro sádkartonové konstrukce v objektech v do 6 m	t	1,223	698,00	853,65
Celkem						126 665,30

V souladu s metodikou rozpočtování jsou k základním rozpočtovým nákladům přidány i vedlejší rozpočtové náklady pokrývající náklady dodavatele na zařízení staveniště, územní a provozní vlivy apod. V případě posuzovaného typu stavební činnosti je jejich obvyklá výše v rozmezí 1,0 - 3,5 %. S ohledem na fixní část VRN a celkový objem posuzované zakázky se znalec přiklání k vyšší hranici sazby. K cenám rozpočtu je dále připočtena daň z přidané hodnoty (DPH). V roce 2013 byla pro stavby stavěné dodavatelsky, které nejsou určené k bydlení, základní sazba 21 %.

REKAPITULACE NÁKLADŮ STAVBY

Stavba: Rekonstrukce nebytového prostoru 847/10 nám. Osvobození, Kuřim

Kód	Objekt	Cena bez DPH	Cena s DPH 21 % [CZK]
Náklady stavby celkem		130 465,26	157 862,96
ZRN	Základní rozpočtové náklady	126 665,30	153 265,01
VRN	Vedlejší rozpočtové náklady (3% z ZRN)	3 799,96	4 597,95

3 ZÁVĚR

V rámci vypracování odborného posouzení byl sestaven **rozpočet prací na elektrických rozvodech a zařízeních v rámci rekonstrukce nebytového prostoru**, jehož výsledkem je, že hodnota provedených prací a dodávek je 130 465,- Kč bez DPH (resp. **157 863,- Kč** se základní sazbou DPH 21%).

Přílohy:

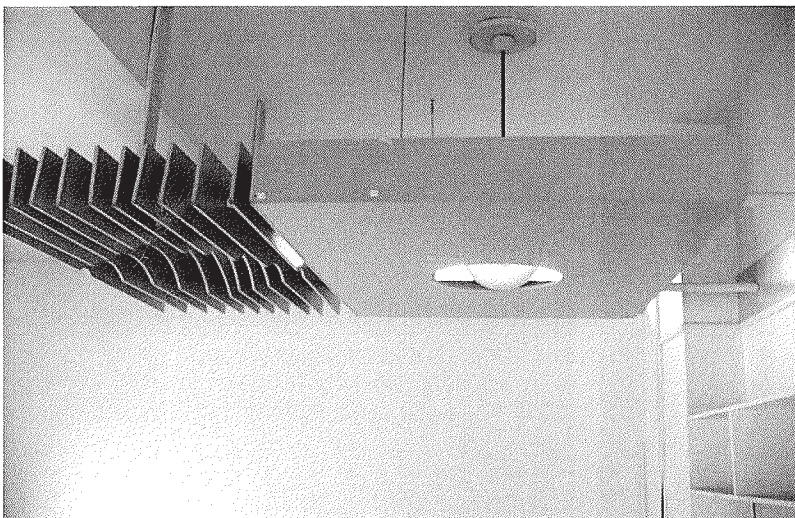
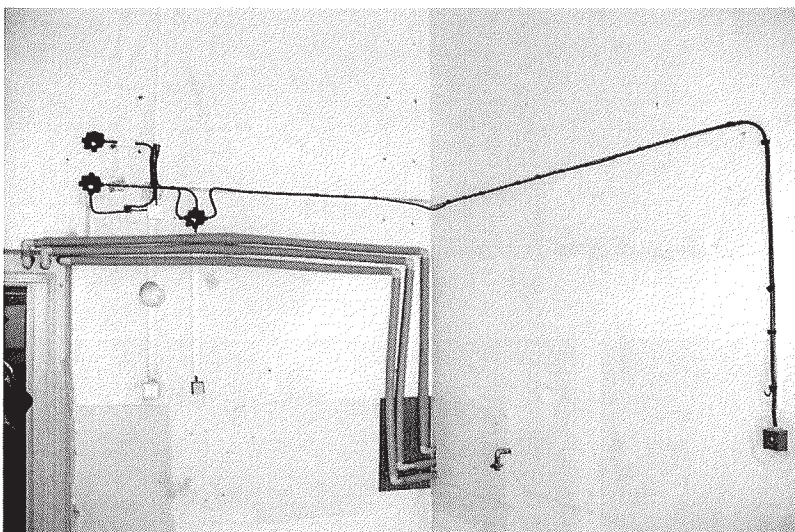
č. 1: Fotodokumentace

V Kuřimi, dne 31. 7. 2019

Ing. Michal Hanák

Příloha č. 1 – Fotodokumentace

Původní stav před rekonstrukcí



Současný stav (dokumentovaný v rámci místního šetření)

