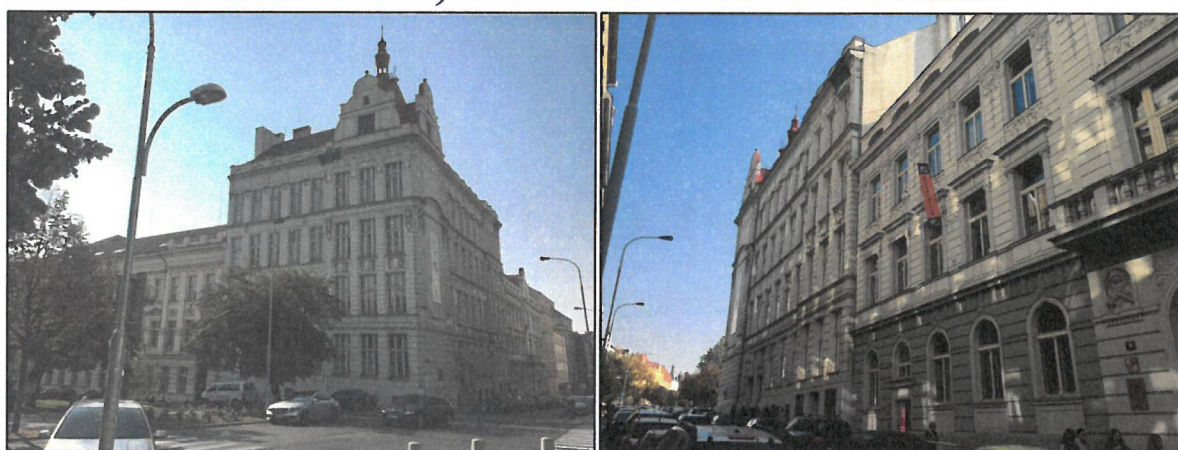


ZNALECKÝ POSUDEK

**Posouzení stavebně technického stavu
původních oken a oplechování střechy
v budově č.p. 500 v Kodaňské ulici 12
a v budově č.p. 411 v Estonské ulici 1,
které užívá v pronájmu Vysoká škola
finanční a správní, a.s., Městská část
Praha 10, hlavní město Praha.**



Posudek vyžádal:

Uřad Městské části Praha 10, IČ: 273 93 411, se sídlem 100 00 Praha 10, Vršovická ulice č.p. 1429/68, PSČ: 100 00.

Účel posudku:

posudek je vypracován za účelem posouzení stavebně technického stavu původních oken a oplechování střechy v budově č.p. 500 v Kodaňské ulici 12 a v budově č.p. 411 v Estonské ulici 1, které užívá v pronájmu Vysoká škola finanční a správní, a.s., Městská část Praha 10, hlavní město Praha, ke dni 26.10.2018.

Posudek obsahuje 15 stran textu, 6 stran příloh a předává se ve třech vyhotoveních.

Vypracoval:

Doc.Ing. Jaromír Ryska, CSc. - znalec z oboru stavebnictví, odvětví stavby obytné, občanské, průmyslové a odvětví ekonomika, ceny a odhady nemovitostí, finanční účetnictví.

V Praze, dne 26.10.2018.

ZNALECKÝ POSUDEK

Posouzení stavebně technického stavu původních oken a oplechování střechy v budově č.p. 500 v Kodaňské ulici 12 a v budově č.p. 411 v Estonské ulici 1, které užívá v pronájmu Vysoká škola finanční a správní, a.s., Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

Obsah znaleckého posudku:

1. Cíl posudku
2. Použité podklady
3. Popis současného stavu budovy č.p. 411 a č.p. 500
4. Analýza
 - 4.1. Původní dřevěná okna budov
 - 4.2. Oplechování střechy
5. Závěr
 - 5.1. Závěrečný výrok
6. Použitá literatura
7. Přílohy

1. CÍL POSUDKU

Cílem znaleckého posudku je posoudit stavebně technický stav původních oken a oplechování střechy v budově č.p. 500 v Kodaňské ulici 12 a v budově č.p. 411 v Estonské ulici 1, které užívá v pronájmu Vysoká škola finanční a správní, a.s., Městská část Praha 10, hlavní město Praha, ke dni 26.10.2018.

Znaleckým posudkem mají být zodpovězeny následující otázky zadavatele:

- I. Je stav původních dřevěných oken v budově č.p. 500 v Kodaňské ulici 12 a v budově č.p. 411 v Estonské ulici 1 skutečně havarijní ?
- II. V případě že ano, vyčíslit předpokládané náklady na jejich opravu, či výměnu.
- III. Vyjádřit se k současnému stavu oplechování střechy v budově č.p. 500 v Kodaňské ulici 12 a v budově č.p. 411 v Estonské ulici 1.

2. POUŽITÉ PODKLADY

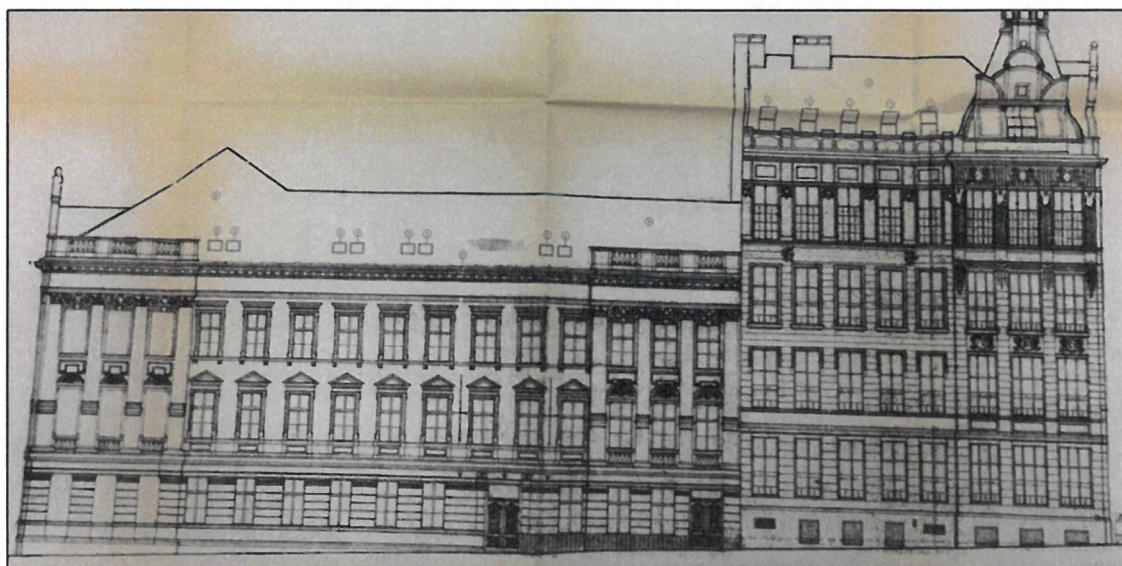
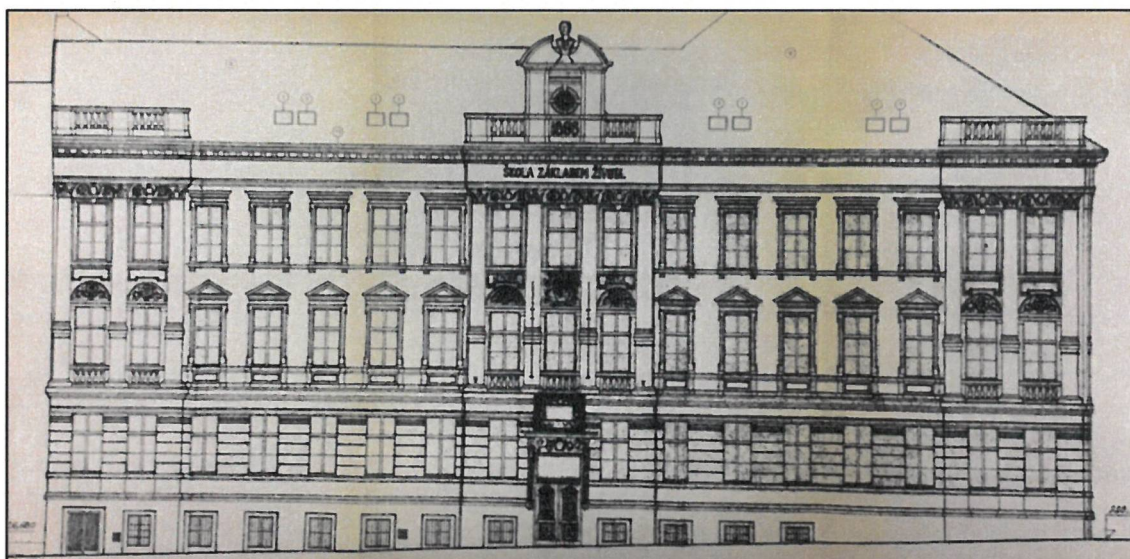
- a) Původní projekty budovy č.p. 500 v Kodaňské ulici 12 a budovy č.p. 411 v Estonské ulici 1, které jsou uloženy v archivu MČ Praha 10.
- b) Stavební povolení a kolaudační rozhodnutí na průběžné stavební opravy a úpravy, které se prováděly na budově č.p. 500 v Kodaňské ulici 12 a na budově č.p. 411 v Estonské ulici 1.
- c) Odborný posudek na stavebně technický stav původních oken a oplechování střechy v budově č.p. 500 v Kodaňské ulici 12 a v budově č.p. 411 v Estonské ulici 1, které

užívá v pronájmu Vysoká škola finanční a správní, a.s., vypracovaný Ing. Lenkou Havlíčkovou v srpnu 2018.

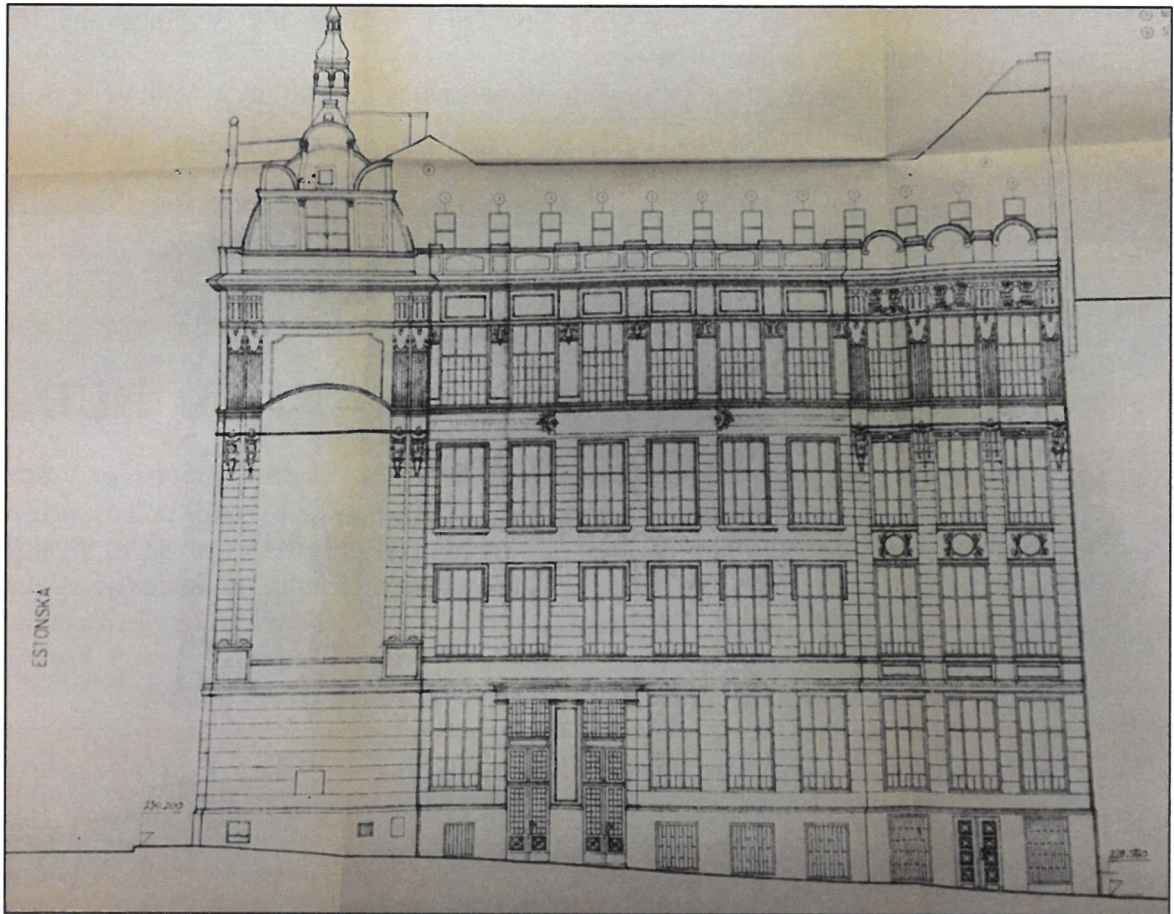
- d) Přehled všech kontrolovaných oken v budově č.p. 500 a v budově č.p. 411, který vypracovala VŠFS, a.s.
- e) Osobní prohlídka budovy č.p. 500 v Kodaňské ulici 12 a budovy č.p. 411 v Estonské ulici 1 konaná dne 17.10.2018 za přítomnosti zástupců VŠFS paní Ing. Zuzany Balžankové a Ing. Lenky Havlíčkové.
- f) Vlastní fotografická dokumentace ze dne 17.10.2018.

3. POPIS SOUČASNÉHO STAVU BUDOV

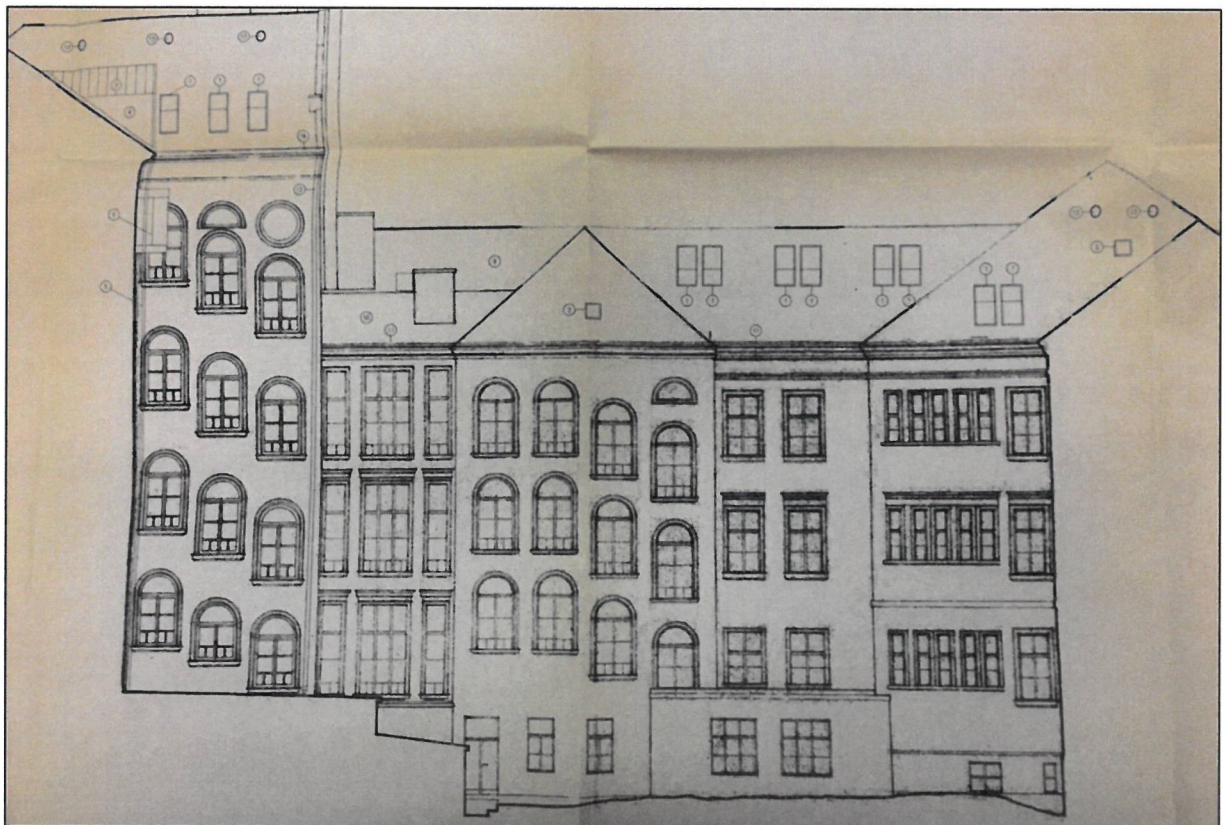
Budovy č.p. 500 v Kodaňské ulici 12 a č.p. 411 v Estonské ulici 1 ve Vršovicích byly postaveny na přelomu 19-ého a 20-ého století. Původní stavby byly určeny pro chlapeckou vyšší reálnou školu. Školním účelům složí objekty dosud. Jedná se o klasické dvou a třípatrové stavby s vysokou valbovou střechou. Nosná konstrukce budov je zděná, masivní, stropy jsou polospalné, schodiště kamenné, fasáda tvrdá. Krov střechy je vaznicový, stojatá vaznice. Na krokvích jsou příčné dřevěné latě, které nesou betonovou krytinu Bramac. Základní pohledy na objekty jsou na následujících skicách. Uliční pohledy:

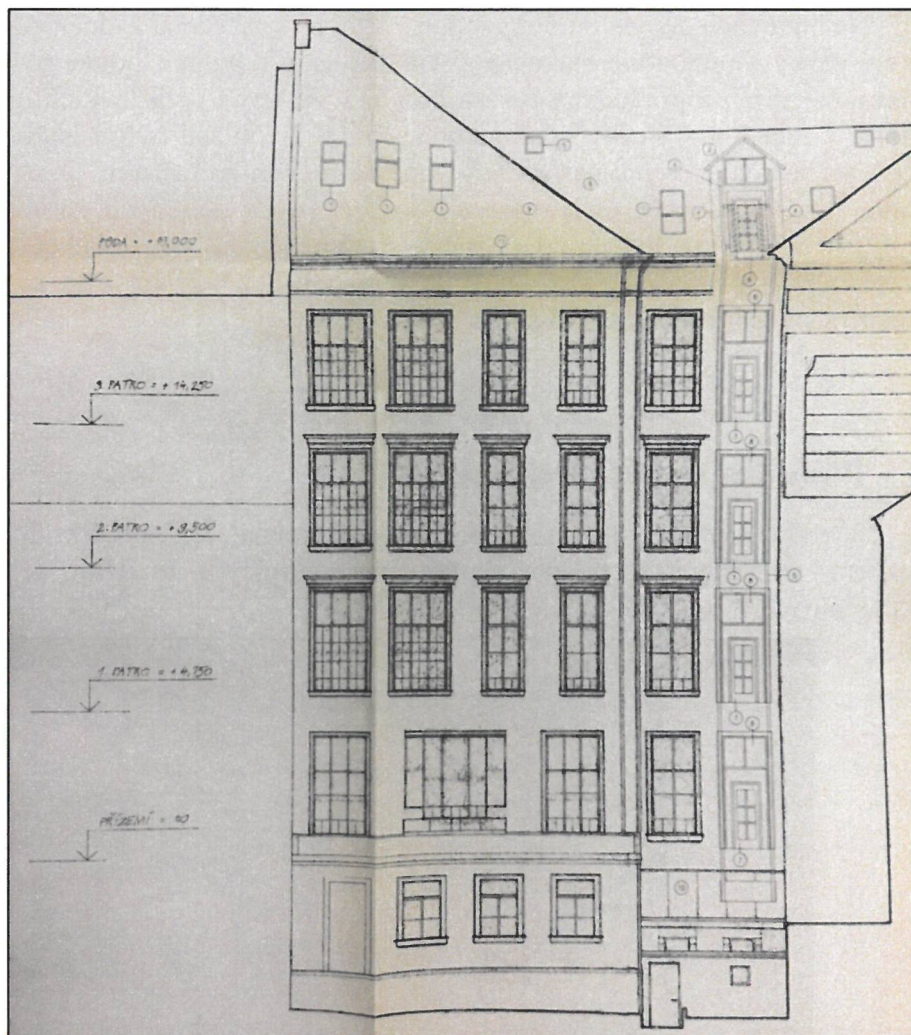


Posouzení technického stavu původních oken a oplechování střechy v budově č.p. 500 v Kodaňské ulici 12 a v budově č.p. 411 v Estonské ulici 1, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.



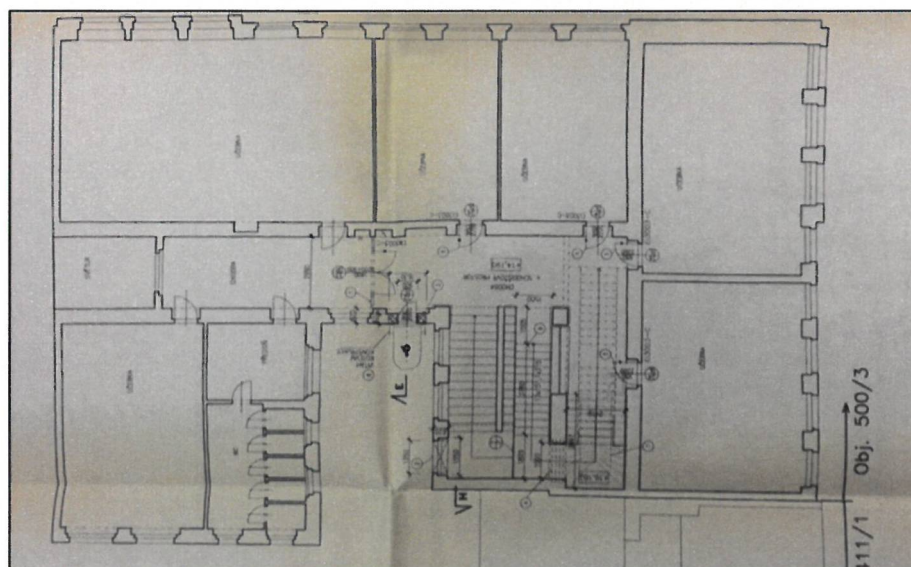
Pohledy z vnitřního dvora:





Krytina budov je ještě v dobrém stavebně-technickém stavu, byla nově obnovena v roce 1980. Bohužel oplechování střechy v úžlabích a nad římsami je již silně poškozené, rezivělé a místně prohýbané do nesprávných sklonů. To má za důsledek zatékání pod tímto oplechováním do obvodových stěn, a následně do fasády, která je na mnoha místech již odpadáná.

Část půdní vestavby z roku 2004:



Na budovách nebyla od doby jejich výstavby provedena žádná podstatná rekonstrukce. Veškeré prvky dlouhodobé stavební životnosti jsou původní, pouze byl ve vnitřním traktu osazen nově výtah a provedena v části č.p. 411 vestavba podkrovních místností do půdního prostoru, v roce 2004. Prvky krátkodobé stavební životnosti byly částečně vyměněny. To se týká převážně podlahových nášlapných vrstev a sociálního zařízení. Okna a vnitřní dveře jsou původní. Dveře jsou dřevěné, masivní, do dřevěných obíjených zárubní. Okna špaletová, dovnitř otvíraná. Okna nebyla od vlastní výstavby měněna, pouze několik oken na sociálním zařízení bylo opraveno. Většina oken je stará víc než 100 let a to se projevuje na jejich současném stavebně technickém stavu.

4. ANALÝZA

4.1. Původní dřevěná okna budov

Původní profilovaná, špaletová, dvoukřídlá okna s dělenými křídly a s nadsvětlíkem a parapetem v deštění, zasklená venkovním viditelným tmelem. Jejich současný stav zdokumentován je na následujících fotografiích:







Ve vnitřní chodbě směrem do dvorního traktu byla v roce 1988 vyměněna vnitřní křídla jednoho okna, která nejsou profilována jako okna původní, viz obrázek:



Lze konstatovat, že většina oken v objektech je za svou hranicí životnosti. Některá křídla oken již musela být pevně zafixována, protože jejich otevíráním by mohlo dojít k vypadnutí křídla. To se projevuje hlavně ve 2. a 3.pátře objektu Estonská č.p.500, kde je působení dešťů vzhledem ke světovým stranám nejvyšší. Fasáda objektu směrem do Kodaňské a východní Estonské ulice jsou vystaveny maximálnímu vlivu dešťových srážek. Ty způsobily postupné vypadávání tmelu okenních tabulek, odpadání nátěrů a degradaci dřeva okenních rámců.

Vzhledem k pobytu studentů ve vnitřních prostorech budov je nutné řešit stav okenních výplní, které jsou v havarijním stavu. Výměnu oken bude nutné provést celkovou, protože v budovách nebyla zjištěna okna, která by nevykazovala degradaci a porušení výplní oken. To se vztahuje na celé budovy, nikoli jenom na vnější fasády do Estonské a Kodaňské ulice, kde je poškození největší. Degradace nosných rámců oken je příčinou případného vypadnutí okenních křídel. Proto byly již v části objektu odmontovány okenní kliky a křídla

pevně fixována. To má dopad i na výměnu vzduchu v prostředí poslucháren školy, kdy se během výuky nemůže třída větrat.

Výměna oken může proběhnout podle vyjádření památkářů pouze náhradou replik, které budou mít stejné rozměry, stejnou profilaci nosných prvků a stejný materiál. Bude se jednat tedy o dřevěná okna špaletová, složitého profilování, stávajících rozměrů a typu zasklení. Celkem se tedy bude jednat o výměnu 119 kusů oken, která jsou v havarijním stavu. Rozměry jednotlivých oken, jejich počet a současná obvyklá cena, která byla zjištěna v nabídkovém řízení, činí k datu podání znaleckého posudku částku:

Popis jednotlivých oken včetně obvyklé ceny výměny:

Poř.č.	Rozměr v mm	Počet kusů	Obvyklá cena	Celkem
1.	1650/3400	7	68 190,00	477 330,00
2.	1840/3400	5	90 390,00	451 950,00
3.	1500/2220	1	58 978,00	58 978,00
4.	1500/2790	11	71 301,00	784 311,00
5.	Průměr 1420	1	41 327,00	41 327,00
6.	1620/3400	6	66 975,00	401 850,00
7.	1900/3400	35	91 465,00	3 201 275,00
8.	1260/3400	6	52 023,00	312 138,00
9.	1360/3400	6	56 156,00	336 936,00
10.	1940/3400	13	96 373,00	1 252 849,00
11.	1640/3400	6	71 215,00	427 290,00
12.	1850/3400	5	94 686,00	473 430,00
13.	980/3400	8	44 524,00	356 192,00
14.	1940/2800	1	82 209,00	82 209,00
15.	1500/2200	3	46 131,00	138 393,00
16.	1700/1700	3	43 416,00	130 248,00
17.	1700/2460	2	50 808,00	101 616,00
Celkem		119		9 028 322,00
Demontáž % z ceny		%	4	361 132,88
Montáž % z ceny		%	4	361 132,88
Doprava + likvidace % část z ceny		%	2	180 566,44
Celkem bez DPH				9 931 154,20
Celkem včetně DPH 21%				12 016 696,58

Obvyklá cen nových oken byla stanovena na základě vyhodnocení cen v nabídkovém řízení. Jedná se tedy o ceny v daném místě a čase obvyklé, to je o cenu obvyklou. Tato cena včetně DPH činí k datu podání znaleckého posudku po zaokrouhlení částku:

12,000 mil. Kč,
slovy: dvanáct miliónů korun českých.

Je nutné připomenout, že obvyklá cena výměny oken v budově č.p. 500 v Kodaňské ulici 12 a v budově č.p. 411 v Estonské ulici 1, které užívá v pronájmu Vysoká škola finanční a správní, a.s., Městská část Praha 10, hlavní město Praha, byla určena ke dni 26.10.2018.

Vzhledem k tomu, že při výrobě dřevěných atypických oken jde převážně o ruční práci, lze předpokládat, že pokud dojde k podstatnému zdržení této rekonstrukce, bude obvyklá cena narůstat s indexem zvyšování cen nejen stavebního materiálu, ale hlavně odborné truhlářské a sklenářské práce.

4.2. Oplechování střechy

Původní střešní krytina byla provedena z pálených tašek jednodrážkových, bobrovek, položených dvojité na střešní latě. V roce 1980 byla položena nová krytina betonová Bramac. Při výměně krytiny bylo provedeno také nové oplechování střechy z pozinkovaného plechu. Toto oplechování bylo na základě osobní prohlídky konané dne 17.10.2018 provedeno nekvalitně. Plechy v úžlabích i nad římsami nemají správný sklon. Na některých místech jsou položeny dokonce v opačném směru, takže do střechy, do krovu, zatéká.

Pohled na stávající krytinu střechy:



Tento klempířský nedostatek je markantní hlavně pod věží domu č.p. 500 na rohu Kodaňské a Estonské ulice. Tam je voda z věže svedena do vnitřního žlabu, kterým odtéká do svislého svodu uvnitř objektu. Vnitřní žlab má špatný sklon, je již porušena jeho vodotěsnost. Obzvláště při větších deštích dochází k přelivu vody mimo žlab a zatékání do stropů nižšího podlaží pod věží. Oprava tohoto žlabu se bude muset provést společně s novým oplechováním spodní části věže. Podobně bude nutné provést také nově oplechování všech částí nad římsami. Jak bude tato oprava probíhat nelze bez detailního provedení sond určit. Pokud nejsou známy přesně rozměry a osazení pozinkovaného plechu nad římsami, nelze určit zda se provede jednoduše výměna bez zásahů do krytiny, či nikoliv. Pokud by se při výměně těchto

plechů musela částečně také sejmout betonová tašková krytina Bramac, byla by oprava finančně velice náročná.

Pohled na vnitřní žlab pod věží domu č.p. 500:



Nekvalitně provedené klempířské prvky způsobují následné porušení vnější fasády, i fasády u vnitřního traktu objektů. Navíc je na několika místech průsakem vody krytinou a zatékáním porušena i konstrukce krovu. Dřevěné krokve, zatím v počtu šesti párů jsou vlivem zatékání poškozené, částečně nahnilé. Ty bude nutné vyměnit, včetně prasklých hřebenáčů a nárožních tvarovek. Tato výměna bude muset být spojena i s osazením nových střešních oken, kterými v půdní vestavbě do místností také zatéká.

Závěr: oplechování střechy v budově č.p. 500 v Kodaňské ulici 12 a v budově č.p. 411 v Estonské ulici 1 včetně odvodnění dešťových vod z věže domu č.p. 500 je v havarijním stavu. Posoudit celkové náklady na jeho rekonstrukci však není bez provedení sond možné. Teprve sondami bude ověřeno, zda se při obnově oplechování bude muset provést také částečná překládka krytiny, či nikoliv. Z toho vyplynou i náklady na tuto rekonstrukci.

5. ZÁVĚR

5.1 Závěrečný výrok

Cílem znaleckého posudku bylo posoudit stavebně technický stav původních oken a oplechování střechy v budově č.p. 500 v Kodaňské ulici 12 a v budově č.p. 411 v Estonské ulici 1, které užívá v pronájmu Vysoká škola finanční a správní, a.s., Městská část Praha 10, hlavní město Praha, ke dni 26.10.2018.

Znalecký posudek měl zodpovědět následující otázky zadavatele:

- I. Je stav původních dřevěných oken v budově č.p. 500 v Kodaňské ulici 12 a v budově č.p. 411 v Estonské ulici 1 skutečně havarijní ?
- II. V případě že ano, vyčíslit předpokládané náklady na jejich opravu, či výměnu.
- III. Vyjádřit se k současnému stavu oplechování střechy v budově č.p. 500 v Kodaňské ulici 12 a v budově č.p. 411 v Estonské ulici 1.

Na základě provedené osobní prohlídky budovy č.p. 500 v Kodaňské ulici 12 a v budově č.p. 411 v Estonské ulici 1, které užívá v pronájmu Vysoká škola finanční a správní, a.s., detailní analýzy všech předaných podkladů a konzultací s předními odborníky na životnost dřevěných oken a oplechování střechy, konstatují:

Ad. I: stav původních dřevěných oken je v budově č.p. 500 v Kodaňské ulici 12 a v budově č.p. 411 v Estonské ulici 1 havarijní. Některá okenní křídla musela být pevně zafixována, jsou neotevíratelná, protože by mohla při manipulaci vypadnout. To omezuje pobyt v některých místnostech při přednáškách a ohrožuje zdraví studentů.

Ad. II: původní dřevěná špaletová okna by měla být vyměněna za nová, která budou provedena ze stejného materiálu, ve stejné profilaci a barevném provedení. To vyplývá z požadavků památkové péče. Současná obvyklá cena výměny oken v objektech činí k datu podání posudku částku:

12,000 mil. Kč,

slovy: dvanáct miliónů korun českých.

Vzhledem k tomu, že při výrobě dřevěných atypických oken jde převážně o ruční práci, lze předpokládat, že pokud dojde k podstatnému zdržení této rekonstrukce, bude obvyklá cena narůstat s indexem zvyšování cen nejen stavebního materiálu, ale hlavně odborné truhlářské a sklenářské práce.

Ad. III: oplechování střechy v budově č.p. 500 v Kodaňské ulici 12 a v budově č.p. 411 v Estonské ulici 1, včetně odvodnění dešťových vod z věže domu č.p. 500, je v havarijním stavu. Posoudit celkové náklady na jeho rekonstrukci však není bez provedení sond možné.

Teprve sondami bude ověřeno, zda se při obnově oplechování bude muset provést také částečná překládka krytiny, či nikoliv. Z toho vyplynou i náklady na tuto rekonstrukci.

Doc. Ing. Jaromír Ryska, CSc.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze 2 ze dne 26.9.1975 pod č.j.340/74-K pro základní obor stavebnictví a ekonomiku, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán pod poř.č. 2419/29/2018 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Znalec dle § 127a odst. 1 občanského soudního řádu bere na vědomí povinnost oznámit bez odkladu skutečnosti, pro které by byl jako znalec ve věci vyloučen (např. pochybnosti o nepodjatosti dle § 11 odst. 1 zák. č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících), nebo které by mu jinak bránily být ve věci činný jako znalec. Znalec rovněž prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, zejména skutkové podstaty trestného činu Křivé výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 trestního zákoníku.

Otisk znalecké pečeti:

Doc. Ing. Jaromír Ryska, CSc.
Praha 6, Půlkruhová 34

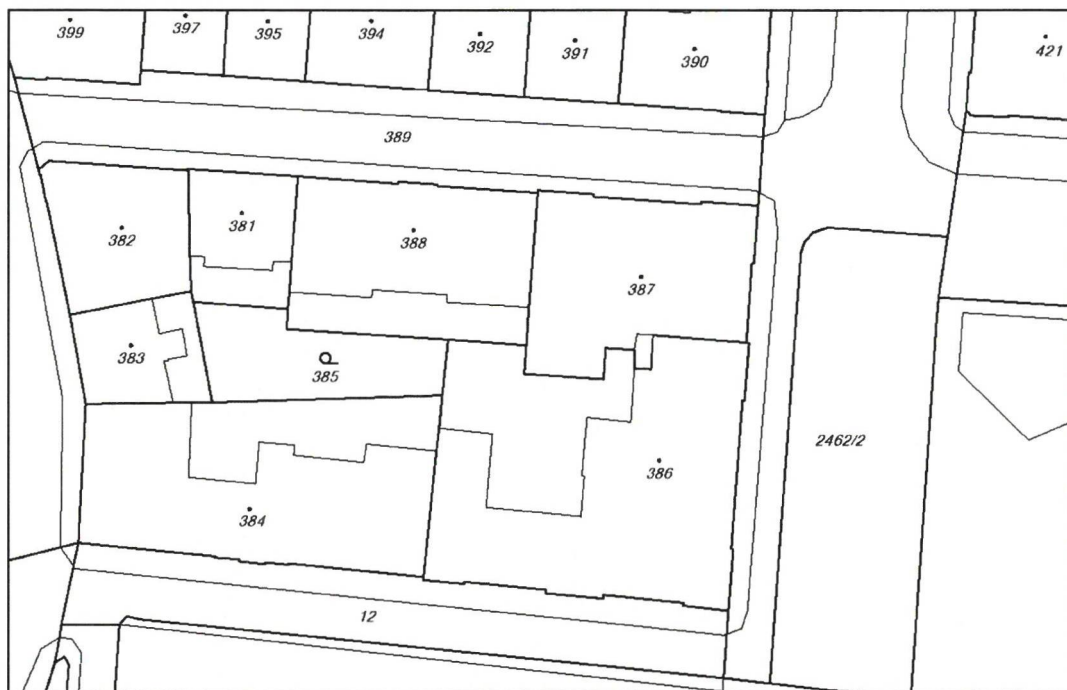
6. POUŽITÁ LITERATURA

- (1) Stavební zákon č. 183/2006 Sb. v platném znění.
- (2) Vyhlášky navazující na stavební zákon, zákon č.183/2006 Sb.
- (3) Občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb. v platném znění.
- (4) Platné ČSN normy řady 73.
- (5) Nařízení vlády 178/2001 Sb. Nařízení vlády, kterým se stanoví podmínky ochrany zdraví při práci - ve znění pozdějších předpisů
- (6) Vyhláška MMR 137/1998 Sb. O obecných technických požadavcích na výstavbu - ve znění pozdějších předpisů

7. PŘÍLOHY

- 7.1. Umístění analyzovaných objektů.
- 7.2. Ortofotomapa.
- 7.3. Nabídka na výměnu špaletových oken v budově č.p. 500 v Kodaňské ulici 12 a v budově č.p. 411 v Estonské ulici 1.

Umístění analyzovaných objektů:



Ortofotomapa:



