

S vítězem architektonické soutěže o návrh školy na Rohanu jsme se nedohodli, oslovíme druhého nebo i třetího v pořadí

6.10.2023 - | Městská část Praha 8

Městská část Praha 8 se nedohodla s vítězem architektonické soutěže o návrh nové školy na Rohanském ostrově na pokračování spolupráce. Jeho nabídku na zpracování kompletní projektové dokumentace vč. zajištění patřičných povolení a autorského dozoru v rámci jednacího řízení bez uveřejnění nemohla radnice akceptovat. Pokud by tak její představitelé učinili, nejednali by jako veřejný zadavatel s péčí řádného hospodáře. Rada městské části Praha 8 proto dnes schválila nepřijetí nabídky vítěze architektonické soutěže společnost AXXI s.r.o.

“Uděláme maximum, abychom postavili základní školu na Rohanském ostrově včas a s rozpočtem, který máme k dispozici. Jsem přesvědčen, že se nám to podaří. Pokud u miliardové stavby podceníte přípravu a počáteční fáze, naberete zpoždění v době realizace a stavba se prodraží. Nemohli jsme udělat chybu už na začátku, nechat se zatlačit do kouta a přijmout nabídku, jejíž cena není obvyklá,” říká místostarosta pro územní rozvoj Radomír Nepil (ANO).

Dlouhé vyjednávání

Městská část udělala vše proto, aby se s vítězem architektonické soutěže o návrh nové školy na Rohanském ostrově – brněnským ateliérem AXXI – dohodla. V únoru zahájila dle pravidel soutěže jednací řízení bez uveřejnění, které během pěti měsíců třikrát prodloužila vzhledem k tomu, že vyjednávání o smlouvě, zárukách a odpovědnosti i ceně zakázky byla velmi složitá. Na obou stranách došlo ke kompromisům a vítěz soutěže nakonec akceptoval s výhradami podobu smlouvy a podal nabídku. Za vypracování projektové dokumentace požadoval celkovou odměnu 69,5 milionů korun a z toho za dopracování již odměněného návrhu stavby ze Soutěže o návrh (studie projektu) 16 milionů korun.

Projektový manažer FETTERS management, kterého městská část pověřila odborným řízením projektu základní školy Rohan, následně jednoznačně doporučil nepřijetí nabídky vzhledem k neadekvátním finančním požadavkům na základě porovnání s konkrétními obdobnými projekty na území hlavního města Prahy. Městská část si proto nechala vyhotovit posudky od znalce, společnosti PKF APOGEO Esteem, která posuzovala cenu, a právní kancelář Wilsons zadala zhodnocení toho, zda smluvní podmínky odpovídají tržnímu standardu (vítěz soutěže považoval smluvní podmínky, na kterých městská část trvala, za příliš tvrdé).

Cena nebyla obvyklá

Právní posudek potvrdil, že smluvní požadavky městské části nevybočují ze standardu trhu a nezakládá důvody pro navýšení ceny. Znalce společnosti PKF APOGEO Esteem označila cenu projektové dokumentace projektu ZŠ Rohan ve výši 69 500 tis. Kč za „nadhodnocenou“ a stejně tak posuzovanou cenu studie projektu ZŠ Rohan ve výši 16 mil. nelze podle ní považovat za obvyklou. Posudek srovnával ceny projektových dokumentací a studií u několika projektů a studií základních škol v Praze. Například u základní školy Elektra, která je pro obdobný počet dětí, vyšla projektová dokumentace Městskou částí Praha 9 na 18,8 milionů, u smíchovské ZŠ v Cibulkách byla cena 22,3 mil., u ZŠ Smíchov City 38,4 milionů korun a u ZŠ Komořany vyšla cena projektové dokumentace na 48,5 mil. Kč. (viz tabulka).

Cenu projektové dokumentace ZŠ Rohan znalkyně rovněž ověřila pomocí Výkonového a honorářového řádu České komory architektů a ČKAIT. I v tomto posouzení vyšla vítězem požadovaná cena jako nadhodnocená přestože ceny vyplývající s Výkonového a honorářového řádu bývají zpravidla výrazně vyšší, než běžné tržní ceny. Podobně mimo parametry porovnávaných nabídek vyšla cena studie projektu, a to jak v porovnání se studiemi jiných škol, tak podle honorářového řádu.

Za těchto podmínek nemůže městská část dál pokračovat ve spolupráci s vítězem architektonické soutěže a ignorovat zcela jednoznačné závěry odpovědných odborných poradců. Jediným odpovědným řešením respektující odborné závěry je tedy nepřijetí nabídky, což dnes projedná rada městské části.

Řešení existuje

„V žádném případě nechceme ohrozit stavbu školy. Sami nejlépe víme, jak moc jí potřebujeme a jak moc šibeniční termín nad námi visí. Na druhou stranu nemůžeme jít do stavby doslova „za každou cenu“. Dle pravidel soutěže o návrh nyní zahájíme jednání s druhým a třetím v pořadí umístěným uchazečem v architektonické soutěži. V případě, kdy bychom ani s nimi nenalezli shodu, budeme hledat jinou co nejrychlejší cestu k nové škole. Možnosti existují a neobáváme se, že bychom nedokázali nalézt řešení a výstavba školy byla ohrožena,“ uvedl místostarosta Radomír Nepil.

O ZŠ Rohan

Rohanský ostrov-roky zanedbávaná a nepřístupná část města v centru-má potenciál stát se novou moderní městskou čtvrtí na břehu Vltavy. Příprava zástavby ostrova se plánuje už více než 15 let. Rozvoj Rohanského ostrova se ale neobejde bez výstavby veřejné vybavenosti, především výstavby školy a školek. To je jasným požadavkem Prahy 8 a bez zajištění školské infrastruktury by proměna ostrova nebyla možná. Městská část Praha 8 proto v únoru minulého roku vyhlásila architektonickou soutěž o návrh budovy nové základní školy.

Projekt ZŠ Rohan je architektonický návrhem novostavby základní školy v Praze 8. Škola má sloužit 810 žákům prvního a druhého stupně. Škola má být dimenzována na maximální počet 918 žáků pro případ potřeby udělení výjimky z počtu žáků ve třídách. Kromě 27 kmenových tříd a dalších odborných učeben záměr počítá se třemi tělocvičnami, školní jídelnou a kuchyní, družinou a dalšími nezbytnými provozy.

Investiční náklady na školu dle vítězného návrhu vzešlého z architektonické soutěže se předpokládají **ve výši 979 792 180 Kč bez DPH**. Investiční náklady zahrnují náklady na výstavbu ZŠ Rohan, souvisejících staveb, včetně kompletního vybavení, interiéru, vestavěného i pevného mobiliáře, AV techniky, technické infrastruktury, zpevněných ploch, sadových úprav, vedlejších rozpočtových nákladů a rezerv.

Vítězem architektonické soutěže o návrh se stalo architektonické studio AXXI s.r.o. Autoři návrhu jsou Ing. arch. Kryštof Foltýn, Ing. arch Jan Stolek, Ing. arch Luděk Šimoník, Ing. Ivo Stolek. Soutěže se účastnilo 15 zájemců. Na druhém místě skončil návrh studia IGLOO ARCHITEKTI a třetím místem ocenila porota CHYBIK+KRISTOF ASSOCIATED ARCHITECTS.

<https://www.praha8.cz/MC-Praha-8-S-vitezem-architektonicke-souteze-o-navrh-skoly-na-Rohanu-jsme-se-nedohodli-oslovime-druheho-nebo-i-tretiho-v-poradi.html>