**Důvodová zpráva**

**Obsah:**

1.

[1.1 Vztah projektu k rozvojovým a plánovacím dokumentům města](#_Toc14270568)

[1.2 Umístění pracovišť městského úřadu](#_Toc14270569)

[1.3 Stručná charakteristika již provedených stavebních úprav](#_Toc14270570)

[1.4 Projektový záměr a připravenost stavební dokumentace projektu](#_Toc14270571)

[2. Stručná stavebně technická charakteristika projektu](#_Toc14270572)

[2.1 Projektová dokumentace a stavební povolení](#_Toc14270573)

[2.2 Projektově připravené, doposud nerealizované úpravy](#_Toc14270574)

[3. Vztah projektu k dotačním možnostem a k ostatním připravovaných akcím města](#_Toc14270575)

[3.1 Dotace](#_Toc14270576)

[3.2 Ostatní významné rozvojové projekty města](#_Toc14270577)

[4. Varianty a možnosti dalšího postupu](#_Toc14270578)

[VARIANTA 1](#_Toc14270579)

[VARIANTA 2](#_Toc14270580)

[5. Doporučení dalšího postupu](#_Toc14270581)

[6. Problematika zabezpečení podmínek pro plynulý chod městského úřadu po dobu realizace stavebních](#_Toc14270582)

[úprav – náhradní umístění pracovníků](#_Toc14270582)

[7. Technicko – organizační a finanční předpoklady a požadavky](#_Toc14270583)

[7.1 Přehled předpokládaných (rozpočtových) nákladů projektu](#_Toc14270584)

[7.2 Rámcový harmonogram postupu](#_Toc14270585)

**Úvod a základní popis situace**

## **Vztah projektu k rozvojovým a plánovacím dokumentům města**

Záměr rekonstrukce a úprav radnice je v souladu

* se Strategickým plánem rozvoje města Příbora schváleným ZM dne 2.2.2017 usnesením č. 20/7/1/1
* s průběžně doplňovaným a zastupitelstvem města schvalovaným „Akčním plánem na období 2019 - 2020“, který byl ZM naposledy projednán v 21.6.2018, usnesením č. 30/07/03/01
* s průběžně doplňovanou a zastupitelstvem města schvalovanou „Bankou projektů na období 2017 - 2020“, která byla ZM naposledy projednána v 21.6.2018, usnesením č. 30/07/03/02

## **Umístění pracovišť městského úřadu**

Pracoviště městského úřadu jsou v současnosti rozmístěna na více místech. V samotné budově radnice č.p. 19 pracuje 38 pracovníků a vedení města. Ostatní pracovníci městského úřadu jsou umístěni v budově čp. 118 (stavební úřad, odbor sociálních věcí a odbor správy bytového a nebytového fondu), další pracoviště jsou pak v kulturním domě, piaristickém klášteře a v objektu čp.54 - TIC.

## **Stručná charakteristika již provedených stavebních úprav**

Budova radnice, která je stejně jako měšťanské domy na náměstí kulturní památkou prošla již v dřívějším období dílčími etapami úprav. Byl přebudován prostor bývalé obřadní síně – nyní prostor vedení města; po vystěhování spořitelny byl tento prostor upraven pro kanceláře matriky, evidence obyvatel a dalších odborů MÚ. Rovněž byla provedena obnova dřevěných oken a větší části fasády.

## **Projektový záměr a připravenost stavební dokumentace projektu**

Předkládaný záměr stavebních úprav radnice přechází z předchozích volebních období, kdy byla problematika technického a provozního stavu radnice již řešena. Zastupitelstvo města svým usnesením č. 21/8/10/1 ze dne 28.3.2017 schválilo projektový záměr akce " Stavební úpravy radnice v Příboře". S tímto záměrem korespondují již provedené úpravy (1.NP a fasáda) a taktéž s ním korespondují další práce popsané níže.

# **Stručná stavebně technická charakteristika projektu**

## **Projektová dokumentace a stavební povolení**

V roce 2018 byla dokončena projektová dokumentace pro realizaci stavby **„Stavební úpravy radnice v Příboře",** dokumentace pro provedení stavby, projektant: ATELIER 20Q1 s.r.o. Ing. arch. QUITT, 04/2018, zč. 17 441. Pro tuto projektovou dokumentaci bylo stavebním úřadem v Příboře vydáno dne 16.3.2018 stavební povolení čj. 2141/2018/Kub OSÚP-463/2018. Stavební povolení člení stavbu na dvě etapy a to:



Z tohoto stavebního povolení je doposud provedena pouze částečná obnova fasády (od náměstí a ul. Jičínské). Předchozí úpravy (okna, prostory po spořitelně) byly realizovány na základě jiné dokumentace a samostatného stavebního povolení.

## **Projektově připravené, doposud nerealizované úpravy**

* Dokončení obnovy fasády od ulice Karla Čapka a obnova zbývajících nerealizovaných oken.
* V souladu se zákonem o zabezpečení pohybu handicapovaných osob v rámci bezbariérového přístupu na úřad vybudování nového venkovního proskleného výtahu s nástupem ze zadní části objektu a vstupy do jednotlivých podlaží.
* Rekonstrukce sociálních zařízení, včetně zdravotechnických instalací.
* V rámci interiéru budou opraveny (doplněny, rekonstruovány) povrchy konstrukcí – dlažby, obklady, omítky stěn i stropů. V případě podlah je z důvodu zastavění těchto ploch nábytkem počítáno s procentuálním opravou. Definitivní rozsah může být stanoven až po celoplošném odkrytí. Převážně se jedná o vlysové povrchy.
* Součástí úprav interiéru je rovněž oprava stávajících dveří, zábradlí a prosklených stěn na schodišti.
* Z hlediska rozvodů elektro bude provedena výměna vypínačů, zásuvek, poškozených či nefunkčních rozvodů. Dále budou vyměněna osvětlovací tělesa. Bude provedena úprava rozvaděčů a datových kabelů. Nové rozvody pro zásuvkové obvody a slaboproud budou vedeny při zemi ve speciálních parapetních kanálech.
* Budou provedeny nové rozvody vody, odpady od sociálních zařízení, zařizovacích předmětů a vzduchotechniky.
* V kotelně budou instalovány nové zdroje – plynové kondenzační kotle a upraveny některé rozvody. Vyměněna budou otopná tělesa, ve společenských prostorách budou tělesa litinová. Zachována zůstane převážná většina rozvodů.
* V rámci lepší a přehledné orientace v objektu bude realizován nový informační systém včetně informačních tabulí a označení kanceláří.

Výše popsaný rozsah stavebních prací je pouze rámcovým popisem a přesná definice je daná projektovou dokumentací a stavebním povolením.

# **Vztah projektu k dotačním možnostem a k ostatním připravovaných akcím města**

## **Dotace**

S využitím pravidelné dotace z Programu regenerace poskytované Ministerstvem kultury ČR (MK ČR) lze realizovat zbývající část fasády a nová tři ocelová okna na západní straně radnice.

Prostřednictvím odboru rozvoje bylo požádáno o dotaci Ministerstvo pro místní rozvoj ČR (MMR ČR) na realizaci bezbariérové trasy a výtah.

Dotace z MMR ČR ve výši 3,029 mil. Kč je potvrzena. Žádosti o dotace pro rok 2020 z MK ČR se předkládají do konce listopadu 2019. Z částky, kterou město obdrží (v letošním roce to bylo 1,93 mil. Kč) může zastupitelstvo stanovit, kolik poskytne na budovu radnice.

## **Ostatní významné rozvojové projekty města**

Při rozhodování by měl být brán zřetel i na další významné rozvojové projekty a priority města, a to především z hlediska dlouhodobého hlediska.

Viz samostatný materiál odboru rozvoje města předkládaný na stejné schůzi rady města.

# **Varianty a možnosti dalšího postupu**

S ohledem na stav dosud neopravené fasády objektu, nepřístupnost objektu pro handicapované, stav technologických instalací a sociálních zařízení je vhodné v započatých úpravách v letech 2017 a 2018 pokračovat. V zásadě existují jen 2 hlavní varianty řešení a to:

## **VARIANTA 1**

1. **Rekonstrukci realizovat postupně**. V roce 2020 realizovat výtah a bezbariérové úpravy, spolu s dokončením obnovy fasády. Ostatní stavební práce realizovat po roce 2020 po dosažení “neudržitelného" stavu – sociálního zázemí v jednotlivých podlažích, případně kotelny, elektroinstalace, či prostor městské policie a archivů.

Část 1 - Stavební úpravy radnice v Příboře – II. etapa – fasáda nádvoří a obnova kovových oken

* Komplexní dokončení obnovy fasády památky – nádvoří
* Obnova 3 ks ocelových oken (finanční odbor a rada města; profily Jansen Janisol Arte)
* Odstranění přístřešku ve dvorní části
* Úprava plochy nádvoří a vytvoření nového přístupu do objektu radnice

Část 2 - Stavební úpravy radnice v Příboře – II. etapa – výtah a bezbariérové úpravy

* Instalace venkovního výtahu
* Úpravy pro bezbariérový pohyb v jednotlivých podlažích – pouze průchodnost podlaží bez úprav sociálních zařízení
* Interiér – naváděcí a orientační systém

V tomto případě lze plánovat výstavbu pro rok 2020 se zahájením v II. čtvrtletí roku. Realizace může běžet za plného provozu radnice. Práce by probíhaly v zadním traktu budovy. Omezení chodu radnice by spočívalo ve zvýšené hlučnosti a prašnosti ze stavby. Převážná část prací by se mohla uskutečnit na samostatných pracovištích fyzicky oddělených od provozu radnice. Část prací by však musela být realizována přímo na chodbách radnice. Tyto práce lze naplánovat na víkendové dny.

**Pozn:** I tento způsob provádění stavebních úprav bude mít negativní vliv na provoz radnice. I přes veškerá technická opatření nebude možné zabezpečit nulovou prašnost a absenci hluku. A rovněž částečné křížení provozu stavby s provozem úřadu.

Proběhlo by 1 výběrové řízení na dodavatele stavby, který by fakturoval odděleně pro zdroje ministerstva kultury a ministerstva pro místní rozvoj.

## **VARIANTA 2**

1. **Rekonstrukci realizovat najednou.**

V tomto případě je, kromě zabezpečení finančních prostředků, zásadní otázkou provoz úřadu po dobu realizace stavby. Po zkušenostech s poslední rekonstrukcí radnice, a to zejména z hlediska hluku a prašnosti, je nutno konstatovat, že rekonstrukce za provozu není možná. Pro realizaci je nutno uvolnit prostory kanceláří (instalace nových zásuvkových obvodů a světel, obnova podlah, výmalby,….) a taktéž by bylo nemožné zajistit pro zaměstnance i návštěvníky úřadu příslušné hygienické a bezpečnostní podmínky.

Jak pro Variantu 1, tak i pro Variantu 2 je nutno rozhodnout o postupu co nejdřív, a to z důvodu, že výběrové řízení na dodavatele stavby musí být podloženo příslušnou zadávací dokumentací, a tato je dnes zpracovaná pro stavbu jako jeden celek. Podle této dokumentace lze provádět dílčí etapy, ovšem zpracovaná dokumentace musí být pro dílčí zadání zakázky upravena. K dílčím úpravám projektové dokumentace (struktury rozpočtu stavby) musí dojít i podle podmínek konkrétní dotace. Dalšími důvody pro co nejrychlejší rozhodnutí o způsobu budoucí realizace jsou tyto skutečnosti:

* Čerpání dotací MK a MMR je limitováno realizací stavby v roce 2020
* Otálení s rozhodnutím zastupitelstva města o způsobu realizace projektu či odložení tohoto rozhodnutí až na konec roku 2019 či začátek roku 2020 může mít dopad přípravu projektu a na možnost vyčerpání dotací pro rok 2020
* Pokud by byla stavba realizovaná podle Varianty 2, je nutno včas zabezpečit podmínky pro plynulý chod městského úřadu po dobu realizace stavebních úprav (vystěhování budovy radnice)
* S ohledem na druh stavební zakázky je žádoucí zahájit výběrové řízení na dodavatele co nejdříve. Zakázky vyhlašované před zimním obdobím, kdy ještě nemají stavební firmy naplněný plán na příští období, mají pro zadavatele přínos v nižších nabídkových cenách.

# **Doporučení dalšího postupu**

Odbory RM, ISM, BNF, OOSČ a MP na základě několika společných jednání doporučují realizaci stavebních úprav radnice provést vcelku a najednou. Tento způsob realizace se jeví jako vhodnější jak z provozního hlediska, tak nepochybně i dlouhodobě finančního dopadu na rozpočet města.

# **Problematika zabezpečení podmínek pro plynulý chod městského úřadu po dobu realizace stavebních úprav – náhradní umístění pracovníků**

Je nutno přestěhovat všechny pracovníky a k tomu zajistit přemístění jejich kancelářského zařízení.

Z provozního hlediska při zachování co nejlepšího komfortu pro občany města se jako nejvhodnější jeví po dobu realizace stavebních úprav dočasně umístit převážnou většinu pracovníků do nově opravených prostor 1.NP azylového domu. Toto řešení nevyžaduje žádné stavební úpravy a nabízí vše potřebné pro činnost úřadu včetně zázemí (bezbariérový přístup, parkování, sociální zařízení). Prostor lze k tomuto účelu přímo využít. Finanční náročnost představuje náklady na stěhování. Část úřadu (jeden odbor a městská policie) lze přemístit do dosud nevyužitých prostor č.p. 54 na Jičínské ulici (TIC). Zde by bylo potřeba provést několik menších stavebních úprav.

Tato omezení provozu městského úřadu se jeví v dlouhodobém horizontu jednoznačně výhodnější než další etapizace postupné rekonstrukce budovy radnice, která s sebou přinese zcela jistě vyšší režijní náklady a navýší i celkovou hodnotu rekonstrukce.

# **Technicko – organizační a finanční předpoklady a požadavky**

## **Přehled předpokládaných (rozpočtových) nákladů projektu**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Pol.** | **Popis** | **mil. Kč** | **Poznámka** |
|  | **Stavební rozpočtové náklady varianty 2** | 20,0 | Náklady dle projektu |
|  | Dodatečné náklady na obnovu ocelových oken radnice | 1,0 | Dle předběžné cenové nabídky |
|  | Náklady související s výběrovými řízeními | 0,05 |  |
|  | Autorský dozor projektanta, BOZP | 0,5 |  |
|  | Administrace dotací | 0,05 |  |
|  | Zabezpečení plynulého chodu městského úřadu po dobu realizace stavebních úprav | 0,5 | Odhad nákladů na přestěhování |
|  | **Celkem** **předpokládané náklady varianty 2** | 22,1 |  |
|  | **Potenciální dotace** |  |  |
|  | Dotace Ministerstva kultury ČR | 1,0 | Výše dotace je závislá na rozhodnutí zastupitelstva |
|  | Dotace Ministerstva pro místní rozvoj ČR | 3,0 |  |
|  | **Celkem dotace** | **4,0** |  |
|  | **Náklady rozpočtu města – varianta 2** | **18,1** |  |
|  |  |  |  |
|  | **Celkové rozpočtové náklady varianty 1** |  |  |
|  | Část 1 - fasáda nádvoří a obnova kovových oken | 2,0 |  |
|  | Část 2 - výtah a bezbariérové úpravy | 6,0 |  |
|  | Náklady související s výběrovými řízeními | 0,05 |  |
|  | Autorský dozor projektanta, BOZP | 0,3 |  |  |
|  | Administrace dotací | 0,05 |  |
|  | **Celkem** **předpokládané náklady varianty 1** | 8,4 |  |
|  | **Potenciální dotace** |  |  |
|  | Dotace Ministerstva kultury ČR | 1,0 | Výše dotace je závislá na rozhodnutí zastupitelstva |
|  | Dotace Ministerstva pro místní rozvoj ČR | 3,0 |  |
|  | **Celkem dotace** | **4,0** |  |
|  | **Náklady rozpočtu města – varianta 1** | **4,4** |  |

## **Rámcový harmonogram postupu**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Pol. | Popis | Termín |
|  | **Rozhodnutí ú způsobu realizace projektu** |  |
|  | Příprava materiálu pro jednání rady města | 8/2019 |
|  | Jednání rady města | 8/2019 |
|  | Příprava materiálů pro jednání zastupitelstva města | 9/2019 |
|  | Jednání zastupitelstva města | 9/2019 |
|  |  |  |
|  | **Úprava projektová dokumentace a výběrové řízení na dodavatele** |  |
|  | Úprava projektové dokumentace dle typu rozhodnutí ZM | 10/2019 |
|  | Zajištění závazného stanoviska památkové péče | 10/2019 |
|  | Zpracování zadávacích podmínek pro výběr dodavatele stavby | 11/2019 |
|  | Zabezpečení výběrového zadání na dodavatele stavby | 11-12/2019 |
|  |  |  |
|  | **Financování** |  |
|  | Schválení rozpočtu města na rok 2020 | 12/2019 |
|  | Zařazení části stavby do Anketního dotazníku, administrace stavby z MK ČR, čerpání dotace | 11/2019 – 11/2020 |
|  | Administrace stavby z MMR ČR, čerpání dotace | 04/2020 - 11/2020 |
|  |  |  |
|  | **Realizace stavby** |  |
|  | Zahájení stavby a předání staveniště – varianta 2 | 05/2020 |
|  | Ukončení stavby | 03/2021 |
|  | Zahájení stavby a předání staveniště – varianta 1 | 04/2020 |
|  | Ukončení stavby | 09/2020 |