

Informativní zpráva pro jednání Zastupitelstva města České Budějovice dne 15. 9. 2025

Akce: **Rekonstrukce KD Slavie**
Důvod předložení: informace o průběhu realizace

Seznam použitých zkratk:

- SoD – smlouva o dílo
- TDS – technický dozor stavebníka
- KBOZP – koordinátor pro bezpečnost a ochrana zdraví při práci
- DT – divadelní technika
- AVT – audiovizuální technika
- SCO – scénické osvětlení
- RM – rada města
- KD – kontrolní den
- ZSPD – změna stavby před dokončením
- GP – generální projektant
- AD – autorský dozor
- GD – generální dodavatel

Rekonstrukce KD Slavie je realizována podle projektové dokumentace pro provádění stavby pod názvem „Architektonické a projekční řešení kulturního domu Slavie“, kterou jako zhotovitel provedl **Atelier d'Architecture Chaix & Morel et Associés SA | Christian Anton Pichler ZT GmbH | Jan Proksa Architekt D.I.** Součástí plnění smlouvy na zpracování projektové dokumentace je rovněž výkon autorského dozoru.

Výkon TDS a KBOZP zajišťuje společnost **REINVEST spol. s r.o.**

Archeologický dohled zajišťuje společnost **ARCHAIA Jih o.p.s.**

EKODOZOR provádí společnost **EIA SERVIS s.r.o.**

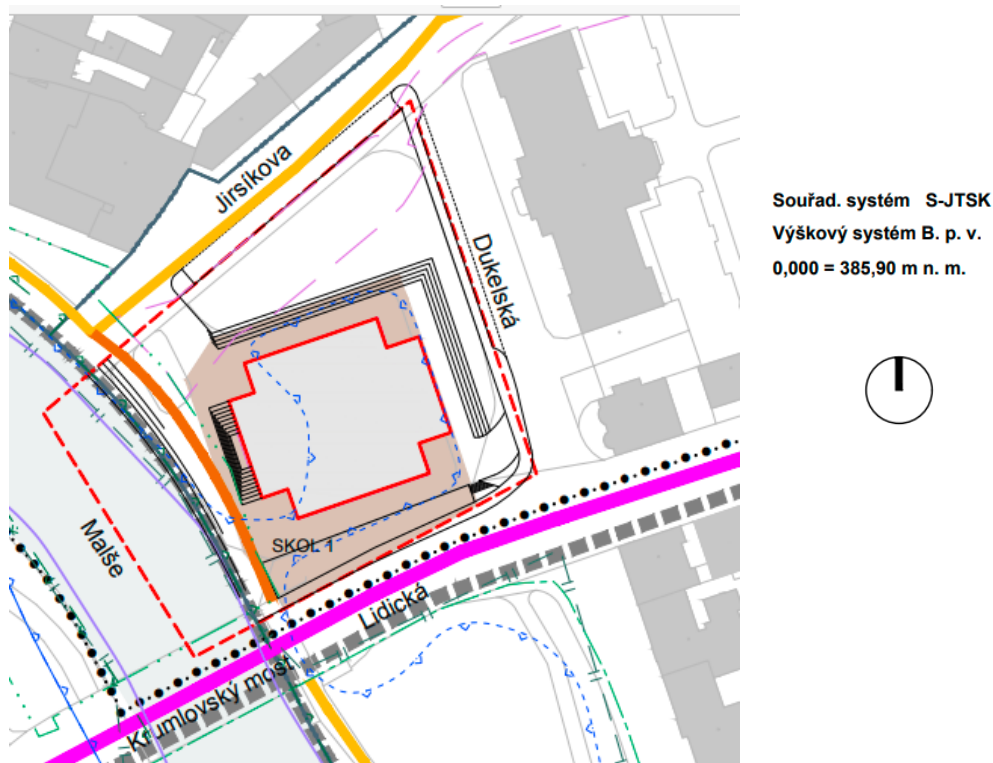
A.Rekonstrukce KD Slavie – základní informace o zhotovitelích a průběhu realizace

1. „Rekonstrukce KD Slavie v Českých Budějovicích“ – stavební práce - základní údaje

- Smlouva podepsána dne **24.5.2023**
- Zhotovitel - sdružení „**Společnost Metrostav DIZ – Geosan Group – Auböck – KD Slávie**“
- Cena díla dle základní SoD **497 672 620,- Kč bez DPH**
- Staveniště předáno (stavební práce zahájeny) dne **30.05.2023**
- Ukončení stavební prací dle SoD dne **30.05.2025**
- Ukončení prací dle Dodatku č. 4 dne **30.08.2025**
- Ukončení prací dle Dodatku č. 10 dne **27.12.2025**

Informace o průběhu stavebních prací

Období 06/2025 – 08/2025



Venkovní práce:

- Provedení zdravotního ořezu a zpevnění dřevin v areálu
- Provedení mlatových ploch v prostoru parku včetně výměny strukturálního substrátu kolem vzrostlých stromů
- Provedení sadových úprav včetně mikrozávlahy na jižním svahu mostu přes řeku Malši (podél ulice Lidická)
- Provedení vnitroareálových rozvodů osvětlení, závlahy, připojení elektro, kanalizace a pitné vody pro hudební produkci v parku
- Vystrojení hlavní vodoměrné šachty včetně technologie areálového zavlažování
- Pokračování v provádění výměny podloží na jižní a západní straně a nábřeží
- Pokládka vrstvy SC kameniva pod pojížděné dlážděné plochy na jižní a západní straně a nábřeží
- Dokončení pokládky kamenné dlažby na hlavním vstupním schodišti, dodláždění západní strany, pokračování pokládky na jižní straně a pokračování v pokládce nábřežních stupňů směrem k Jihočeskému divadlu
- Provedení pokládky drenáží kolem celého objektu
- Dokončení konstrukcí základů pro pobytové schody na severní straně objektu směrem k parku a zahájení na východní straně

Práce v objektu:

- Dokončení oprav jižní historické fasády včetně oplechování
- Dokončení oprav západní historické fasády včetně oplechování mimo vstupní portál
- Dokončení montáže všech dřevěných historických oken v historické fasádě

- Montáž lehkého obvodového pláště přístavby (fasádní část a střešní skladby) mimo finální střešní bondové krytiny
- Dokončení změn vzduchotechniky, zdravotnické a gastro chlazení v přízemí a 3.podlaží
- Provádění teracových podlah v 1.-4.NP, zbývá dokončit méně než 10% zbývajících ploch
- Dokončení montáže hlavních páteřních rozvodů silnoproudu a slaboproudu, zabezpečovacího systému a EPS
- Dokončení hlavních páteřních tras vzduchotechniky a chlazení 1.-4.NP
- Pokračování realizace hlavních vzduchotechnických jednotek v 5.NP
- Pokračování realizace zařízení pro odvod tepla a kouře (ZOTK) ve 4. a 5.NP
- Dokončení rozvodů podlahového vytápění v celém objektu
- Zahájení montáže vnitřních hliníkových příček v 2.-4.NP
- Dokončení restaurování původní štukové výzdoby ve foyer 3. a 4.NP
- Dokončení štukových omítek v prostoru v 2.-5.NP
- Dokončení montáže akustických stropních panelů MAPPY ve 2.-4.NP – zbývá prostor kavárny v 1.NP
- Montáž akustického obkladu malého sálu včetně dokončení finálních betonových podlah
- Dokončení dekorativních stěrek na sociálních zařízeních ve 2.-4.NP
- Dokončení sádkartonových příček a podhledů v 1.-5.NP mimo zaklápění instalačních šachet
- Dokončení montáže rámu hliníkových dveří na jižní straně
- Dokončení střešních skladeb včetně oplechování na původní historické budově
- Dokončení střešních skladeb na plochých střechách strojoven 5.NP
- Montáž izolačních PIR příček ve strojovnách 5.NP (provedeno z 60%)
- Montáž kotevního systému Hilti pro akustický obklad velkého sálu v střešním prostoru (provedeno z 50%)
- Montáž pohyblivých plošin jeviště ve velkém sále a tahání kabeláže – předpoklad dokončení v září 2025
- Zahájení montáže historického balkónu ve foyer 4.NP
- Zahájení kompletace koncových prvků elektroinstalace ve 4.NP
- Dokončení vystrojení slaboproudých rozvaděčů v 1., 2. a 4.NP
- Dokončení hlavních páteřních rozvodů měření a regulace (MaR) a pokračování v dopojování požárních klapek
- Zahájení realizace mřížkových podhledů ve 3.NP
- Zahájení montáže sanitárních příček v 1.-4.NP
- Montáž historických litinových sloupů v předsáli velkého sálu ve 3.NP
- Zahájení prací na osazení historického základního kamene

2. „Rekonstrukce KD Slavie v Českých Budějovicích - Divadelní technika“ - základní údaje

- Smlouva podepsána dne 17. 8. 2023
- Zhotovitel (dodavatel) - **GRADIOR TECH a.s.**
- Cena díla **66 521 594,00 Kč bez DPH**

Informace o průběhu dodávky:

- Montáž a zprovoznování plošin stolů pro jeviště velkého sálu

3. „Rekonstrukce KD Slavie v Českých Budějovicích - AV technika a scénické osvětlení“ - základní údaje

- Smlouva podepsána dne 22.09.2023

- Zhotovitel (dodavatel) - AVT Group a.s.
- Cena díla 57 169 456 Kč bez DPH

Informace o průběhu dodávky:

- Práce přerušeny z důvodu stavební nepřipravenosti

4. „Rekonstrukce KD Slavie v Českých Budějovicích - Kuchyňské zařízení (Gastrotechnologie a Technologie Gastronomického chlazení)“ - základní údaje

- Smlouva podepsána dne 13.5.2024
- Zhotovitel (dodavatel) - IN-GASTRO, s.r.o.
- Cena díla 16 870 961,00 Kč bez DPH

Informace o průběhu dodávky:

- Montáž rozvodů chlazení gastro

5. „KD Slavie – interiérový nábytek“ – základní údaje

- Smlouva podepsána dne 15.7.2025
- Zhotovitel (dodavatel) - A.M.O.S DESIGN s.r.o.
- Cena díla 4 939 987,00 Kč bez DPH

Informace o průběhu dodávky:

- Proběhla úvodní schůzka se zhotovitelem dodávky

6. „KD SLAVIE – DODÁVKA ŽIDLÍ DO INTERIÉRU“ – základní údaje

- Smlouva u podpisu
- Zhotovitel (dodavatel) - Lino s.r.o.
- Cena díla 1 750 046,80 Kč bez DPH

B. Problematické body/Body v řešení

1. Projektová dokumentace pro provádění stavby

- Reklamace – GP/AD bylo ze strany investora odesláno šest reklamačních dopisů
- Činnost GP/AD v rámci plnění úkolů vyplývajících z kontrolních dnů:
 - některé úkoly GP odmítá plnit a objednatel si pak tyto činnosti musí objednávat u jiného zhotovitele - trvá
 - některé výkazy výměr – podklad pro zpracování ZL - v rámci chyb PD (výkresová část či soupis prací) za GP zpracovává TDS ekonom - trvá
 - GP opakovaně neplní některé úkoly z KD ve stanovených termínech, resp. termínech stanovených v rámci KD tak, aby jejich negativní dopad byl co nejmenší. Některé zásadní body se řeší i několik měsíců, což má negativní dopad do termínu realizace. Vzhledem k tomu, že se blíží konec realizace a veškeré záležitosti je nezbytné řešit „obratem“, vnímá INV tento přístup ze strany GP jako nesoučinnost. Pro příklad uvádíme problematiku varovného pásu na rozhraní nábřeží a společné stezky pro cyklisty a chodce, kterou s GP řešíme více než 8 měsíců, kdy bylo v průběhu realizace zjištěno, že má GP rozpor mezi DSP (navržen varovný pás) a DPS (varovný pás změněn na vodící linii) a když tuto změnu oproti DSP nezahrnul ani do ZSPD, kterou zpracovával a nemá tedy k této změně kladné stanovisko DOSS (ODaSH, PČR a OSVS). Tato záležitost se jeví jako velmi problematická v souvislosti s kolaudací objektu.

- Revize DPS – s ohledem na fázi výstavby a blížící se konec realizace nejsou ze strany INV nadále akceptovány další změny požadované GP/AD, mimo změn vycházejících z chyb a vad DPS.
- Výše uvedené (vady a nedostatky PD, nesoučinnost a prodlevy GP/AD v rámci úkolů z KD) má negativní dopad do průběhu provádění prací, včetně zajištění kontinuity stavebních prací a dodávek.

2. Realizace zakázky

- **S ohledem na velké množství změn v průběhu realizace stavebních prací, včetně změn nákladů stavby dochází k negativnímu dopadu v rámci plnění HMG prací.** V současné době, jen v rámci stavby, máme cca **270 změnových listů** (schválených či rozpracovaných). V rámci těchto změnových listů je přibližná **absolutní hodnota změn v rámci těchto změnových listů činí k 27.8.2025 cca 258 mil. Kč bez DPH a tomu odpovídající cenový nárůst cca 101 mil. Kč bez DPH.**
- Výše uvedené má **přímý dopad do termínu realizace ostatních dodavatelů**, kdy se jedná především o vzájemnou koordinaci GD a ostatními dodavateli. Pro příklad uvádíme problematiku velkého sálu, kde je díky velkému množství změn oproti DPS (absence akustické rolety v DPS i soupisu prací, chybná poloha rozvaděčů, absence nosné konstrukce akustického obkladu velkého sálu, rozpory v rámci nouzového osvětlení, kolize profesí apod.) nutné opakovaně upravovat postupy prací tak, aby v tomto prostoru mohli své práce provádět oba zhotovitelé a nedocházelo tak k nežádoucím prodlevám či zdržením.
- V RM konané 23.6.2025 byl schválen Dodatek č.10, ve kterém byl upraven termín dokončení díla ve smyslu řádného dokončení všech prací, včetně všech vad a nedodělků nejpozději poslední den 36. měsíce od termínu zahájení díla, tj. do 27.12.2025. V souvislosti s touto změnou termínu byly uzavřeny dodatky s ostatními dodavateli (AVT+SCO, DT a gastro) a poskytovateli služeb (TDS, TDS ekonom a KBOZP).

3. Dotace

- Rozhodnutí o poskytnutí dotace z NPO, Iniciativa 4.5.3 Rozvoj regionálních kulturních a kreativních center – velká kulturní a kreativní centra, bylo statutárním městu České Budějovice vydáno 15.03.2023.
- Z hlediska dotace je nezbytné dodržet HMG plnění – viz Příloha č. 3.
- V průběhu realizace projektu probíhá intenzivní komunikace s poskytovatelem dotace – Ministerstvem kultury ČR.
- V souladu s Rozhodnutím o poskytnutí dotace byla k 31.03.2025 podána již 4. průběžná monitorovací zpráva, která byla poskytovatelem dotace schválena 19.08.2025. Další průběžná monitorovací zpráva bude podána k 31.08.2025.
- V druhé polovině září se předpokládá podání 1. žádosti o platbu. Do 31.12.2025 bude předloženo závěrečné vyhodnocení akce.

4. Provozovatel

- Dne 2.6. 2025 rada města schválila rozšíření zřizovací listiny p.o. Rozšíření se týká kulturních zařízení a kulturní činnosti. Došlo také ke změně názvu stávající p.o. – Kulturní a sportovní zařízení města České Budějovice, p.o. Tento dokument byl následně předložen zastupitelstvu města ke schválení a dne 16.6.2025 bylo rozšíření zřizovací listiny p.o. zastupitelstvem schváleno.

- Od 1.7.2025 bude KSZCB vystupovat jako budoucí provozovatel KD Slávie. Její zástupce se bude účastnit všech KD, bude zajišťovat přípravu převzetí technologických celků, servisní smlouvy apod.
- Probíhá zajištění personálního obsazení KD Slávie (manažer/dramaturg, technici)
- Ve spolupráci s odborem kultury probíhá příprava programového zajištění
- Proběhlo jednání s vedením Jihočeského divadla o zahájení provozu malého divadla
- Probíhá příprava na zahájení výběrového řízení na provozovatele gastro provozů
- Probíhá příprava na zahájení záměru pronájmu prostor pro spolkovou činnost, v souladu s podmínkami dotačního titulu

Přílohy:

1. Rekapitulace nákladů k 27.8.2025
2. Projektová dokumentace
3. Dotace

		zhotovitel	č. smlouvy	Cena dle SoD bez DPH	Uzavřené Dodatky	Navýšení dle dodatků bez DPH	Cena dle Dodatků bez DPH
A. Architektonické a projekční řešení kulturního domu Slavie - projektová dokumentace							
1.	Projektová dokumentace	Atelier d'Architecture Chaix & Morel et Associés SA Christian Anton Pichler ZT GmbH Jan Proksa Architekt D.I.	2020001680	36 295 850,00 Kč	č.1 - č.5	6 388 770,00 Kč	42 684 620,00 Kč
B. Rekonstrukce KD Slavie							
Stavební práce a Dodávky							
1.	Stavba	Společnost Metrostav DIZ – Geosan Group – Auböck – KD Slávie	2023000783	497 672 620,00 Kč	č.1 - č.11	78 955 231,18 Kč	576 627 851,18 Kč
2.	Divadelní technika	GRADIOR TECH a.s	2023001746	66 521 594,00 Kč	č.1 - č.5	6 445 331,66 Kč	72 966 925,66 Kč
3.	AVT+SCO	AVT Group a.s.	2023001874	57 169 456,00 Kč	č.1 - č.3	400 745,00 Kč	57 570 201,00 Kč
4.	Gastro	IN-GASTRO, s.r.o.	2024001130	16 870 961,00 Kč	č.1 - č.3	1 555 812,00 Kč	18 426 773,00 Kč
5.	Interiér repre	A.M.O.S DESIGN s.r.o.	2025001728	4 939 987,00 Kč			
6.	Interiér židle	Lino s.r.o.	2025001970	1 750 046,80 Kč			
	Celkem			644 924 664,80 Kč		87 357 119,84 Kč	725 591 750,84 Kč
Služby							
1.	TDS	REINVEST spol. s r.o.	2022002211	2 649 600,00 Kč	č.1 - č.3	1 115 200,00 Kč	3 764 800,00 Kč
2.	TDS Ekonom	REINVEST spol. s r.o.	2023002275	665 000,00 Kč	č.1 - č.2	245 000,00 Kč	910 000,00 Kč
3.	KBOZP	REINVEST spol. s r.o.	2023000597	499 200,00 Kč	č.1 - č.3	43 200,00 Kč	732 150,00 Kč
4.	Ekodozor	EIA SERVIS s.r.o.	OBJ/1120/2023/096	226 800,00 Kč			
5.	Archeologie	ARCHAIA Jih o.p.s.	OBJ/1120/2023/068	18 000,00 Kč			
6.	Revize DPS	KOSTKA projekt s.r.o.	2025000672	2 000 000,00 Kč			
7.	Koordinace	Ging CB, s.r.o.	2025001971	1 062 500,00 Kč			
8.	ZDP (HZS)	SPH Elektro s.r.o.	OBJ/1120/2024/088	99 294,00 Kč			
9.	Dokumentace zdolávání požáru	R-SERVIS LOŠEK s.r.o.	OBJ/1120/2025/096	50 000,00 Kč			
	Celkem			7 270 394,00 Kč		1 403 400,00 Kč	5 406 950,00 Kč
Vyvolané investice							
1.	Hodnotné prvky - přeprava	NUEVOS spol. s r.o.	OBJ/1120/2023/107	175 300,00 Kč			
2.	Skladování hodnotných prvků	NUEVOS spol. s r.o.	2023002274	912 000,00 Kč			
	Celkem			1 087 300,00 Kč			
	Celkem za oddíl A a B			689 578 208,80 Kč		95 149 289,84 Kč	773 683 320,84 Kč

Rekonstrukce KD Slavie

2. Projektová dokumentace

Zhotovitel Atelier d'Architecture Chaix & Morel et Associés SA | Christian Anton Pichler ZT GmbH | Jan Proksa Architekt D.I.
 Název Architektonické a projekční řešení kulturního domu Slavie
 Číslo SoD 2020001680

Projektová dokumentace

	<i>Cena bez DPH</i>	<i>Stručný popis plnění</i>
základní SoD	36 295 850,00 Kč	PD +AD
Dodatky		
Dodatek č.1	700 500,00 Kč	Vícepráce na PD požadované zhotovitelem
Dodatek č.2	254 020,00 Kč	Zajízďecí tribuna v rámci dodávky DT
Dodatek č.3	342 500,00 Kč	Koordinace strop 3NP (velký sál)
Dodatek č.4	3 105 500,00 Kč	Změna stavby před dokončením - cena nezahrnuje reklamovanou vadu PD
Dodatek č.5	1 986 250,00 Kč	Interiér
Navýšení celkem	6 388 770,00 Kč	
Navýšení celkem	42 684 620,00 Kč	
čerpáno ke konci roku 2025	40 588 046,00 Kč	

Reklamace

	<i>Popis</i>	<i>Stav</i>	<i>Doporučení/Dopad</i>
Reklamace č.1	Zadávací řízení gastro - opakované vypsání z důvodu rozporu v PDPS (soupis dodávek) - proběhla 4 kola ZŘ	projektant zodpovědnost odmítl	vyřešit škodu - náklady na opakované ZŘ
Reklamace č.2	Vady PD - vícepráce 1.Hodnotné prvky - nebylo řešeno v PDPS 2.Zastropení Blackboxu - neproveditelné řešení 3.Přeložka CETIN - nebyla v PD řešena vůbec 4.Protiradonová opatření - v PD navrženo podle neplatné ČSN	vady PD odstraněny	vyřešit škodu - projekt přeložky CETIN vícenáklady způsobené vadami PD způsobené dopad do termínu
Reklamace č.3	Odchytky PDSP a PDPS	vyřešeno v rámci Dodatku č. 4	seznam změn 1
Reklamace č.4	Klenba na ose 2-5/E-F	projektant provedl revizi PD, ale odmítl zpracovat výkaz výměr (podklad pro ZL) - zodpovědnost odmítl - požaduje finanční náhradu ve výši 426 000 Kč	náklady na zpracování výkazu výměr činnost TDS v rámci zpracování podkladů pro reklamaci vícenáklady spojené s touto problematikou dopad do termínu.
Reklamace č.5	Vady PD - vícepráce 1.Statické zajištění stávající římsy - nebylo řešeno v PDPS 2.Nouzové osvětlení - opakované revize DPS, kolize a nekoordinovanost s provesemi a stavební částí 3.Akustická roleta - nebyla v PD řešena v podrobnosti DPS, nebyla vůbec obsažena v soupisu prací 4.Kolize s trakčním vedením DPmCB	odesláno zhotoviteli	vícenáklady způsobené vadami PD způsobené dopad do termínu

Reklamacie č.6	Stávající zdivo na ose 2-5/G-H - rozpory v DPS	odesláno zhotoviteli	náklady na zpracování výkazu výměr činnost TDS v rámci zpracování podkladů pro reklamaci vícenáklady spojené s touto problematikou dopad do termínu
----------------	--	----------------------	--

