

PŘEDMĚT: POSOUZENÍ NABÍDKOVÉ CENY

PROJEKT: REKONSTRUKCE PLAVECKÉHO BAZÉNU ZŠ A MŠ
WEBEROVA

KLIENT: MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 5
Náměstí 14. října 1381/4, Praha 5

DATUM VYDÁNÍ: 19.5.2025

ZPRACOVAL: JAKUB KULHAVÝ
FETTERS management, s.r.o.

sídlo: Nad údolím 126/31, 147 00 Praha 4

pobočka: Návršní 8, Praha 4

tel.: +420 773 679 127

email: kulhavy@feters.cz

web: www.feters.cz

OBSAH

1.	ÚVOD	3
2.	PODKLADY	4
3.	POSOUZENÍ NABÍDKOVÉ CENY	5
3.1.	POSUZOVANÝ RÁMEC.....	5
3.2.	POSOUZENÍ POLOŽEK A KAPITOL.....	5
4.	Výsledek posouzení	6
4.1.	POLOŽKOVÉ A KAPITOLOVÉ POROVNÁNÍ	6
4.2.	VÝSLEDEK POSOUZENÍ DLE JEDNOTLIVÝCH ČÁSTÍ	6
5.	ZÁVĚR.....	8

1. ÚVOD

Na základě objednávky č. 0013/OPRI/25 o Posouzení nabídkové ceny zakázky „ZŠ Weberova, obj. Weberova 1090/1, Praha 5 – Košíře – komplexní rekonstrukce bazénového provozu“ uzavřené mezi Městskou částí Prahy 5 a spol. FETTERS management, s.r.o dne 12.5.2025 zpracovala spol. FETTERS management, s.r.o. toto ekonomické posouzení nabídkové ceny zakázky.

2. PODKLADY

K posouzení byla předložena cenová nabídka uchazeče s nejnižším podáním (dále jen „**Nabídková cena**“) a dále kompletní podklady pro veřejnou zakázku. Dále byl předložen původní odhad stavebních nákladů ze dne 10.12.2024 (dále jen „**Původní odhad**“).

PŘEDMĚT POSOUZENÍ

Předmětem této zprávy je ekonomické posouzení Nabídkové ceny z hlediska celkové výše nabízené částky vůči ceníku KROS s bází ÚRS I/2025 a běžné tržní úrovně.

Zároveň bylo provedeno základní porovnání s Původním odhadem – pouze informativní charakter.

Nedílnou součástí této zprávy je soubor Nabídková cena s detailním položkovým porovnáním a s doplněným komentářem k položkám, které vybočují z nastaveného posuzovaného rámce.

Zvolený rámec pro posouzení je kombinací cenového a procentuálního vyjádření rozdílů mezi Nabídkovou cenou, Původním odhadem a ceníkem ÚRS.

Detailní přehled jednotlivých položek viz samostatná Příloha č. 1 této zprávy.

3. POSOUZENÍ NABÍDKOVÉ CENY

3.1. POSUZOVANÝ RÁMEC

Pro posouzení byly stanoveny dva základní rámce, které definují danou položku jako posuzovanou. Prvním je absolutní hodnota rozdílu v Kč bez DPH, druhým pak procentuální vyjádření rozdílu jednotkových cen mezi JC Nabídkové ceny a JC Původního odhadu nebo ceníku ÚRS.

Jednotlivé rámce jsou uvedeny v každém listu nad sloupci s porovnáním – níže viz příklad z listu D.1.1



Posuzované položky jsou pak voleny v kombinaci těchto rámců. U jednotlivých položek jsou pak uvedeny základní komentáře hodnotící cenu této položky.

3.2. POSOUZENÍ POLOŽEK A KAPITOL

V rámci posouzení byl zvolen dvojí přístup zohledňující zatřídění nebo nezatřídění dané položky do databáze ÚRS.

- A) Je-li položka zatříděna dle databáze ÚRS, byla její cena srovnána s ceníkovou cenou ÚRS s ceníkovouází I/2025 a zároveň s aktuální tržní úrovní
- B) Je-li položka bez zatřídění dle databáze ÚRS, byla pak porovnávána s původní odhadovanou částkou a zároveň s aktuální tržní úrovní

Posuzovány nebyly položky a kapitoly s cenou pod ceníkem ÚRS nebo původním odhadem. Výjimku tvoří několik položek, které byly v nabídce oceněny výrazně pod ceníkem, odhadem nebo tržní úrovní.

Položky a kapitoly týkající se technologií byly posuzovány zejména jako celek, aby nedocházelo k „vytržení z kontextu“ celkové ceny. Důvodem k tomuto přístupu je zejména rozdílná zvyklost uchazečů rozpisu celkových cen do připravených položkových soupisů.

4. VÝSLEDEK POSOUZENÍ

4.1. POLOŽKOVÉ A KAPITOLOVÉ POROVNÁNÍ

Kapitoly s výkazem položek začleněných dle databáze ÚRS proběhlo kompletní porovnání všech položek dle nastavených rámců. Kapitoly, jejichž struktura neodpovídala struktuře databáze ÚRS bylo provedeno pouze základní rekapitulační porovnání s cenami z Původního odhadu. V rámci těchto kapitol pak byly lokálně porovnávány i položky tak, aby byly odhaleny položky, které způsobují největší rozdíly.

4.2. VÝSLEDEK POSOUZENÍ DLE JEDNOTLIVÝCH ČÁSTÍ

V rámci celkového posouzení je výsledek jednotlivých částí následující.

Část D.1.1 Architektonicko-stavební řešení

- Většina položek nevykazuje výrazné odchylky jednotkových cen od ceníkových nebo tržních hodnot.
- Bylo identifikováno 16 položek, které výrazněji překračují standardní cenové rámce. Jejich celková nabídková cena činí 2.447 tis. Kč bez DPH, odhadovaný dopad nad rámec standardních cenových rámců činí celkem cca 900 tis. Kč bez DPH
- Byly identifikovány 3 položky, které mají zřejmě chybně vyplněnou cenu (omyl uchazeče). Jejich celková nabídková cena činí 647 tis. Kč bez DPH, odhadovaný dopad nad rámec standardních cenových rámců činí celkem cca 350 tis. Kč bez DPH
- Byly identifikovány dvě zřejmě duplicitní položky v celkové hodnotě cca 21 tis. Kč bez DPH

Část D.1.2 Stavebně konstrukční řešení

- Většina položek nevykazuje výrazné odchylky jednotkových cen od ceníkových nebo tržních hodnot.
- Byly identifikovány 2 položky, které výrazněji překračují standardní cenové rámce. Jejich celková nabídková cena činí 117 tis. Kč bez DPH, odhadovaný dopad nad rámec standardních cenových rámců činí celkem cca 80 tis. Kč bez DPH

Část D.1.4 Vytápění

- Většina položek nevykazuje výrazné odchylky jednotkových cen od ceníkových nebo tržních hodnot.
- Celková cena oproti ceníkové vyšší cca o 11,3%, což je v rámci tržních hodnot akceptovatelné

Část D.1.4 Elektroinstalace

- Většina položek nevykazuje výrazné odchylky jednotkových cen od ceníkových nebo tržních hodnot.
- Celková cena oproti původně odhadované vyšší cca o 23,8%, což je v rámci tržních hodnot akceptovatelné

Část D.1.4 MaR

- Většina položek nevykazuje výrazné odchylky jednotkových cen od ceníkových nebo tržních hodnot.
- Několik položek v původním odhadu podhodnocených s výraznějším dopadem do celkové ceny
- Celková cena oproti původně odhadované vyšší cca o 32%, při srovnání původního odhadu pak činí navýšení cca 21%, což je v rámci tržních hodnot akceptovatelné

Část D.1.4 Slaboproud

- Většina položek nevykazuje výrazné odchylky jednotkových cen od ceníkových nebo tržních hodnot.
- Několik položek v původním odhadu podhodnocených s nevýrazným dopadem do celkové ceny
- Bylo identifikováno 9 položek, které výrazněji překračují standardní cenové rámce. Jejich celková nabídková cena činí 237 tis. Kč bez DPH, odhadovaný dopad nad rámec standardních cenových rámců činí celkem cca 150 tis. Kč bez DPH
- Celková cena oproti původně odhadované vyšší cca o 70%, což je výrazné navýšení v rámci této kapitoly oproti odhadu
- Cenový rámec odpovídá vyššímu standardu

Část D.1.4 Vzduchotechnika a Zdravotně technické instalace

- Nabídkové ceny pod úrovní původního odhadu, kapitoly neporovnávány

Část D.2.1 Bazénová technologie

- Celková hodnota této části rozpočtu vzrostla z odhadovaných 8.681 tis. Kč bez DPH na nabízených 10.509 tis. Kč bez DPH, procentuální nárůst tedy cca 21%
- Nabídková cena jednotlivých podkapitol v rámci tržní úrovně, bez zjevných abnormalit

Část D.2.3 Přípojky kanalizace

- Většina položek nevykazuje výrazné odchylky jednotkových cen od ceníkových nebo tržních hodnot.
- Bylo identifikováno 6 položek, které výrazněji překračují standardní cenové rámce. Jejich celková nabídková cena činí 729 tis. Kč bez DPH, odhadovaný dopad nad rámec standardních cenových rámců činí celkem cca 260 tis. Kč bez DPH
- Celková cena oproti ceníkové ceně vyšší cca o 14%, což je v rámci tržních hodnot akceptovatelné

Část D.2.3 Komunikace, chodníky a úpravy ploch

- Většina položek nevykazuje výrazné odchylky jednotkových cen od ceníkových nebo tržních hodnot.
- Bylo identifikováno 15 položek, které výrazněji překračují standardní cenové rámce. Jejich celková nabídková cena činí 960 tis. Kč bez DPH, odhadovaný dopad nad rámec standardních cenových rámců činí celkem cca 400 tis. Kč bez DPH
- Celková cena oproti ceníkové ceně vyšší cca o 72%, což je výrazné navýšení v rámci této kapitoly oproti odhadu a ceníkové ceně

5. ZÁVĚR

- A) Porovnání Nabídkové ceny vůči kombinaci aktuální ceníkové ceny a ceny Původního odhadu s tržní aktualizací (dále jen „Kombinace“) generuje navýšení celkové ceny z 80 824 tis. Kč bez DPH na 87 480 tis. Kč bez DPH, tedy cca 8,3%. Toto navýšení je v rámci tržní úrovně akceptovatelné.

Podrobnější členění viz níže:

Kód	Popis	Cena bez DPH [CZK]	cena KROS nebo odhad	typ ceny	rozdíl KROS/odhad minus nabídková cena	% s bázi KROS/odhad
Náklady stavby celkem		87 479 758,78	80 823 714,38		-6 656 044,40	-8,24%
SO 01	Plavecký bazén	83 093 418,28	78 032 053,93		-5 061 364,35	-6,49%
D.1.1	Architektonicko-stavební řešení	37 591 896,62	37 377 572,58	KROS 2025/I	-214 324,04	-0,57%
D.1.2	Stavebně konstrukční řešení	4 667 873,09	4 643 271,35	KROS 2025/I	-24 601,74	-0,53%
D.1.4	Technická zařízení budov	25 844 768,13	23 831 745,76	KROS 2025/I	-2 013 022,37	-8,45%
D.1.4-ÚT	Vytápění	5 970 568,06	5 367 072,55	KROS 2025/I	-603 495,51	-11,36%
D.1.4-EL	Elektroinstalace	3 924 529,88	3 169 297,89	původní odhad	-755 231,99	-23,83%
D.1.4-MuR	Měření a regulace	3 868 524,23	2 779 010,29	původní odhad	-889 513,99	-32,01%
D.1.4-SL	Slaboproud	1 419 284,94	832 139,70	původní odhad	-587 125,24	-70,56%
D.1.4-VZT	Vzduchotechnika	5 495 380,49	5 670 828,00	původní odhad	175 447,51	3,09%
D.1.4-ZTI	Zdravotně technické instalace	5 360 500,48	6 013 397,33	původní odhad	652 896,85	10,86%
D2.1	Bázenová technologie	10 509 285,69	8 681 254,65	KROS 2025/I	-1 828 031,04	-21,06%
D.2.1	Plavecký bazén	8 188 241,51	5 203 782,45	původní odhad	-862 459,06	-18,88%
D.2.3	ZZT	1 511 045,68	1 157 295,20	původní odhad	-353 750,48	-30,57%
D.2.5	Přisloušenství	973 414,38	790 176,00	původní odhad	-183 238,38	-23,19%
D.2.6	Ostatní	1 838 580,14	1 530 001,00	původní odhad	-308 579,14	-20,17%
D.2.3	Přípojky kanalizace	3 063 445,15	2 675 157,06	KROS 2025/I	-388 288,09	-14,51%
D.2.4	Komunikace, chodníky a úpravy ploch	1 416 149,60	823 052,53	KROS 2025/I	-593 097,07	-72,06%
VRN	Vedlejší rozpočtové náklady a náklady spojené s umístěním stavby	4 386 340,50	2 791 660,45	původní odhad	-1 594 680,05	-57,12%

Celková cena Kombinace je tvořena následujícím:

- Aktuální ocenění databázových položek ÚRS dle ceníkové báze KROS I/2025
- Aktualizace ocenění nedatabázových položek v kapitolách D.1.1 – veškeré výrobky
- Cena zbývajících kapitol dle Původního odhadu (týká se kapitol s typem ceny „původní odhad“)

Celková cena této kombinace tak odpovídá aktuálnímu stavu k datu vydání této zprávy.

- B) Porovnání Nabídkové ceny vůči Původnímu odhadu generuje navýšení celkové ceny z 72 660 tis. Kč bez DPH na 87 480 tis. Kč bez DPH, tedy cca 20,4%. Toto navýšení je z hlediska procentního nárůstu na limitu akceptovatelnosti, z hlediska tržní úrovně akceptovatelné.

Podrobnější členění viz níže:

Kód	Popis	Cena bez DPH [CZK]	cena původní odhad	rozdíl původní odhad minus nabídková cena	% s bázi původní odhad
Náklady stavby celkem		87 479 758,78	72 660 063,47	-14 819 695,31	-20,40%
SO 01	Plavecký bazén	83 093 418,28	70 115 063,47	-12 978 354,81	-18,51%
D.1.1	Architektonicko-stavební řešení	37 591 896,62	30 295 107,04	-7 296 789,58	-24,09%
D.1.2	Stavebně konstrukční řešení	4 667 873,09	4 219 870,61	-448 002,48	-10,62%
D.1.4	Technická zařízení budov	25 844 768,13	23 866 547,11	-2 178 221,02	-9,20%
D.1.4-ÚT	Vytápění	5 970 568,06	5 201 873,30	-774 694,76	-14,99%
D.1.4-EL	Elektroinstalace	3 924 529,88	3 169 297,89	-755 231,99	-23,83%
D.1.4-MuR	Měření a regulace	3 868 524,23	2 779 010,29	-889 513,99	-32,01%
D.1.4-SL	Slaboproud	1 419 284,94	832 139,70	-587 125,24	-70,56%
D.1.4-VZT	Vzduchotechnika	5 495 380,49	5 670 828,00	175 447,51	3,09%
D.1.4-ZTI	Zdravotně technické instalace	5 360 500,48	6 013 397,33	652 896,85	10,86%
D2.1	Bázenová technologie	10 509 285,69	8 681 254,65	-1 828 031,04	-21,06%
D.2.1	Plavecký bazén	8 188 241,51	5 203 782,45	-862 459,06	-18,88%
D.2.3	ZZT	1 511 045,68	1 157 295,20	-353 750,48	-30,57%
D.2.5	Přisloušenství	973 414,38	790 176,00	-183 238,38	-23,19%
D.2.6	Ostatní	1 838 580,14	1 530 001,00	-308 579,14	-20,17%
D.2.3	Přípojky kanalizace	3 063 445,15	2 485 843,20	-577 601,95	-23,24%
D.2.4	Komunikace, chodníky a úpravy ploch	1 416 149,60	766 440,86	-649 708,74	-84,77%
VRN	Vedlejší rozpočtové náklady a náklady spojené s umístěním stavby	4 386 340,50	2 545 000,00	-1 841 340,50	-72,35%

Přílohy:

Příloha č.1 – soubor „202417-25-03-25(R1) - Rekonstrukce plaveckého bazénu ZŠ a MŠ Weberova porovnání FM“