



Prepared by: LHM Capital a.s.

OBSAH:

1. ZÁKLADNÍ INFORMACE
2. PŘEDMĚT A ÚČEL REPORTU
3. DEFINICE STAVU HODNOCENÍ
4. SHRNUÍ STAVU PROJEKTU
5. HARMONOGRAM PROJEKTU
6. POSTUP PRACÍ
7. KVALITA PRACÍ
8. BOZP
9. AKVIZIČNÍ INFORMACE
10. RIZIKA PROJEKTU

PŘÍLOHY: 1. FOTODOKUMENTACE

Datum:

1.9.2025

Revise:

č. 0

Kopie:

0	1	2	3	C	D	E	C
	☐						

1 Základní informace:

1.1 Project

Název projektu: Retail Park Odry

1.2 Investor

Název: LDparks Odry s.r.o.
Sídlo: Pitterova 2855/13, Žižkov, 130 00, Praha 3
IČO.: 22246576
Zastoupení: Andrej Moravec, Vladyslav Nikolaiuk

1.3 Projektový manažer

Název: JE Group s.r.o.
Sídlo: U Šálkovny 1741/4, Praha 4 – Braník
IČO.: 03063313
Zastoupení: Milan Pokorný

Název: LDparks Solution s.r.o.
Sídlo: Pitterova 2855/13, Žižkov, 130 00 Praha 3
IČO.: 02670283
Zastoupení: Andrej Moravec

1.4 Generální projektant

Název: HSF System a.s.
Sídlo: Lihovarská 689/40a, Ostrava - Kunčičky
IČO.: 25903101
Zastoupení: Jan Vitvar

2 Předmět a účel reportu

Předmětem zprávy je informovat investora o stavu projektu Retail Park Odry, z hlediska rozsahu služeb projektového řízení, kvality management, cost management a BOZP. JE Group – Erbes a LDparks Solution činnost projektového řízení na projektu provádí od srpna 2025. Tato zpráva poskytuje shrnutí aktuálního stavu projektu ve sledovaném období se zaměřením na postup prací, otázky kvality, časový harmonogram, náklady a bezpečnost a ochranu zdraví při práci a poskytuje náhled do identifikovaných stavebních rizik projektu.

3 Definice stavu hodnocení



Projekt probíhá podle plánu.



**Problém v rámci dohodnutých tolerancí, jsou přijímána opatření k jeho vyřešení.
Problém nemá vliv na termín a cenu projektu.**



Problém mimo dohodnuté tolerance vyžaduje okamžitou akci k vyřešení. Může mít dopad na termín a cenu projektu.



**Významný problém mimo dohodnuté tolerance vyžaduje okamžitou akci k vyřešení.
Bude mít dopad na termín nebo cenu projektu.**

4 Shrnutí stavu projektu

POLOŽKA	STAV	POPIS
HARMONOGRAM		Práce se provádějí v souladu s předaným harmonogramem prací a v souladu se smluvními termíny dle SoD.
POSTUP PRACÍ		Generální dodavatel během sledovaného období prováděl tyto práce: – Výroba realizační projektové dokumentace – Odvoz ornice dle požadavku Stavebního úřadu – Probíhající zemní práce HTÚ, odtěžení zářezu – Stabilizace zemní pláně
KVALITA PRACÍ		Práce jsou prováděné ve standardní kvalitě.
BOZP		Nejsou zaznamenány žádné závažné problémy v oblasti bezpečnosti a ochrany zdraví při práci. Generální dodavatel je informován koordinátorem ochrany zdraví a bezpečnosti při práci, společností JE Group, v záznamech z inspekci bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (záznam o inspekcích bezpečnosti a ochrany zdraví při práci).
NÁKLADY		Tento měsíc nebyla podána žádná žádost o změnu smluvní ceny a nebyla přesána žádná faktura dílčí práce dle SoD.
RIZIKA PROJEKTU		Od začátku projektu jsou známa rizika na možnou změnu projektu z důvodu nekompletního osazení nájemních ploch.

5 Harmonogram projektu

Níže je uveden přehled časových termínů projektu. Termíny vycházejí z předaného HMG od generálního dodavatele a ze Smlouvy o dílo s generálním dodavatelem a jsou porovnávány s termíny jejich skutečného plnění.

č.	Milníky a názvy úkolů	Začátek	Konec	Status	Poznámka
1.	Dokumentace provedení stavby	22.08.25	11.11.25	PROVÁDĚNO	
2.	Příprava území - sejmutí ornice	11.08.25	25.08.25	SPLNĚNO	
3.	Zemní práce	25.08.25	14.11.25	PROVÁDĚNO	
4.	Inženýrské sítě	15.09.25	30.01.26		
5.	Retenční nádrže, jímka splaškových vod, studna	06.10.25	20.02.25		
6.	Zpevněné plochy vč. Konstrukčních vrstev	02.02.26	17.04.26		
7.	Sadové úpravy	27.03.26	24.04.26		
8.	Dokončovací práce venkovních objektů	10.04.26	24.04.26		
9.	SO 01, SO 02	04.09. 25	25.05. 26		
10.	Příprava pilotážní roviny	04.09. 25	15.09. 25		
11.	Základy, piloty	15.09. 25	01.10. 25		
12.	Prefabrikována nosná konstrukce	29.09. 25	17.10. 25		
13.	Ocelové konstrukce	17.10. 25	06.11. 25		
14.	Opláštění fasády fasádními panely	17.10. 25	06.11. 25		
15.	Skladba střechy	17.10. 25	06.11. 25		
16.	Hliníková fasáda	06.11. 25	19.11. 25		
17.	Ležatá kanalizace v halách	31.10. 25	20.11. 25		
18.	Podkladní vrstvy pod bet. Podlahu	07.11. 25	27.11. 25		
19.	Betonova podlaha	27.11. 25	04.12. 25		
20.	Technologická přestávka	04.12. 25	11.12. 25		
21.	SDK konstrukce rastry + částečný záklop	10.12. 25	02.01. 26		
22.	ZTI	18.12. 25	28.01. 26		
23.	VZT, ÚT a chlazení	18.12. 25	28.01. 26		
24.	Elektroinstalace	18.12. 25	28.01. 26		
25.	SDK záklop + výmalby	12.01. 26	06.02. 26		
26.	Předání n.j. Billa a ostatních n.j. shell core	07.01. 26	07.01. 26		
27.	Podhledy	02.02. 26	20.02. 26		
28.	Finální vrstvy podlah	02.02. 26	24.02. 26		
29.	Obklady a dlažby	26.01. 26	24.02. 26		
30.	Kompletace TZB	02.02. 26	24.02. 26		
31.	Odevzdání nájemních jednotek nájemníkům k dokončení	24.02. 26	24.02. 26		
32.	Dokončovací práce na objektu	25.02. 26	31.03. 26		
33.	Předání kompletné DSPS, zahájení stavební přejímky	24.04. 26	24.04. 26		
34.	Získání legislativního povolení k provozu díla vč. nabytí právní moci	22.05. 26	22.05. 26		
35.	Odstranění vad a nedodělků, přejímka stavby	11.05. 26	22.05. 26		

36.	Předání kompletního díla	25.05. 26	25.05. 26		
37.	Otevření	27.05. 26	27.05. 26		

6 Postup prací

Níže je uveden přehled prací provedených dodavatelem v daném období:

1. Výroba realizační projektové dokumentace

Generální dodavatel zpracovává projektovou dokumentaci HTÚ, PREFA konstrukce a navazujících stavebních objektů jako je zakládání objektu. Tyto stavební objekty je nutné přednostně zhotovit z důvodu blízké montáže dle HMG.. Generální dodavatel dále zpracovává na žádost projektového manažera návrh nové markýzy zavěšené do PREFA konstrukce z důvodu eliminace sloupků nosné ocelové konstrukce z dokumentace pro stavební povolení.

2. Odvoz ornice dle požadavku Stavebního úřadu

Pozemek byl zbaven náletů a vzrostlé zeleně. Byla stržena ornice a dle požadavku ze stavebního povolení byla odvezena na příslušnou skládku k tomu určenou.

3. Probíhající zemní práce HTÚ, odtěžení zářezu

Odtěžování zeminy a je prováděno na základě požadavků z dokumentace pro stavební povolení a je odváženo na skládku. Současně s tímto probíhá čištění komunikace.

4. Stabilizace zemní práce

Po odtěžení zeminy na paraplán byl přizván geotechnik pro zhodnocení stavu zemní pláně a lokálních míst. Geotechnik provedl statické zatěžovací zkoušky a určil stanovení miry zhutnění podloží a modul přetvárnosti podloží. Na základě odběrů vzorku zeminy a laboratorních zkoušek určil recepturu pro zhodnocení zeminy. Práce na zhodnocení zeminy začala probíhat s tím, že po provedení zhodnocení zeminy se provedou nové statické zkoušky podloží.

7 Kvalita prací

Technický dozor kontroluje kvalitu provedených prací na základě schválené projektové dokumentace, platných právních předpisů, schválených Technologických postupů a v souladu s Kontrolním a zkušebním plánem vydaným zhotovitelem. Závady a neshody jsou QM písemně oznamovány zhotoviteli prostřednictvím Stavebního deníku nebo Zápisu z porady a všechny závady budou zaznamenány a distribuovány prostřednictvím nástroje Archireport.

Přehled vydaných a schválených Technologických postupů a Kontrolních a zkušebních plánů ve sledovaném období TP + KZP + Registr rizik::

Retail Park Odry				
obor	firma	TP	KZP	rizika
zemní práce	Remek Company s.r.o.	25.08.2025		25.08.2025

Záznamy o závadách a nedostacích:

Nebyly vydávány, neshody byly řešeny operativně ihned na staveništi a zaznamenáním do Stavebního deníku nebo e-mailem, ve snaze nezpomalit harmonogram výstavby (HMG).

Převládající vady kvality a návrhy na nápravu:

č.	Popis	Návrh řešení	Odpovědnost	Stav
1	Nejsou zjištěny vady a závady.	Není potřeba	HSF System a.s.	

8 BOZP

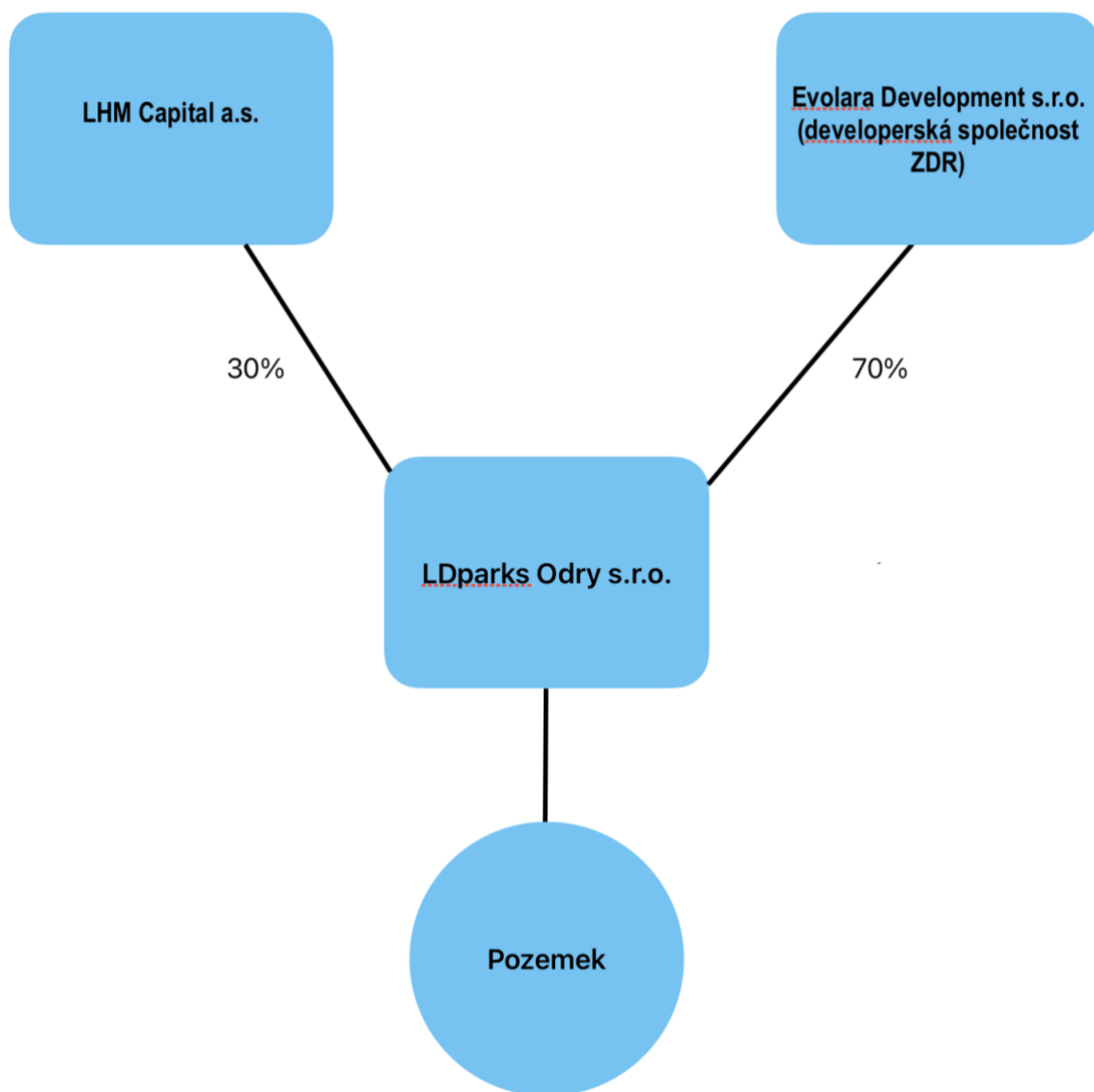
Otázky bezpečnosti a ochrany zdraví při práci se řeší během kontrolních schůzek specializované na BOZP. Kontroly BOZP na pracovištích se provádějí každý týden a všem účastníkům projektu je poskytována samostatná zpráva. Byl zpracován a předán plán BOZP.

Opakující se nedostatky v dodržování předpisů BOZP a návrh na nápravu:

č.	popis	Návrh řešení	Odpovědnost	Stav
1	Nejsou zaznamenány žádné závažné problémy v oblasti zdraví a bezpečnosti.	Není potřeba	HSF System a.s.	

9 Akviziční informace

Struktura vlastnictví:



Provedené úkony:

1. LHM Capital a.s. odkoupila 30% podíl od společnosti Lekvi Development Sirius s.r.o..
2. LHM Capital zajistila vstup developerské společnosti ZDR
3. Zástupce LHM dojednali bankovní financování projektu u banky Oberbank.

Budoucí úkony:

1. Jednání o transakční dokumentaci s fondem ZDR o koupě projektu po realizaci.

Investiční HMG investorů:

	9.2025	10.2025	11.2025	12.2025	1.2026	2.2026	3.2026
LHM Capital	-19,672,500 Kč						
Equity	-25,598,930 Kč	-20,302,570 Kč					

10 Rizika projektu

Identifikace rizika:

č.	Popis	Návrh řešení	Zodpovědnost	Stav
1	Nekompletní osazení nájemních ploch. Hrozí nedodržení termínu otevření RP z důvodu nevyjasněného zadání pro GD a vyřízení ZSPD.	Co nejdříve upřesnit plochy nájemců pro upřesnění K vyřízení ZSPD a pro jasné zadání pro GD.	INVESTOR	

Příloha 1

Fotodokumentace

Retail Park Odry

Odvoz ornice a HTÚ





