

AKCE : **KARLOVY VARY**
– **REVITALIZACE OBJEKTU CÍSAŘSKÝCH LÁZNÍ**

MÍSTO STAVBY : KARLOVY VARY
Mariánskolázeňská č.p. 306
pozemek parc. č. 902

STUPEŇ DOKUMENTACE : PODKLADY PRO DOTAČNÍ PROGRAMY

ČÁST DOKUMENTACE : **STRUKTUROVANÝ PROPOČET INVESTIČNÍCH A
PROVOZNÍCH NÁKLADŮ HLAVNÍ BUDOVY CLKV**

ZAKÁZKOVÉ ČÍSLO : 30080071-0

INVESTOR A OBJEDNATEL : Císařské lázně Karlovy Vary, zájmové sdružení právnických osob
Závodní 353/88
360 21 Karlovy Vary - Dvory

SMLOUVA O DÍLO : č. 122/2009 ze dne 24.3.2009

ZHOTOVITEL : INTAR a.s.
656 73 Brno
Bezručova 17a

VEDOUCÍ TÝMU : ing. arch. Tomáš Dohnal
autorizovaný architekt ČKA
INTAR a.s. - atelier Praha
120 00 Praha 2 - Vinohrady
Polská 1

ZPRACOVATELKY ROZPOČTU : ing. Stanislava Halounová
paní Jana Šemberová

DATUM ZPRACOVÁNÍ : září 2011

.....
ing. arch. Tomáš Dohnal
autorizovaný architekt ČKA

ZPRACOVATELSKÝ TÝM

vedoucí týmu
architektonicko-stavební řešení

koordinátor restaurátorských prací
statika

požární ochrana
vytápění

PENB
chlazení
VZT
ZOKT
zdravotechnika
sprinklery a vodní clony
elektro - silnoproud

měření a regulace
náhradní zdroj elektr. energie
elektro - slaboproud

umělé osvětlení

prostorová akustika
elektroakustika, kinotechnika
gastrotechnologie
sanace

organizace výstavby
plán BOZP
rozpočty

administrátor projektu

ing. arch. Tomáš Dohnal
ing. arch. Pavel Šlejhar
ing. Martin Strnad
Bc. Martin Novák
ing. arch. Veronika Bubeníčková
Mgr. Alena Krušinová
ing. Jan Šulcek ALSTON
ing. Jan Havel ALSTON
ing. Roman Kliment ALSTON
ing. Jaroslav Laurin LAUBAU
ing. Jan Myšička sen.
ing. Jan Myšička jun.
ing. Josef Farták EGF Energy
ing. Pavel Holub PTP
ing. Pavel Holub PTP
ing. Pavel Dachovský AMPENG
ing. Jan Flidr
ing. Oldřich Papoušek PZB Hodonice
Jiří Jaroš KPM Pacov
Karel Rokos KPM Pacov
ing. Ivan Novotný
Hynek Farka
ing. Miroslav Kolář
ing. Eva Lobpreisová
ing. Jan Jiruška ETNA Praha
ing. Jiří Pavelka ETNA Praha
ing. Josef Novák AKUSTIKA Praha
ing. Martin Kocur NOWATRON
Oldřich Krejčí
ing. Ivan Misar AWAL
ing. Petra Černá AWAL
ing. Dagmar Burešová
ing. Jaroslav Plšek BOZPO servis Brno
ing. Stanislava Halounová
paní Jana Šemberová
ing. Jana Dohnalová

PRŮVODNÍ ZPRÁVA

OBSAH:

1. ÚVOD
2. IDENTIFIKACE STAVBY
3. STATISTICKÉ ÚDAJE O OBESTAV. PROSTORU
4. STRUKTUROVANÝ PROPOČET INVESTIČNÍCH NÁKLADŮ HLAVNÍ BUDOVY CLKV
5. STRUKTUROVANÝ PROPOČET PROVOZNÍCH NÁKLADŮ HLAVNÍ BUDOVY CLKV

1. ÚVOD

Předmětný elaborát je vypracován na základě požadavku investora akce Revitalizace Císařských lázní v Karlových Varech (CLKV) a jeho poradenské firmy Asistenční Centrum a.s. Most. Tabulka s rozspecifikovanými I.N a P.N bude použita jako podklad pro jednání o dotačních programech. Kalkulační model vychází z rozčlenění místností (resp. skupin místností) dle jednotlivých budoucích uživatelů a ještě i separátně pro stáv. historické prostory a pro prostory v navrhované vestavbě. Do uvedeného propočtu zahrnujeme i nyní námi projektově dokončenou úpravu ve 2.PP pod koncertním sálem. Pro tyto skupiny místností vypočítáváme investiční náklady (IN) na jejich realizaci a roční provozní náklady (PN) na jejich údržbu a provoz.

K tomu je nutno ihned podotknout, že výsledné mezisoučty IN z takto vyhotoveného elaborátu mohou být použity pouze pro vyjednávání dotací, nelze však explicitně dle nich „rozkrájet“ vlastní realizaci stavby. Technická zařízení budovy a technologické a zabezpečovací systémy námi navržené v rámci projektu Revitalizace CLKV jsou značně sofistikované a lze je uvést do provozu (a kolaudovat) vždy pouze celistvě, nikoli po podlažích či dokonce po jednotlivých místnostech.

Kromě zde popisované hlavní budovy CLKV jsou nedílnou součástí projektu Revitalizace CLKV i objekt (novostavba) servisního traktu, venkovní inženýrské stavební objekty a dva provozní soubory. Nikoli nedílnou, ale integrální součástí projektu revitalizace areálu CLKV je i rekonstrukce stáv. objektu Rašelinového pavilonu.

2. IDENTIFIKACE STAVBY

označení stavby	: KARLOVY VARY – REVITALIZACE OBJEKTU CÍSAŘSKÝCH LÁZNÍ (dále CLKV)
místo stavby	: KARLOVY VARY Mariánskolázeňská č.p. 306
označení pozemku	: číslo parcelní budovy 902 , katastr. území 554 961 Karlovy Vary, výměra 3614 m ² číslo parcelní pozemku 903/2 , katastr. území 554 961 Karlovy Vary, výměra 2523 m ²
vlastník budovy	: KARLOVARSKÝ KRAJ Závodní 353/88 360 21 Karlovy Vary - Dvory
vlastník pozemku	: KARLOVARSKÝ KRAJ Závodní 353/88 360 21 Karlovy Vary - Dvory
investor	: Císařské lázně Karlovy Vary, zájmové sdružení právnických osob Závodní 353/88 360 21 Karlovy Vary - Dvory
památková ochrana	: objekt je jmenovitě zapsán v ústředním seznamu kulturních památek MK ČR pod. rej. č. 17027/4-880 a je součástí městské památkové zóny Karlovy Vary stanovené vyhláškou MK ČR ze dne 10.9.1992. V roce 2010 byla CLKV usnesením vlády ČR povýšena do kategorie Národní kulturní památka.

3. STATISTICKÉ ÚDAJE O OBESTAVĚNÉM PROSTORU

SPECIFIKACE OBESTAVĚNÝCH KUBATUR A VENKOVNÍCH PLOCH :

pol.	objekt	O.P / U.P.
1	hlavní budova CLKV - nová vestavba – víceúčelový sál	10 074 m ³
2	hlavní budova CLKV - adaptace stávajících prostorů	53 276 m ³
3	servisní trakt a Rašelinový pavilon	6 350 m ³
	obestavěný prostor celkem	69 700 m³
4	venkovní plochy : komunikace a zpevněné plochy + chodníky + parkové úpravy	2 900 m ²

4. STRUKTUROVANÝ PROPOČET INVESTIČNÍCH NÁKLADŮ HLAVNÍ BUDOVY CLKV V ČLENĚNÍ DLE SKUPIN PROSTORŮ A MÍSTNOSTÍ

pol.	druh prostoru	užitná plocha v m2	ZRN	VRN	ZRN+VRN bez DPH	DPH	ZRN+VRN vč. DPH
1.	vstupní prostory, chodby a schodiště	2 502	121 781 831	8 524 728	130 306 560	26 061 312	156 367 872
2.	kavárna vč. zázemí	102	9 052 139	633 650	9 685 789	1 937 158	11 622 946
3.	komunikační (informační) centrum vč. zázemí	269	17 051 998	1 193 640	18 245 638	3 649 128	21 894 766
4.	foyer s buffetem v 1.PP vč. šatny a zázemí	325	24 722 228	1 730 556	26 452 784	5 290 557	31 743 341
5.	koncertní a víceúčelový sál vč. balkonu	441	44 893 529	3 142 547	48 036 076	9 607 215	57 643 291
6.	zázemí víceúčel. sálu - kanceláře, šatny, archiv	844	64 201 725	4 494 121	68 695 845	13 739 169	82 435 014
7.	toalety, WC (veřejnost + služební	320	18 256 415	1 277 949	19 534 364	3 906 873	23 441 236
8.	muzejní expozice v 1.NP (císař lázeň, koupelny	130	9 064 817	634 537	9 699 354	1 939 871	11 639 225
9.	venkovní kryté prostory (loggie	128	8 113 962	567 977	8 681 939	1 736 388	10 418 327
10.	Zanderův sál vč. zázemí (přísálí)	555	38 699 796	2 708 986	41 408 781	8 281 756	49 690 537
11.	společné muzejní prostory ve 2.NP a 3.NP - pokladna, muzeum shop, kanceláře, depozitáře	283	19 733 409	1 381 339	21 114 748	4 222 950	25 337 697
12.	expozice Historie lázeňství a Historie MFF – část v hist. prostorech býv. koupelen	608	44 322 518	3 102 576	47 425 094	9 485 019	56 910 113
13.	expozice Historie lázeňství a Historie MFF – část v nové vestavbě	591	43 083 237	3 015 827	46 099 063	9 219 813	55 318 876
14.	učebna balneocentra (zkušebna) ve 3.NP vč. foyeru	182	13 267 596	928 732	14 196 327	2 839 265	17 035 593
15.	balneocentrum KMKK ve 3.NP vč. foyeru	180	13 121 798	918 526	14 040 324	2 808 065	16 848 389
16.	nevyužívané půdní prostory vč. VZT aparatur	1 753	77 786 272	5 445 039	83 231 311	16 646 262	99 877 573
17.	kolektory a techn. prostory ve 2.PP	532	50 588 419	3 541 189	54 129 608	10 825 922	64 955 530
	CELKEM	9 745	617 741 688	43 241 918	660 983 606	132 196 721	793 180 327

5. STRUKTUROVANÝ PROPOČET PROVOZNÍCH NÁKLADŮ HLAVNÍ BUDOVY CLKV V ČLENĚNÍ DLE SKUPIN PROSTORŮ A MÍSTNOSTÍ

pol	druh prostoru	užitná plocha (m2)	užitná plocha (%)	koef. PN	PN / rok (Kč)
	historická budova a její vestavba				
1	vstupní prostory, chodby a schodiště	2 502 m2	25,67	2	3 009 381
2	kavárna vč. zázemí	102 m2	1,05	2	122 685
3	komunikační (informační) centrum vč. zázemí	269 m2	2,76	2	323 551
4	foyer s buffetem v 1.PP vč. šatny a zázemí	325 m2	3,34	2	390 907
5	koncertní a víceúčelový sál vč. balkonu	441 m2	4,53	2	530 430
6	zázemí víceúčel. sálu - kanceláře, šatny, archiv	844 m2	8,66	1	507 577
7	toalety, WC (veřejnost + služební)	320 m2	3,28	1	192 446
8	muzejní expozice v 1.NP (císař lázeň, koupelny)	130 m2	1,33	2	156 363
9	venkovní kryté prostory (loggie)	128 m2	1,31	1	76 979
10	Zanderův sál vč. zázemí (přísálí)	555 m2	5,70	2	667 549
11	společné muzejní prostory ve 2.NP a 3.NP - pokladna, muzeum shop, kanceláře, depozitáře	283 m2	2,90	2	340 390
12	expozice Historie lázeňství a Historie MFF – část v hist. prostorech býv. koupelen	608 m2	6,24	2	731 296
13	expozice Historie lázeňství a Historie MFF – část v nové vestavbě	591 m2	6,06	2	710 849
14	učebna balneocentra (zkušebna) ve 3.NP vč. foyeru	182 m2	1,87	2	218 908
15	balneocentrum KMKK ve 3.NP vč. foyeru	180 m2	1,85	2	216 502
16	nevyužívané půdní prostory vč. VZT aparatur	1 753 m2	17,99	1	1 054 246
17	kolektory a techn. prostory ve 2.PP	532 m2	5,46	1	319 942
		9 745 m2	100 %		9 570 000

komentář k výpočtu provozních nákladů :

- provozní náklady (PN) zahrnují spotřeby energií pro VZT + ÚT + TVU + klimatizaci, spotřebu elektr. energie, revize a zkoušky slaboproudých systémů včetně požárních systémů, revize a údržbu výtahů, náklady na ostrahu a náklady na úklid vnitřních a venkovních prostorů a na odvoz odpadků
- v kalkulaci PN jsem zavedl koeficienty finanční náročnosti 1 resp. 2. Koef. 1 mají prostory méně náročné (technické zázemí, prostory nevytápěné a pod.) ostatní prostory mají koef. 2.
- náklady jsou uváděny v cenách **bez DPH** a jsou kalkulovány v cenové úrovni 2010
- provozní náklady jsou vztaženy ke hlavní budově CLKV včetně jejího nyní rozšiřovaného 2.PP a k servisnímu traktu. Rašelinový pavilon zde není uvažován.
- do provozních nákladů není zahrnut náklad na event. jednorázové velkokapacitní náročné komerční akce (enormní spotřeba energie na scénické osvětlení, enormní spotřeba vody, zvýšené náklady na úklid ...)
- ostraha je uvažována 24 hodin denně
- nejsou zahrnuty náklady na pojištění objektu
- nejsou zahrnuty náklady na drobné opravy a udržovací práce
- nejsou zahrnuty mzdové a ostatní náklady zaměstnanců personálu (obsluha dohledového centra)
- v částce za úklid je uvažován pouze úklid společných prostorů, nikoli prostorů, které budou v nájmu (KSO, KMKK, kavárna, infocentrum MMKV)