Informativní zpráva pro jednání Zastupitelstva města České Budějovice dne 17. 2. 2025

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

Seznam použitých zkratek:

- 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**

Informace o průběhu stavebních prací (https://www.kdslavie.cz/rekonstrukce-kd/)

Období 06/2023 – 12/2023

Zhotovitel zahájil stavební práce na objektu provedením oplocením staveniště, demoličními pracemi a přepojením všech sítí na staveništní rozvody.

V interiéru objektu proběhly v měsících červnu a červenci demontáže vnitřního vybavení, rozvodů topení, sanity a elektroinstalace, sádrokartonů a podlahových vrstev. V srpnu byla dokončena demontáž vzduchotechniky včetně rozvodů, které byly zazděny a zakryty jinými konstrukcemi. V současné době probíhají práce na demontáži střechy a krovu, podbití dřevěných stropů a skladby podlah ve všech podlažích. Dále byly dokončeny demontáže hodnotných prvků (strop historické tělocvičny, vnitřní dveře do sálu a předsálí, původní okna tělocvičny a sálu a hlavní kamenné schodiště do kulturního domu). Hodnotné prvky byly pečlivě zabaleny a předány do depozitáře Alšovy Jihočeské Galerie a postupně odvezeny do depozitáře v Netolicích. Zhotovitel zároveň provádí statické zajištění stávajících částí objektu s důrazem na bezpečnost a ochranu zdraví pracovníků a obyvatel města.

Do září došlo v exteriéru k dokončení demoličních prací venkovního amfiteátru s lavičkami a stoly, byly provedeny ochranné konstrukce vzrostlých stromů a keřů. Proběhlo kompletní odpojení stávající parovodní přípojky kulturního domu a provedení dočasné přípojky Jihočeského divadla. Byly zahájeny práce na nové parovodní přípojce pro KD Slavie.

Od začátku října došlo k uzavření cyklostezky na nábřeží řeky Malše, protože musejí být provedeny přeložky plynovodu a vysokého napětí před objektem. Následně zde začaly probíhat zemní práce - snižování terénu směrem k řece a přípravné práce pro výstavbu nového nábřeží s pobytovými schody. V rámci DIO byl před uzavřením cyklostezky vybudován nový světelný přechod s manuálním ovládáním na křižovatce Lidické a Dukelské ulici pro zvýšení ochrany chodců.

Od poloviny září do poloviny listopadu došlo kolem objektu k odstranění stávajících prvků mobiliáře a zeleně a ke statickému zajištění štítových zdí. Kromě toho byly provedeny přeložky vedení Teplárny, plynu a EG.D. Dále bylo provedeno bourání svislé i vodorovné nosné konstrukce. V objektu byly vybourány a uloženy k deponii stávající hodnotné historické prvky. Bourány byly i střechy, krovy, podlahy, stropy a byly odstraněny násypy. Provádí se trysková injektáž k založení nových částí objektu a posílení stávajících základů.

Zároveň probíhá tvorba VTD (výrobně technické dokumentace) a výroba prefabrikovaných a ocelových konstrukcí objektu.

Období 01/2024 – 12/2024

V rámci realizace stavebních prací za období prosinec až polovina ledna bylo kompletně dokončeno hlubinné zakládání formou tryskové injektáže podloží a zároveň také zemní kotvy ke stabilizaci stavebních jam a výkopů. Dále byly provedeny výkopy stavebních jam pro výtahy, schodiště a zajížděcí tribunu Black Boxu. Postupně se provádí vyztužování a betonáž monolitických konstrukcí, které prostupují vertikálně objektem, nebo zasahují do úrovně základů. Konkrétně se jedná o výtahové šachty, kanálů a základové patky pro sloupy. Objekt byl se shora uzavřen novým plechobetonovým stropem ve 4. nadzemním podlaží, osazeným na HEB nosníky. Probíhá odbourávání vodorovných i svislých vnitřních nosných i nenosných konstrukcí a statické zajištění. Generální dodavatel osadil hlavní ležatou větev splaškové a tukové kanalizace.

V rámci realizace stavby v období od poloviny ledna do konce února bylo, vzhledem příznivým klimatickým podmínkám, prováděno vyztužení a betonáž základových pasů, sloupů a svislých stěn ze železobetonu v úrovni 1.NP. Byly tedy provedeny nové svislé konstrukce v úrovni 1.NP a také

zdivo výtahových a schodišťových šachet. Rovněž byla dokončena betonáž technologického kanálu v úrovni 1.NP.

Zhotovitel provedl statické zajištění stávajících konstrukcí a nový plecho-betonový strop nad částí 3.NP, osazený na nově osazené HEB nosníky. Průběžně jsou prováděny nové rozvody tukové, dešťové i splaškové kanalizace v úrovni 1.NP. Vzhledem k neúnosnému podloží provádí zhotovitel výměnu podloží a hutnění násypů pod podkladní betony. Pokračují nosné vyzdívky z tradičního zdiva.

Byly zahájeny restaurátorské práce na historicky hodnotných prvcích, archeologicky zdokumentován nález zasypané studny a nález zazděné části původní balustrády.

V rámci stavební realizace za měsíc březen–květen 2024 byly kompletně dokončeny práce na konstrukci Black boxu, tedy svislé monolitické konstrukce, hydroizolace a tepelné izolace. Na objektu byly zrealizovány zazdívky otvorů v nosném zdivu. Došlo k vybourání všech předpokládaných konstrukcí ve stávající části objektu. V 1. NP proběhla kompletní výměna podloží a stabilizace násypů. Probíhá betonáž nových svislých i vodorovných monolitických konstrukcí – stěny, sloupy a stropy. Byla dokončena betonáž výtahové šachty č. 1 a osazena prefabrikovaná ramena schodiště z 1.NP. Dále pak byly provedeny rozvody ležaté splaškové a tukové kanalizace a nyní je realizováno svislé potrubí. V jednotlivých podlažích objektu byly provedeny plecho – betonové stopy na osazené ocelové nosníky, v souladu s DPS. Rovněž byly zahájeny restaurátorské práce na kamenných a štukatérských prvcích a montáž ocelové konstrukce krovu nad stávající částí objektu. Mimo objekt KD Slavie pak probíhají práce na realizaci přeložky vedení Cetin a na úpravě nábřeží.

V rámci stavební realizace za měsíc červen–srpen 2024 probíhá betonáž nových svislých i vodorovných monolitických konstrukcí – stěny, sloupy a stropy v úrovni 1.NP – 2.NP. Byla osazena prefabrikovaná ramena schodiště do 2.NP. Dále byla provedena hydroizolace a akustické izolace dna a stěn black boxu, technologických kanálů a dna výtahových šachet. Zhotovitel provádí řezání otvorů ve stávajícím nosném zdivu a statické podchycení stávajících konstrukcí. Realizují se rozvody svislého stoupacího potrubí pro kanalizaci, vodu a topení. Byly zahájeny restaurátorské práce na kamenných a štukatérských prvcích. Byla provedena montáž dřevěné konstrukce krovu a zakrytí střešní fólií nad stávající částí objektu. V současné době se provádí obnova jižní fasády stávajícího objektu. Dále pak nové vnitřní omítky a protipožární nástřiky stropních konstrukcí. Byly zahájeny práce na sanaci stávajícího zdiva v úrovni 1.NP.

Provádí se zemní práce na úpravě nábřeží a monolitické konstrukce opěrných zdí. Realizují se přípojky dešťové kanalizace.

V rámci stavební realizace za měsíc září–říjen 2024 probíhá betonáž nových svislých i vodorovných monolitických konstrukcí přístavby objektu – stěny a stropy v úrovni 3.NP a 4.NP. Realizují se vnitřní rozvody potrubí pro kanalizaci, vodu a topení. Provádí se rozvody elektroinstalací + SLP. Realizuje se vyzbrojení technologie předávací stanice, trafostanice a rozvody VZT. Provádí se práce na statickém zajištění stávajících vnitřních konstrukcí na ose E-F a na nových monolitických konstrukcích v tomto prostoru. Provádí se obnova jižní a západní fasády stávajícího objektu. Provádí se zemní práce na úpravě HTÚ a obnova nábřežní zdi. Provádí se tesařské, klempířské a pokrývačské práce na střeše stávajícího objektu. Byly zahájeny kamenické práce na vnitřních stávajících schodištích. Bylo dokončeno vtahování stropních panelů Spiroll nad BB. Provádí se přípojka tlakové kanalizace a přeložka kabelu EGD. Byly zahájeny montáže technologického vybavení divadelní techniky.

V rámci stavební realizace v listopadu a prosinci probíhala betonáž nových svislých i vodorovných monolitických konstrukcí – stěny, stropy a šíty v úrovni 4.NP a 5.NP. Do konce roku 2024 byly dokončeny všechny hlavní nosné monolitické konstrukce.

Realizují se vnitřní rozvody potrubí pro kanalizaci, vodu a topení. Provádí se rozvody elektroinstalací + silnoproud. Provádí se osazování jednotek a rozvod potrubí vzduchotechniky v celém objektu. Dále probíhají práce na statickém zajištění stávajících vnitřních konstrukcí na ose E-F a na nových monolitických konstrukcích v tomto prostoru a provádí se čištění severní fasády stávajícího objektu. Průběžně jsou pak realizovány tesařské, klempířské a pokrývačské práce na střeše stávajícího objektu a osazovány ocelové nosníky krovu nad velkým sálem a osazení plechové výplně skladby střešního pláště. Probíhají práce na sádrokartonových konstrukcích příček, obkladů a podhledů a vnitřních omítkách a sanacích 1.NP. Provádí se osazení nových kastlových oken na stávající části objektu.

Provádí se nosná konstrukce hlavního vstupního venkovního schodiště do objektu.

V okolí objektu jsou realizovány zemní práce hrubých terénních úprav a je pokládáno kabelové vedení VO. Probíhají práce na osazování kamenné dlažby nábřeží.

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:
   - Během prosince roku 2023 byla odevzdána kompletní výrobně technická dokumentace k divadelní technice.
   - Během roku 2024 byla instalována technologie v prostoru black boxu a byly prováděny práce na montáži technologie 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:
   - V období roku 2024 byly zahájeny práce na dodávce a byly prováděny práce na montáži technologie velkého sálu

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:
   - V období roku 2024 probíhá zpracování VTD a úpravy na základě požadavků objednatele (v době zpracování projektové dokumentace nebyla známa představa o fungování gastroprovozu)

5. **„Rekonstrukce KD Slavie v Českých Budějovicích – dodávka interiéru**
    - V současné době probíhá zpracování projektové dokumentace pro provádění interiéru, následně budou probíhat ZŘ na zhotovitele dodávky

B. Problematické body

1. **Projektová dokumentace pro provádění stavby**
    - Reklamace – GP/AD byly ze strany investora odeslány čtyři reklamační dopisy
    - Nesoučinnost a prodlevy GP/AD v rámci plnění úkolů vyplývajících z kontrolních dnů, což způsobuje zbytečné prodlužování stavby
        - některé úkoly GP odmítá plnit a objednatel si pak tyto činnosti musí objednávat u jiného zhotovitele
        - některé výkazy výměr – podklad pro zpracování ZL - v rámci chyb PD (výkresová část či soupis prací) za GP zpracovává TDS ekonom
        - GP opakovaně neplní úkoly z KD v rámci jím daných termínů – některé body se pak řeší i několik měsíců => negativní dopad do termínu realizace
        - Zástupce GP není schopen v rámci KD reagovat ani na dotazy GD týkající se praktického řešení stavebních detailů (v rámci zpracování DPS neměl zhotovitel žádného poddodavatele na stavební část, tzn. stavební část zpracovával sám), odpovědi GP přicházejí s velikými prodlevami nebo si je GD mnohdy vyřeší sám, aby se rekonstrukce nebrzdila
    - Výše uvedené (vady a nedostatky PD, nesoučinnost a prodlevy GP/AD v rámci úkolů z KD) má negativní dopad do termínu realizace, kdy v současné době GD oznámil, že není schopen dodržet termín realizace, resp. ukončení stavebních prací do 30.08.2025 a dále pak GD nemůže stavební práce a dodávky plánovat, provádět tak, aby plnil smluvní HMG a i následně vydané revize realizačních HMG. S ohledem na tyto uvedené skutečnosti není z jeho strany ani možné zajistit kontinuitu stavebních prací a procesů.
    - Autorská práva - řešeno opakovaně - názorová neshoda mezi INV a GP - opakovaně právní výklad - GP neuznává

2. **Realizace zakázky**
    - S ohledem na velké množství změn v průběhu realizace stavebních prací, včetně změn nákladů stavby (***přibližná absolutní hodnota změn v rámci schválených a rozpracovaných změnových listů činí k 07.02.2025 cca 200 mil. Kč bez DPH; cenový nárůst cca 66 mil. Kč bez DPH – ve výhledu však očekáváme nárůst absolutní hodnoty změny na částku cca 290 mil. Kč bez DPH s cenovým nárůstem cca 100 mil. Kč bez DPH***), dochází k **negativnímu dopadu v rámci plnění HMG prací**
    - Výše uvedené má **přímý dopad do termínu realizace ostatních dodavatelů**, kdy bylo opakovaně odkládáno zahájení jejich dodávky. V důsledku těchto skutečností s největší pravděpodobností nastane situace, kdy se na stavbě budou pohybovat v krátkém časovém horizontu všichni dodavatelé a práce budou muset být realizovány ve směnových provozech, kdy se dá předpokládat finanční dopad do ceny díla.
    - Z důvodu odchylek PDPS od PDSP (reklamace PD č.3) a změn nastalých v průběhu realizace byla zpracována projektová dokumentace změny stavby před dokončením a dle sdělení GP byla dne 22.01.2025 podána žádost na SÚ o povolení změny. Tato ZSPD zahrnovala pouze změny do konce 06/2024. Vzhledem k tomu, že i po tomto datu došlo v rámci realizace k dalším změnám, bude nutné zpracovat další ZSPD, tedy ZSPD2, včetně jejího povolení.

3. **Dotace**
    - Z hlediska dotace je nezbytné dodržet HMG plnění v rámci tohoto dotačního titulu - viz příloha 5.

4. **Provozovatel**
    - V souvislosti s gastro provozem bude vyhlášeno samostatné výběrové řízení
    - Město v současné době intenzivně pracuje na provozovateli objektu, včetně programové náplně

Přílohy/Kolovadlo:

1. KD Slavie – rekapitulace nákladů
2. PD – reklamace č. 4 – reakce na vyjádření projektanta
3. Zápis z KD č.82
4. Zápis z KD č.83
5. Dotace – HMG