

## Materiál pro jednání zastupitelstva města konaného dne 14.12.2016

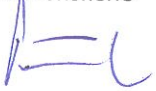
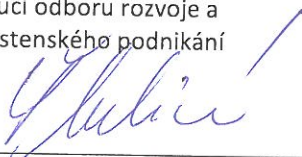
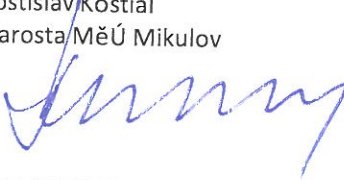
Bod programu: **Architektonická studie na vybudování knihovny a expozice současného výtvarného umění v objektu bývalé hasičské zbrojnice – režijní a provozní náklady**

### Přílohy:

- Odhad provozních nákladů variantních řešení rekonstrukce a přístavby hasičské zbrojnice v Mikulově

### Návrh usnesení:

- Zastupitelstvo města Mikulov bere na vědomí zpracování režijních a provozních nákladů.

Zpracovala:	Odpovídá:	Předkládá:
Jméno, příjmení, funkce datum 1.12.2016 Ing. Dalibor Pěnčík Odborný zaměstnanec odboru rozvoje a živnostenského podnikání 	Jméno, příjmení, funkce datum 1.12.2016 Ing. Jana Škrobianová vedoucí odboru rozvoje a živnostenského podnikání 	Jméno, příjmení, funkce datum 1.12.2016 Rostislav Košťál starosta MěÚ Mikulov 

# ODHAD PROVOZNÍCH NÁKLADŮ VARIANTNÍCH ŘEŠENÍ

## REKONSTRUKCE

### A PŘÍSTAVBY HASIČSKÉ ZBROJNICE V MIKULOVĚ

#### Úvod do problematiky výpočtu nákladů:

Níže v dokumentu jsou stanoveny náklady na rekonstrukci a přístavbu hasičské zbrojnice v Mikulově. Náklady jsou počítány pro každou variantu zvlášť a jako výchozí cenovou soustavu jsme stanovili české stavební standardy na rok 2016 ([http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu\\_2016.html](http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu_2016.html)).

Dále je pro každou variantu stanovena roční potřeba energií.

Jelikož nám žádný z oslovených subjektů (galerie, knihovny námi vytipované jako referenční) nedodal do dnešního dne (14.11.2016) podklady pro určení obdobné potřeby energií byli jsme nuceni provést odhad svépomocí podle dostupných údajů.

Vycházeli jsme přitom z údajů Galerie výtvarného umění v Ostravě (<http://www.gvuo.cz/>).

Z výroční zprávy za rok 2014 jsme vyčetli náklady na energie (1.280 000 Kč). Podle katastru nemovitostí a dle dostupné dokumentace byla odhadnuta užitná plocha objektu na 2350 m<sup>2</sup> (1350 m<sup>2</sup> 1.NP + 1000 m<sup>2</sup> 2.NP, 1.PP). Podílem nám vyšla cena za energie na metr čtvereční a rok (1.280 000 / 2350) **545 Kč/m<sup>2</sup>/rok**.

Náklady na provoz knihovny stanovené dle údajů z knihovny města Mikulova.

Teplo + elektřina + voda = 65 000 + 24 900 + 4 800 = 94 700 Kč/rok / 230,7 m<sup>2</sup> = **410 Kč/m<sup>2</sup>/rok**

Vzhledem k tomu, že nevíme jestli nebude potřeba klimatizace v obou částech a případné další technologie rozhodli jsme se dále počítat s vyšší cenou energií za rok a to cenou **545 Kč/m<sup>2</sup>/rok** (viz. výpočet výše)

REKAPITULACE NÁKLADŮ NA REKONSTRUKCI A PROVOZ (ENERGIE) PRO JEDNOTLIVÉ VARIANTY			
Varianta	Rekonstrukce a přístavba (Kč)	Provozní náklady energie (Kč/rok)	Provozní náklady ostatní (Kč/rok)
Č.1 - KIRIPOLSKÁ - KOCSISOVÁ	73.000 000	890 000	3.865 000
Č.2 - JABLONSKÁ - KUBINOVÁ	70.000 000	1.000 000	3.865 000
Č.3 - KOŠTÁLOVÁ-KOVÁČOVÁ	46.000 000	850 000	3.865 000
Č.4 - ŠUBA	64.000 000	950 000	3.865 000

Postup výpočtu pro jednotlivé varianty je uveden na konci dokumentu.

Ostatní položky ročních nákladů na provoz galerie a knihovny jsou pro všechny tři varianty shodné a jsou uvedeny v následující tabulce. Součástí nákladů na provoz nejsou činnosti, které by vyplývaly z koncepce kurátora.

Znovu upozorňujeme, že je to pouze odhad cen, reálné ceny za provoz a rekonstrukci a přístavbu se mohou značně lišit. Není například specifikována potřeba klimatizace, požárního větrání, tepelná ztráta objektů, technické parametry použitých konstrukcí atd. Nicméně i přesto jsme se snažili co nejodbornějším odhadem, podloženým pokud možno co nejrelevantnějšími podklady, odhadnout výše uvedené.

#### Možné příjmy:

- zpoplatnění výstav – vstupné
- propagační materiály – např. katalogy
- pronájem prostor pro jiné akce?? - ale opět až dle koncepce kurátora
- provoz kavárny

<b>SPOLEČNÉ NÁKLADY – OSTATNÍ PROVOZ</b>		
<b>předpokládaný náklad</b>	<b>částka</b>	<b>poznámka</b>
Ředitel	600 000	Ředitel příspěvkové organizace (knihovna + galerie)
Recepční, informátor	325 000	Plný úvazek
Účetní	200 000	Na dohodu o provedení práce
Údržbář-správce	115 000	½ úvazek
Úklid	245 000	Plný úvazek
Materiál	80 000	Kancelářské potřeby, papír atd.
Služby	125 000	Svoz odpadu, kopírka, internet, telefony, správa knihovního systému, software
Drobné vybavení	60 000	
Opravy, revize, běžná údržba	60 000	Revize knihovního systému, revize zařízení, drobné opravy
Marketing a propagace	100 000	je myšlena obecná propagace celého centra, brožury atd.
<b>GALERIE – PROVOZNÍ NÁKLADY</b>		
Kurátor	560 000	stanoví celkovou koncepci, dohled, administrativa, měl by zajišťovat i realizaci dílny - pozor ale zajištění akce dílny není v tomto rozpočtu, mzda včetně odvodů
Výpomoc při zajištění výstav	100 000	částka je pouze odhad jako balíček - není možno více specifikovat, záleží na koncepci kurátora, jaké aktivity - tj. programy, výstavy atd. bude chtít realizovat
	200 000	Náklady na zajištění výstav a ostatního programu galerie
<b>KNIHOVNA – PROVOZNÍ NÁKLADY</b>		
Knihovnice – 2 osoby	805 000	knihovnické služby, doprovodné kulturní akce, výchovné pořady
Periodika, knihy, denní tisk	290 000	
<b>SPOLEČNÉ NÁKLADY CELKEM</b>	<b>1.910 000</b>	
<b>GALERIE CELKEM</b>	<b>860 000</b>	
<b>KNIHOVNA CELKEM</b>	<b>1.095 000</b>	
<b>SOUHRN ROČNÍCH NÁKLADŮ</b>	<b>3.865 000</b>	

## VARIANTA 1 - KIRIPOLSKÁ - KOCSISOVÁ

**Bourací práce:**

**Odhad 3.500 000 Kč**

**Stávající objekt – nově knihovna:**

Zastavěná plocha: 230 m<sup>2</sup> (26 m \* 8,75 m)

1.PP: 4,1 m (kv) \* 230 m<sup>2</sup> = 943 m<sup>3</sup>

1.NP: 4,4 m (kv) \* 230 m<sup>2</sup> = 1012 m<sup>3</sup>

2.NP: 4,5 m (kv) \* 230 m<sup>2</sup> = 1035 m<sup>3</sup>

Věž: (4,0 m \* 4,0 m \* 6,0 m) = 96 m<sup>3</sup>

Rekonstrukce celkem:

**3086 m<sup>3</sup> \* 1,20 \* 4860 Kč/m<sup>3</sup>** (cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2016 průměrná hodnota pro stavby občanského vybavení, konkrétně pro kulturu a osvětu, konstrukce zděná, vynásobená koeficientem pro rekonstrukce (navýšení o 20%)) = **17.998 000 Kč**



**Novostavba – galerie, kavárna:**

1.PP: 700 m<sup>2</sup> \* 5,0 m = 3500 m<sup>3</sup>

1.NP: 230 m<sup>2</sup> \* 5,0 m = 1150 m<sup>3</sup>

Novostavba celkem:

**4650 m<sup>3</sup> \* 10500 Kč/m<sup>3</sup>** (cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2016 průměrná hodnota pro stavby občanského vybavení, konkrétně pro kulturu a osvětu, konstrukce monolitická plošná) = **48.825 000 Kč**

**Řešení Atria:**

**Odhad 2.500 000 Kč**

**Celkem náklady na rekonstrukci-přístavbu:**

**3.500 000 + 17.998 000 + 48.825 000 + 2.500 000 = 72.823 000 Kč = 73.000 000 Kč**

**Odhad nákladů na energie při provozu za kalendářní rok:**

Galerie: (700+230) 930 m<sup>2</sup> \* 545 Kč/m<sup>2</sup> = 506 850 Kč/rok

Knihovna: (3x230) 690 m<sup>2</sup> \* 545 Kč/m<sup>2</sup> = 376 050 Kč/rok

**Celkem náklady na energie při provozu:**

**506 850 + 376 050 = 882 900 Kč/rok = 890 000 Kč/rok**

## VARIANTA 2 - JABLONSKÁ - KUBINOVÁ

**Bourací práce:**  
**Odhad 2.000 000 Kč**

### **Stávající objekt – Galerie 1:**

Zastavěná plocha: 230 m<sup>2</sup> (26 m \* 8,75 m)

1.PP: projekt neřeší

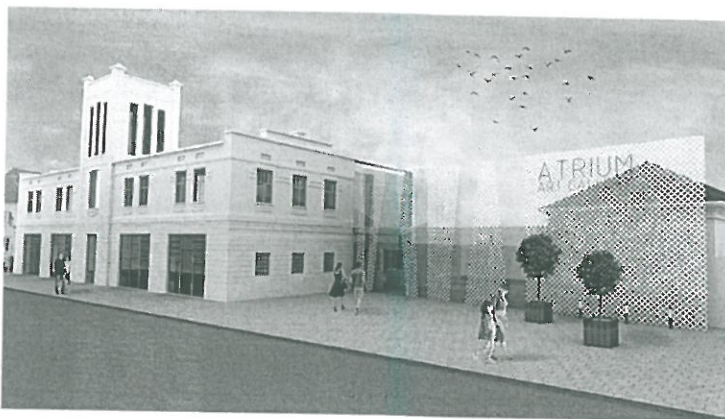
1.NP: 4,4 m (kv) \* 230 = 1012 m<sup>3</sup>

2.NP: 4,5 m (kv) \* 230 = 1035 m<sup>3</sup>

Věž: (4,0 m \* 4,0 m \* 6,0 m) = 96 m<sup>3</sup>

Výpočet nákladů na rekonstrukci:

**2143 m<sup>3</sup> \* 1,20 \* 4860 Kč/m<sup>3</sup>** (cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2016 průměrná hodnota pro stavby občanského vybavení, konkrétně pro kulturu a osvětlu, konstrukce zděná, vynásobená koeficientem pro rekonstrukce (navýšení o 20%)) = **12.498 000 Kč**



### **Přístavba – Galerie 2 + Foyer:**

Půdorysná plocha přístavby bez foyer: 185 m<sup>2</sup>, výška přístavby: 9,2 m

Přístavba galerie: 185 m<sup>2</sup> \* 9,2 m = **1702 m<sup>3</sup>**

Foyer: 60 m<sup>2</sup>, výška : 3,5 m

Foyer celkem: 60 m<sup>2</sup> \* 3,5 m = **210 m<sup>3</sup>**

**Přístavba celkem: 1702 + 210 = 1912 m<sup>3</sup>**

Výpočet nákladů na přístavbu:

**1912 m<sup>3</sup> \* 6695 Kč/m<sup>3</sup>** (cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2016 průměrná hodnota pro stavby občanského vybavení, konkrétně pro kulturu a osvětlu, konstrukce kovová) = **12.800 000 Kč**

### **Přístavba – Knihovna v 1.PP:**

Zastavěná plocha 1.PP: 781 m<sup>2</sup>, Kv: 4,4 m

Knihovna celkem: 781 m<sup>2</sup> \* 4,4 m = **3436 m<sup>3</sup>**

Výpočet nákladů na přístavbu:

**3436 m<sup>3</sup> \* 10500 Kč/m<sup>3</sup>** (cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2016 průměrná hodnota pro stavby občanského vybavení, konkrétně pro kulturu a osvětlu, konstrukce monolitická plošná) = **36.078 000 Kč**

### **Rekonstrukce tělocvičny na libresso a office:**

Zastavěná plocha: 162 m<sup>2</sup>, výška objektu zredukovaná: 6,0 m

**Objem celkem: 972 m<sup>3</sup>**

Výpočet nákladů na rekonstrukci:

**972 m<sup>3</sup> \* 1,20 \* 4860 Kč/m<sup>3</sup>** (cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2016 průměrná hodnota pro stavby občanského vybavení, konkrétně pro kulturu a osvětlu, konstrukce zděná, vynásobená koeficientem pro rekonstrukce (navýšení o 20%)) = **5.669 000 Kč**

### **Řešení Atria:**

**Odhad 2.500 000 Kč**

### **Celkem :**

**2.000 000+ 12.498 000+12.800 000+36.078 000+5.669 000+2.500 000 = 69.745 000 Kč = 70.000 000 Kč**

### **Odhad nákladů na energie při provozu za kalendářní rok:**

Galerie + Foyer + libresso + office: (230+230+185+185+60+162) 1052 m<sup>2</sup> \* 545 Kč/m<sup>2</sup> = 576 340 Kč/rok

Knihovna: 781 m<sup>2</sup> \* 545 Kč/m<sup>2</sup> = 425 645 Kč/rok

### **Celkem náklady na energie při provozu:**

**576 340 + 425 645 = 1.002 000 Kč/rok = 1.000 000 Kč/rok**

## VARIANTA 3 - KOŠŤÁLOVÁ-KOVÁČOVÁ

**Bourací práce:**

**Odhad 2.000 000 Kč**

### **Stávající objekt – Galerie 1:**

Zastavěná plocha: 230 m<sup>2</sup> (26 m \* 8,75 m)

1.PP: 4,1 m (kv) \* 36 = 148 m<sup>3</sup>

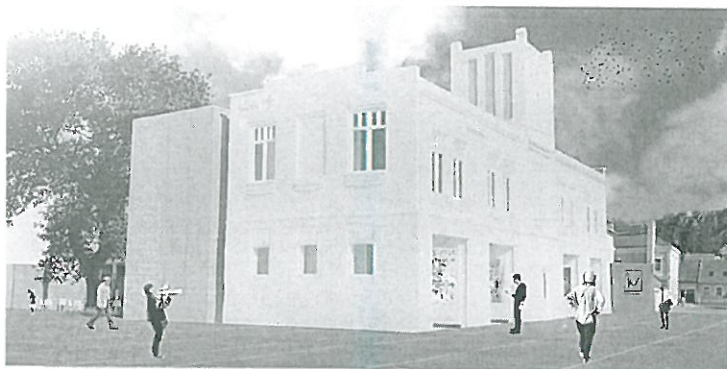
1.NP: 4,4 m (kv) \* 230 = 1012 m<sup>3</sup>

2.NP: 4,5 m (kv) \* 230 = 1035 m<sup>3</sup>

Věž: (4,0 m \* 4,0 m \* 6,0 m) = 96 m<sup>3</sup>

Výpočet nákladů na rekonstrukci:

**2291 m<sup>3</sup> \* 1,20 \* 4860 Kč/m<sup>3</sup>** (cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2016 průměrná hodnota pro stavby občanského vybavení, konkrétně pro kulturu a osvětu, konstrukce zděná, vynásobená koeficientem pro rekonstrukce (navýšení o 20%)) = **13.361 000 Kč**



### **Přístavba – Galerie2:**

Půdorysná plocha přístavby: 136,55 m<sup>2</sup> (26 m \* 5,25 m) + 6,5 m<sup>2</sup> = 143 m<sup>2</sup>, výška přístavby: 9,2 m

Přístavba galerie: 143 m<sup>2</sup> \* 9,2 m = **1316 m<sup>3</sup>**

Výpočet nákladů na přístavbu:

**1316 m<sup>3</sup> \* 4860 Kč/m<sup>3</sup>** (cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2016 průměrná hodnota pro stavby občanského vybavení, konkrétně pro kulturu a osvětu, konstrukce zděná) = **6.396 000 Kč**

### **Přístavba – foyer:**

Půdorysná plocha přístavby: 90 m<sup>2</sup> (17,15 m \* 5,25 m), výška přístavby: 6,2 m

Přístavba galerie: 90 m<sup>2</sup> \* 6,2 m = **558 m<sup>3</sup>**

Výpočet nákladů na přístavbu:

**558 m<sup>3</sup> \* 4860 Kč/m<sup>3</sup>** (cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2016 průměrná hodnota pro stavby občanského vybavení, konkrétně pro kulturu a osvětu, konstrukce zděná) = **2.712 000 Kč**

### **Přístavba – knihovna, kavárna:**

Zastavěná plocha: 230 m<sup>2</sup> (26 m \* 8,75 m), výška přístavby: 9,2 m

Přístavba galerie: 230 m<sup>2</sup> \* 9,2 m = **2116 m<sup>3</sup>**

Výpočet nákladů na přístavbu:

**2116 m<sup>3</sup> \* 4860 Kč/m<sup>3</sup>** (cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2016 průměrná hodnota pro stavby občanského vybavení, konkrétně pro kulturu a osvětu, konstrukce zděná) = **10.284 000 Kč**

### **Přístavba – depozitář, TZB v 1.PP:**

Zastavěná plocha 1.PP: 186 m<sup>2</sup> (9,65 m \* 19,25 m), konstrukční výška: 4,8 m

Depozitář celkem: 186 m<sup>2</sup> \* 4,8 m = **893 m<sup>3</sup>**

Výpočet nákladů na přístavbu:

**893 m<sup>3</sup> \* 10500 Kč/m<sup>3</sup>** (cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2016 průměrná hodnota pro stavby občanského vybavení, konkrétně pro kulturu a osvětu, konstrukce monolitická plošná) = **9.377 000 Kč**

**Řešení Atria:**

**Odhad 1.500 000 Kč**

**Celkem :**

**2.000 000+13.361 000+6.396 000+2.712 000+10.284 000+9.377 000+1.500 000=45.630 000 Kč=46.000 000 Kč**

**Odhad nákladů na energie při provozu za kalendářní rok:**

Galerie + Foyer + depozitář: (230+230+36+143+143+90+186 ) 1058 m<sup>2</sup> \* 545 Kč/m<sup>2</sup> = 576 610 Kč/rok

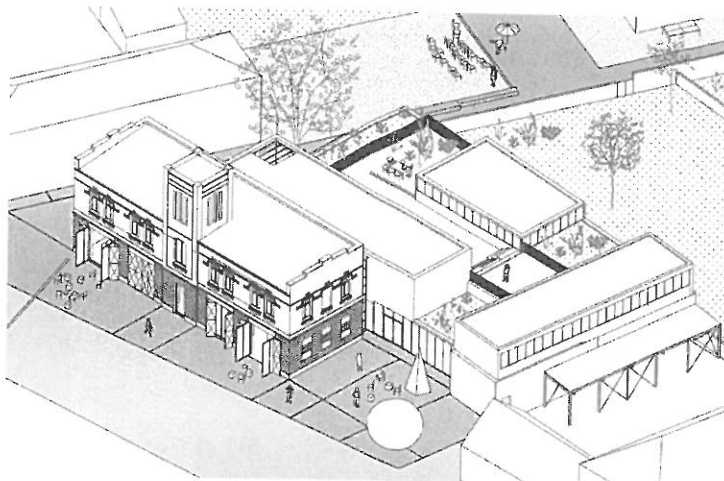
Knihovna + kavárna: (230+230) 460 m<sup>2</sup> \* 545 Kč/m<sup>2</sup> = 250 700 Kč/rok

**Celkem náklady na energie při provozu:**

**576 340 + 425 645 = 827 310 Kč/rok = 850 000 Kč/rok**

## VARIANTA 4 - ŠUBA

Vzhledem k provázanosti prostorů, nelze rozdělit jednoznačně na galerii a knihovnu.



### **Bourací práce:**

**Odhad 2.000 000 Kč**

### **Stávající objekt:**

Zastavěná plocha: 230 m<sup>2</sup> (26 m \* 8,75 m)

1.PP: 4,1 m (kv) \* 36 = 148 m<sup>3</sup>

1.NP: 4,4 m (kv) \* 230 = 1012 m<sup>3</sup>

2.NP: 4,5 m (kv) \* 230 = 1035 m<sup>3</sup>

Věž: (4,0 m \* 4,0 m \* 6,0 m) = 96 m<sup>3</sup>

Výpočet nákladů na rekonstrukci:

**2291 m<sup>3</sup> \* 1,20 \* 4860 Kč/m<sup>3</sup>** (cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2016 průměrná hodnota pro stavby občanského vybavení, konkrétně pro kulturu a osvětu, konstrukce zděná, vynásobená koeficientem pro rekonstrukce (navýšení o 20%)) = **13.361 000 Kč**

### **Přístavba – Galerie:**

1.PP: 4,1 m (kv) \* 177 m<sup>2</sup> = 726 m<sup>3</sup>

1.NP: 4,0 m (kv) \* 649 m<sup>2</sup> = 2600 m<sup>3</sup>

2.NP: 4,0 m (kv) \* 177 m<sup>2</sup> = 710 m<sup>3</sup>

Výpočet nákladů na přístavbu:

**4036 m<sup>3</sup> \* 10500 Kč/m<sup>3</sup>** (cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2016 průměrná hodnota pro stavby občanského vybavení, konkrétně pro kulturu a osvětu, konstrukce monolitická plošná) = **42.378 000 Kč**

### **Přístavba – depozitář, kanceláře:**

1.NP: 4,5 m (kv) \* 130 m<sup>2</sup> = 585 m<sup>3</sup>

2.NP: 4,0 m (kv) \* 130 m<sup>2</sup> = 520 m<sup>3</sup>

Výpočet nákladů na přístavbu:

**1105 m<sup>3</sup> \* 4860 Kč/m<sup>3</sup>** (cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2016 průměrná hodnota pro stavby občanského vybavení, konkrétně pro kulturu a osvětu, konstrukce zděná) = **5.370 000 Kč**

### **Řešení Atria:**

**Odhad 1.000 000 Kč**

### **Celkem :**

**2.000 000+13.361 000+42.378 000+5.370 000+1.000 000 = 64.108 000 Kč = 64.000 000 Kč**

### **Odhad nákladů na energie při provozu za kalendářní rok:**

Stávající objekty rekonstruované: (36+230+230+130+130) 756 m<sup>2</sup> \* 545 Kč/m<sup>2</sup> = 412 020 Kč/rok

přístavba: (177+649+177) 1003 m<sup>2</sup> \* 545 Kč/m<sup>2</sup> = 546 635 Kč/rok

### **Celkem náklady na energie při provozu:**

**412 020 + 546 635 = 958 655 Kč/rok = 950 000 Kč/rok**