

Důvodová zpráva

Přehled majetkových vztahů s vyznačením umístění schodiště a průchodu:



(žlutě označené plochy – nemovitosti ve správě MČ P10, zeleně označené plochy – nemovitosti MHMP)



Schodiště a průchod domem v ulici Bělocerkevská 1299, 1301, Praha 10



Pohled na průchod od zastávky MHD

Celková historie případu od roku 2016 až do roku 2021 je popsána v příloze č. 10 tohoto materiálu

Současnost:

MČ Praha 10 má od 16. 8. 2021 (kdy byla na KN zapsána služebnost) povinnost se o schodiště a průchod do budoucna starat a udržovat její.

Z těchto důvodů OMP ÚMČ Praha 10 (dále jen jako „OMP“), společně s vlastníky zapsanými na LV č. 7287, k. ú. Vršovice, obec Praha (dále jen jako „SVJ“), chtějí uzavřít Smlouvu o poskytnutí finančních prostředků na opravu schodiště a průchodu investicí, tak jak již bylo schváleno na jednání ZMČ P10 v roce 2018 (název smlouvy byl na žádost referátu ekonomiky upraven z názvu Smlouva o investici na název Smlouva o poskytnutí finančních prostředků na opravu schodiště a průchodu).

Vzhledem k výraznému nárůstu cen stavebního materiálu a prací, OMP požádalo autora původního ZP o aktualizaci tohoto ZP z roku 2018 a předpokládaná částka, která by byla potřeba na rekonstrukci, dle aktuálního ZP je o cca 50% vyšší než původní odhad, tedy =**2.195.550,- Kč bez DPH**. Jakmile bude zhotovena projektová dokumentace, bude vyhlášeno výběrové řízení na zhotovitel stavby.

OMP navrhuje aktualizovat původní částku na opravu schodiště a průchodu v ulici Bělocerkevská 1299 a 1301, Praha 10 (společně s cenou za vypracování PD v maximální výši 200.000,- Kč bez DPH) na celkovou maximální částku 2.395.550,-Kč bez DPH.

SVJ (po konzultaci na schůzi SVJ dne 1. 12. 2021) odsouhlasilo, že zaplatí v 36 měsíčních splátkách po dokončení opravy část skutečně vynaložených finančních prostředků MČ Praze 10, a to ve výši 30%, jak bylo domluveno již v roce 2017.

KMN na jednání dne 15. 12. 2021 odsouhlasila navýšení ceny do maximální částky 2.900.000,-Kč včetně DPH (tj. 2.521.739,-Kč bez DPH).



Městská část Praha 10

RADA MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Usnesení

Rady městské části Praha 10

číslo 822

ze dne 4. 10. 2018

k návrhu na projednání finančního příspěvku na opravu průchodu a schodiště domu v ul. Bělocerkevská pro Společenství vlastníků jednotek v budově č. p. 1299, 1301 v Bělocerkevské ulici Praha 10 Vršovice

Rada městské části Praha 10

I. bere na vědomí

žádost Společenství vlastníků jednotek v budově čp. 1299, 1301 v Bělocerkevské ulici Praha 10 Vršovice, IČ 288 98 419, se sídlem: Praha 10 - Vršovice, Bělocerkevská 1299/24, PSČ 100 00 dle přílohy č. 1 předloženého materiálu

II. doporučuje

finanční příspěvek na opravu průchodu a schodiště domu v ul. Bělocerkevská pro Společenství vlastníků jednotek v budově čp. 1299, 1301 v Bělocerkevské ulici Praha 10 v maximální výši 1 683 300 Kč, včetně DPH

III. souhlasí

- a) s uzavřením Smlouvy o zřízení věcného břemene (služebnosti) za symbolickou částku 1.000,- Kč se Společenstvím vlastníků jednotek v budově č. p. 1299, 1301 v Bělocerkevské ulici Praha 10, IČO 288 98 419, se sídlem: Praha 10 - Vršovice, Bělocerkevská 1299/24, PSČ 100 00, ve znění dle přílohy č. 19 předloženého materiálu do 31. 12. 2019
- b) s uzavřením Smlouvy o investici se Společenstvím vlastníků jednotek v budově č. p. 1299, 1301 v Bělocerkevské ulici Praha 10, IČO 288 98 419, se sídlem: Praha 10 - Vršovice, Bělocerkevská 1299/24, PSČ 100 00, ve znění dle přílohy č. 20 předloženého materiálu do 31. 12. 2019

IV. souhlasí

s návrhem usnesení ZMČ dle části IV. předloženého materiálu

V. pověřuje

Ing. Tomáše Peka, S.E., 1. místostarostu, předložit návrh na nejbližším zasedání Zastupitelstva městské části Praha 10

Ing. Vladimír N o v á k
starosta

Ing. Tomáš P e k, S.E.
1. místostarosta

Předkladatel: Ing. Pek, S.E., 1. místostarosta
Anotace: správa obecního majetku
Provede: -
Na vědomí: -
Garant: Ing. Koucký, ved. OMP
Číslo tisku: P10-099593/2018, P10-105074/2018



Městská část Praha 10

ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Usnesení

Zastupitelstva městské části Praha 10
číslo 2/13/2018
ze dne 10. 12. 2018

k návrhu na projednání finančního příspěvku na opravu průchodu a schodiště domu v ul. Bělocerkevská pro Společenství vlastníků jednotek v budově č. p. 1299, 1301 v Bělocerkevské ulici Praha 10 - Vršovice

Zastupitelstvo městské části Praha 10

I. bere na vědomí

žádost Společenství vlastníků jednotek v budově č. p. 1299, 1301 v Bělocerkevské ulici Praha 10 - Vršovice, IČO 288 98 419, se sídlem: Praha 10 - Vršovice, Bělocerkevská 1299/24, PSČ 100 00

II. souhlasí

- a) s rekonstrukcí schodiště a průchodu v budově č. p. 1299, 1301 v Bělocerkevské ulici Praha 10 a spolufinancováním této rekonstrukce společně se Společenstvím vlastníků jednotek v budově č. p. 1299, 1301 v Bělocerkevské ulici Praha 10, IČO 288 98 419, se sídlem: Praha 10 - Vršovice, Bělocerkevská 1299/24, PSČ 100 00
- b) s uzavřením Smlouvy o zřízení věcného břemene (služebnosti) se Společenstvím vlastníků jednotek v budově č. p. 1299, 1301 v Bělocerkevské ulici Praha 10, IČO 288 98 419, se sídlem: Praha 10 - Vršovice, Bělocerkevská 1299/24, PSČ 100 00 za symbolickou částku 1 000 Kč
- c) s uzavřením Smlouvy o investici se Společenstvím vlastníků jednotek v budově č. p. 1299, 1301 v Bělocerkevské ulici Praha 10, IČO 288 98 419, se sídlem: Praha 10 - Vršovice, Bělocerkevská 1299/24, PSČ 100 00, v maximální výši 1 683 300 Kč, včetně DPH

- 2 -

III. ukládá

1. Radě MČ Praha 10

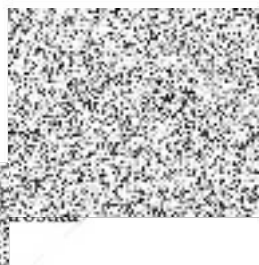
- 1.1. zajistit, aby bylo písemně informováno Společenství vlastníků jednotek v budově č. p. 1299, 1301 v Bělocerkevské ulici Praha 10 Vršovice, IČO 288 98 419, se sídlem: Praha 10 - Vršovice, Bělocerkevská 1299/24, PSČ 100 00, o rozhodnutí ZMČ Praha 10 ve věci schválení příspěvku na opravu průchodu a schodiště domu č. o. 24 a 26 v ul. Bělocerkevská, dle bodu I. a II. tohoto usnesení

Termín: 31. 12. 2018



Renata Chmelová
starostka

Ing. Jana K
1. míste



Předkladatel: Ing. Beneš, místostarosta
Číslo tisku: P10-099709/2018

Doc.Ing. Jaromír Ryska, CSc.

160 00 Praha 6, Půlkruhová 813/34

znalec z oborů ekonomika a stavebnictví

Č.znal.den.: 2411/21/2018.

ZNALECKÝ POSUDEK

Stanovení obvyklé ceny opravy průchodu a schodiště u č.p. 1299/1301 v Bělocerkevské ulici ev.č. 24/26, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, ke dni 20.7.2018.



Posudek vyžádal: **Úřad 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 stanovení obvyklé ceny opravy průchodu a schodiště u č.p. 1299/1301 v Bělocerkevské ulici ev.č. 24/26, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, ke dni 20.7.2018.

Posudek obsahuje 18 stran textu, 9 stran příloh a předává se ve třech vyhotoveních.

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

V Praze, dne 20.7.2018.

ZNALECKÝ POSUDEK

Stanovení obvyklé ceny opravy průchodu a schodiště u č.p. 1299/1301 v Bělocerkevské ulici ev.č. 24/26, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, ke dni 20.7.2018.

Obsah znaleckého posudku:

1. Cíl posudku
2. Použité podklady
3. Popis průchodu a schodiště u č.p. 1299/1301
4. Analýza
 - 4.1. Životnost staveb a požadavky na jejich užité vlastnosti a bezpečnost
 - 4.2. Stávající stavebně-technický stav průchodu a schodiště u č.p. 1299/1301
5. Obvyklá cena
 - 5.1. Metody stanovení obvyklé ceny
 - 5.2. Obvyklá cena určená nákladovou metodou
6. Závěr
 - 6.1. Závěrečný výrok
7. Použitá literatura
8. Přílohy

1. CÍL POSUDKU

Cílem znaleckého posudku je stanovit obvyklou cenu opravy průchodu a schodiště u č.p. 1299/1301 v Bělocerkevské ulici ev.č. 24/26, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, ke dni 20.7.2018. Znalecký posudek je vypracován na podkladě prvotní žádosti vlastníka průchodu a schodiště, Společenství vlastníků jednotek v budově čp. 1299, 1301 v Bělocerkevské ulici Praha 10 Vršovice, a následných jednání Rady městské části Praha 10 o příspěvku na realizaci rekonstrukce průchodu a schodiště u č.p. 1299/1301 v Bělocerkevské ulici ev.č. 24/26.

Průchod a schodiště u č.p. 1299/1301 v Bělocerkevské ulici ev.č. 24/26 byly kolaudovány v roce 1960, jejich stáří je 58 let. Od té doby nebyly tyto stavební konstrukce žádným způsobem opravovány. Každá stavební konstrukce mění s postupem času řadu důležitých vlastností. V důsledku stárnutí a degradace konstrukčních materiálů se snižuje schopnost konstrukce plnit požadované funkce a vzdorovat vlivům vnějšího prostředí. Snižuje se tak míra odolnosti (spolehlivosti) jednotlivých konstrukčních prvků i celého konstrukčního systému stavebního díla z hlediska prakticky všech požadovaných funkcí a požadavků. Posudek by měl tedy ověřit nejen životnost celého konstrukčního systému, ale i ekologické požadavky a proveditelnost rekonstrukce analyzovaného stavebního díla včetně odhadu obvyklé ceny této rekonstrukce.

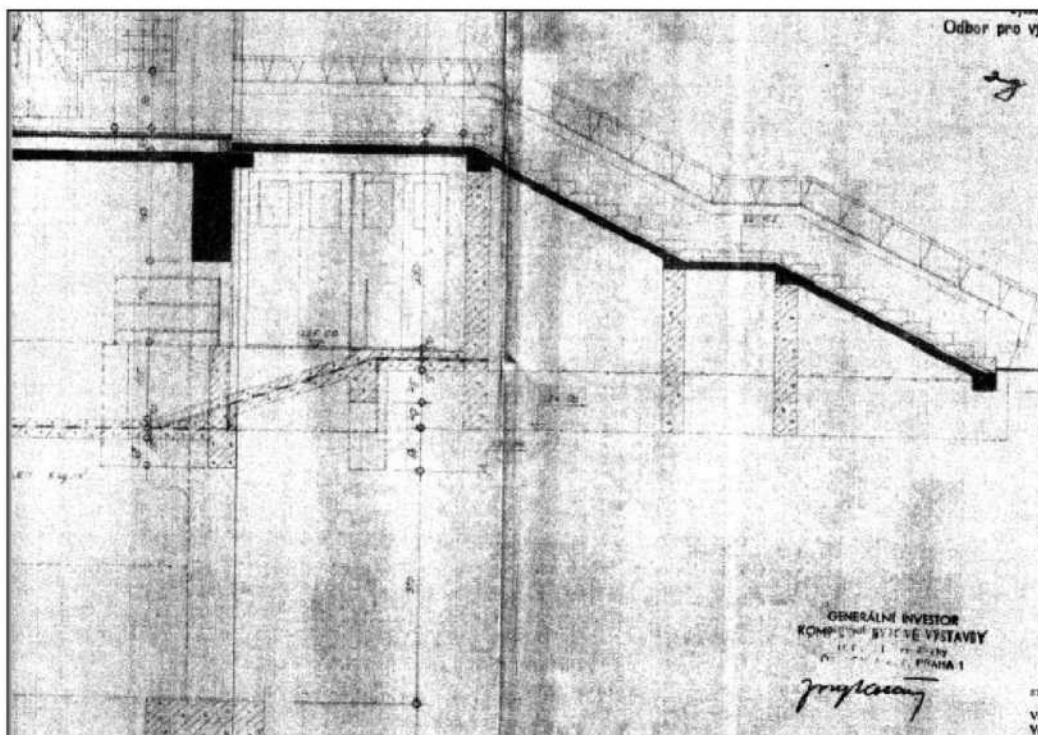
2. POUŽITÉ PODKLADY

- a) Katastrální mapa a majetkové vztahy v okolí dané lokality.
- b) Ortofotomapa okolí dané lokality.
- c) Stanovisko statika zpracované ing. Janem Jelínkem, CSc. dne 19.5.2011.
- d) Posudek stavu venkovního schodiště bytového domu včetně cenového návrhu, který vypracoval Jaromír Kouba dne 25.3.2013.
- e) Vyjádření OŽD k finančnímu příspěvku na rekonstrukci schodiště ze dne 25. 7. 2016.
- f) Znalecký posudek soudního znalce pro MČ Praha 10, Ing. arch. Vladimíra Soukeníka ze dne 15.10.2016.
- g) Položkový rozpočet, který je součástí Posudku stavu venkovního schodiště bytového domu včetně cenového návrhu, který vypracoval Jaromír Kouba dne 25.3.2013.
- h) Položkový rozpočet, který je součástí Posudku soudního znalce pro MČ Praha 10, Ing. arch. Vladimíra Soukeníka ze dne 15.10.2016.
- i) Sdělení OST Praha 10 k žádosti o vyjádření k případnému uzavření schodiště.
- j) Zápis č. 2 se zástupcem SVJ Bělocerkevská z jednání ze dne 29. 3. 2017.
- k) Právní studie ze dne 27. 11. 2017 k investici peněz MČ Praha 10 do vlastnictví SVJ Bělocerkevská.
- l) Vyjádření OST Praha 10 k možnosti oddělení schodiště od zbytku nemovitosti.
- m) Dopis na Magistrát hl. m. Prahy ohledně žádosti o vyjádření k finanční spoluúčasti ze dne 16.2.2018.
- n) Informace z Magistrátu hl. m. Prahy ohledně dotace ze dne 18.1.2018.
- o) Vyjádření OŽD k případné správě a údržbě schodiště a průchodu.
- p) Vlastní fotografická dokumentace z června roku 2018.

3. POPIS PRŮCHODU A SCHODIŠTĚ U DOMŮ č.p. 1299/1301

Průchod a vnější schodiště jsou situovány u č.p. 1299/1301, v ulici Bělocerkevské ev.č. 24/26 v kat. území Vršovice, Městská část Praha 10. Objekt byl povolen v roce 1958 v rámci projektu na stavbu 7 bytových domů, povolením čj. 13/výst.-511-p1431-1438 ze dne 30.1.01958. Tyto sekce obytných domů jsou navzájem propojeny. Povolení k užívání pro uvedené sekce č.p. 1299 a 1301 bylo vydáno samostatně pod čj. 10/výst.-D11/d 1299, 1301 ze dne 9.8.1960, s nabytím právní moci dne 30.9.1960. Sekce č.p. 1299 a 1301 bytového domu byly od prvopočátku povoleny s průjezdem (průchodem) o celkové šíři 9,30 m, s 6 sloupy v průchodu ve dvou řadách, a dvouramenným schodištěm na východní straně, do ulice Volyňská. Všechny stavby jsou na pozemcích parc. č. 1433/3, (sekce č.p. 1301 včetně ½ průchodu v úrovni 1.NP), 1432/1 (sekce č.p. 1299 včetně ½ průchodu v úrovni 1.NP), 1432/11 (podesta schodiště) a 1431/7 (ramena schodišť) v kat. území Vršovice. V roce 1997 bylo povoleno zúžení průchodu na šířku 3,0 m v půdorysu stavby, a to z důvodu zabezpečení vstupů do sekcí č.p. 1299 a 1301 v kat. území Vršovice, sdělením zn. 1215/97/Hr-d.1299,1301 ze dne 21.5.1997.

Schematický řez schodištěm je na další skice:



4. ANALÝZA

4.1. Životnost staveb a požadavky na jejich užitné vlastnosti a bezpečnost

U každé konstrukce se mění s postupem času řada důležitých vlastností. V důsledku stárnutí a degradace konstrukčních materiálů se snižuje schopnost konstrukce plnit požadované funkce a vzdorovat vlivům vnějšího prostředí. Snižuje se tak míra odolnosti (spolehlivosti) jednotlivých konstrukčních prvků i celého konstrukčního systému budovy z hlediska různých funkcí a požadavků. Degradací proces je řízen přírodními zákony, určitými konstrukčními opatřeními jej lze zpomalit, nelze jej však úplně zastavit. Projevuje se postupným narušováním struktury konstrukčních materiálů (prvků a jejich styků), chemickou nebo biologickou korozi a mechanickým namáháním působícím na konstrukci nerovnoměrně a s proměnnou intenzitou. Důsledkem je, že po určité době konstrukční prvek, resp. část budovy ztrácí schopnost plnit požadovanou funkci (např. vzdorovat zatížení) a dochází k poruchám (trhliny, vznik plísní, vlhnutí a nadměrné deformace aj.). K postupné degradaci konstrukčních materiálů a jejich styků dochází u všech stavebních konstrukcí primárně nosných i u konstrukcí komplementárních. Odolnost jednotlivých konstrukčních materiálů a konstrukčních prvků vůči nepříznivým vlivům prostředí je velmi rozdílná, rozdílná je i intenzita vlivů prostředí působících na jednotlivé konstrukční prvky. Důsledkem je odlišná míra degradace jednotlivých částí budovy v daném časovém okamžiku. U starších budov je běžná situace, kdy některé části konstrukce plně vyhovují všem funkčním požadavkům, jiné

části požadované funkce plní jen částečně a některé konstrukční prvky jsou v havarijním stavu. Odolnost konstrukčních prvků je závislá na kvalitě primárně zvoleného konstrukčního materiálu, na kvalitě ochranné povrchové úpravy a na míře a kvalitě únosnosti konstrukčního prvku.

Se zvyšujícím se stářím budov se kromě materiálového (fyzického) znehodnocení konstrukčních prvků může snižovat i jejich užitná hodnota. Vývoj stavebních konstrukcí, materiálů a technologií vede k postupnému zavádění funkčně dokonalejších a úspornějších výrobků, lépe vyhovujících aktuálním požadavkům doby. Mnohdy se s časem mění i požadavky na parametry budovy z hlediska jejího provozu. Tato a řada dalších případů tzv. morálních znehodnocení nemusí přímo souviset se stárnutím budovy a jejích konstrukčních prvků a nejsou závislé na fyzickém stavu budovy a na její schopnosti plnit původně požadované funkce. Životnost budovy, konstrukce nebo její části je doba, po kterou je schopná plnit v potřebném rozsahu požadované funkce. Možnost využívání objektu může být omezena i změnami požadavky kladenými na provoz. V důsledku takových změn se může objekt stát nevyhovující, ačkoliv z hlediska fyzického je konstrukce schopna (při zachování původních požadavků) existovat ještě řadu let. Rozlišují se v zásadě dva typy životnosti:

- životnost fyzická,
- životnost morální.

V rámci návrhu konstrukce by měla být předem stanovena návrhová životnost objektu představující předpokládanou dobu existence objektu bez zásadní modernizace nebo rekonstrukce. Vzhledem k této době je třeba sladit životnosti jednotlivých prvků a subsystémů tak, aby zbytečně nedocházelo ke znehodnocování velmi drahých a trvanlivých materiálů, (např. mramorové nebo žulové dlažby na provizorním sociálním zařízení s předpokládanou životností 3 roky a tytéž dlažby použité při rekonstrukci historické budovy). Technické vybavení občanských budov stárne rychleji než nosné konstrukce. Často je objekt využíván k jinému účelu, než pro který byl původně postaven. Nejde zde proto jen o změnu zatížení, ale hlavně o změnu prostředí, jehož účinkům je konstrukce vystavena.

Požadavky na vlastnosti staveb upravuje vyhláška 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby. Ta rozpracovává požadavky stavebního zákona a základní požadavky na vlastnosti staveb, které určila Evropská unie. Stavby musí splňovat následující kritéria:

- mechanickou odolnost a stabilitu,
- hygienu,
- ochranu zdraví, zdravých životních podmínek a životního prostředí,
- požární bezpečnost,
- bezpečnost při užívání,
- úspory energie a tepelnou ochranu.

V hlavním městě Praze je tato vyhláška detailně rozpracovaná Nařízením, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze, (pražské stavební předpisy).

4.2. Stávající stavebně-technický stav průchodu a schodiště u č.p. 1299/1301

Stávající stavebně-technický stav průchodu a schodiště u č.p. 1299/1301 byl popsán v následujících expertních zprávách:

- A. Stanovisko statika zpracované ing. Janem Jelínkem, CSc. dne 19.5.2011.
- B. Posudek stavu venkovního schodiště bytového domu včetně cenového návrhu, který vypracoval Jaromír Kouba dne 25.3.2013.
- C. Znalecký posudek soudního znalce pro MČ Praha 10, Ing. arch. Vladimíra Soukeníka ze dne 15.10.2016.

Venkovní schodiště je řešeno jako samostatný venkovní objekt propojený s bytovým domem vloženým polem s kloubovou dilatací. Schodiště sestává ze dvou lomených ramen s mezipodestou, obě ramena jsou nesena zdí z CDM zdiva založeným v úrovni terénu. Schodišťové stupně jsou neseny monolitickou železobetonovou deskou s věnci uloženými na zdivu. Výstupní monolitická deska podesty je pnutá na rozpětí cca 3,5 m a vytváří tak terasu vedoucí k průchodu obytným domem. Kloubová dilatace je provedena uložením podestové desky na konzolu bytového domu.

Nosné zdivo nesoucí schodišťová ramena je porušeno a degradováno vlivem vlhkosti a působením mrazu v míře překračující 30% nosného průřezu. Železobetonová deska je odtržena v celé délce uložení. Deska vloženého pole vykazuje trhliny rovnoběžné se směrem pnutí. Do nosné konstrukce zatéká vlivem nefunkční nebo neexistující izolace proti vodě. Jednotlivé stupně schodiště jsou uvolněné, nakloněné nebo posunuté z místa uložení. Hlavní příčina stávajícího stavu je v ukončené životnosti izolace venkovního objektu schodiště. Jedná se jak o porušenou izolaci nad úroveň základu, ve spáře mezi základem a nosným zdivem, tak i o krycí izolaci pod dlažbou a schodišťovými stupni. Zatékáním do nosné konstrukce a zmrazovacími cykly dochází k postupnému narušování její nosné funkce a stavební způsobilosti pro další provoz.

Na základě stanoviska statika ing. Jana Jelínka, kdy závěr statického posudku je, že schodiště neumožňuje jeho další bezpečný provoz a doporučení maximálního omezení provozu, byly provedeny sondy a oprava nejhorší části podpěrné zdi pravého ramene schodiště. Sondy potvrdily stanovisko statika o degradaci nosného zdiva a nefunkčnosti izolací. Z výkopové sondy pro posouzení založení konstrukce schodiště bylo zjištěno, že základové pasy nejsou poškozeny a jsou provedeny do správné projektované hloubky. Rovněž beton základových pasů nejeví známky degradace. Po vybourání polorozpadlé boční nosné zdi, (materiál cihly CDM), bylo zjištěno, že původní izolace už téměř neexistují a nosný beton desky, včetně výztuže desky je vlivem protékání poškozený. Rovněž jednotlivé schodišťové stupně jsou uvolněné a dochází k jejich posunu jak v podélném, tak v příčném směru. U uložení podestové desky na konzolu bytového domu jsou závady, které způsobují popraskání dlažby a následné protékání vody do suterénních prostor.

Navrhované řešení opravy schodiště u č.p. 1299/1301 v Bělocerkevské ulici ev.č. 24/26, Městská část Praha 10, u dříve vypracovaných expertních zprávách má 11 bodů:

1. Vybourání degradovaných nosných zdí, nabetonování základu zdí a provedení nové izolace z modifikovaného asfaltového pasu. Odkopávky zeminy u vnitřních zdí.
2. Vyzdívka nových zdí z plných betonových cihel, místo dutinových CDm ,včetně opravy omítek z umělého kamene.
3. Osazení ventilačních žaluzií pro odvod vlhkosti z uzavřeného schodišťového prostoru.
4. Rozebrání schodišťových stupňů, uskladnění ve střeženém prostoru, očištění a vyspravení horního povrchu desky.
5. Oprava izolace dilatace u uložení desky. Rozebrání dlažby teracové podest.
6. Provedení izolace celé schodišťové železobetonové desky modifikovanými pasy nebo stěrkovou izolací Hydroseal.
7. Krycí beton na izolaci.
8. Oprava spodní části desky včetně zkorodované výztuže reprofilační maltou a nátěry na výztuž.
9. Položení schodišťových stupňů do betonu a teracové dlažby podest.
10. Oprava a doplnění omítek schodišťových zdí.
11. Úprava okolního terénu.

Navrhované řešení opravy průchodu u č.p. 1299/1301 v Bělocerkevské ulici ev.č. 24/26, Městská část Praha 10, u dříve vypracovaných expertních zprávách má 5 bodů:

1. Odsekání dlažby, posouzení podkladní betonové mazaniny. V případě dobrého stavu, provést pouze opravu.
2. V případě degradovaného betonu provést vybourání a novou mazaninu pod dlažbu a úpravu spádu ploch.
3. Osazení dilatačních lišt.
4. Izolace stěrková Hydroseal včetně penetrace.
5. Pokládka nové dlažby slinuté Taurus včetně soklů.

V žádné dosud zpracované expertní zprávě se neuvažuje o demolici celého schodiště a výstavbě schodiště nového. Všichni experti předpokládají, že vlastní nosná železobetonová konstrukce dvouramenného schodiště je vzhledem k předpokládané životnosti ztuhlého železobetonu minimálně 100 let. **To při současném stáří železobetonového schodiště 58 let opravňuje k předpokladu, že se nevyplatí jeho demolice, ale další využití. Stavební prvky krátkodobé životnosti, (vodotěsné izolace, dlažby, povrchy stěn, zábradlí), bude nutné všechny při opravě schodiště a průchodu u č.p. 1299/1301 v Bělocerkevské ulici ev.č. 24/26, vyměnit.**

5. OBVYKLÁ CENA

5.1. Metody stanovení obvyklé ceny

Obvyklá cena je v současné době definována dvěma zákony, zákonem č. 526/1990 Sb., zákonem o cenách, a zákonem č. 151/1997 Sb., zákonem o oceňování. Občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb. užívá termín obvyklá cena, i když ho exaktně nedefinuje. Definice obvyklé ceny je v zákoně o cenách a zákoně o oceňování majetku:

- a) **Zákon o cenách** popisuje cenu jako peněžní částku, která je sjednaná při nákupu a prodeji podle ustanovení § 2 až 13, ve které jsou promítnuty záležitosti jako hospodářská soutěž a regulace cen, nebo je určena podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji. Obvyklou cenu definuje pouze pro účely posouzení hospodářské soutěže a hospodářského postavení v ustanovení § 2 odst. 6 od roku 2009. Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávaná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.
- b) **Zákon o oceňování majetku**, upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen „majetek“) a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy. Zákon o oceňování majetku se použije vždy v případech, odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění, nebo dohodnou-li se tak strany. Ustanovení tohoto zákona se nepoužijí v případech, kdy zvláštní předpis stanoví odlišný způsob oceňování a při převádění majetku podle zvláštního předpisu.

Pro stanovení obvyklé ceny je dle přijaté definice nejužívanějším způsobem jejího stanovení metoda porovnávací, komparativní. To odpovídá i doporučením mezinárodních oceňovacích standardů **IVSC** (International Valuation Standards Council), doporučení **IVS** a **TEGoVA** (European Group of Valuers' Associations), doporučení **EVSI**. Ministerstvo financí ČR vydalo dne 25.9.2014 „Komentář k určování obvyklé ceny“. V tomto komentáři je pro určení obvyklé ceny stanoveno, že se provádí výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku, nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek (prodeje již proběhly). Do statistického vyhodnocení obvyklé ceny nesmějí vstupovat ceny, ve kterých jsou obsaženy mimořádné okolnosti trhu. Obvyklá cena se v praxi stanovuje analýzou, porovnáním a je středním mediánem Gaussovy křivky četnosti statistického vyhodnocení výskytu jednotlivých případů. Gaussova křivka (hustota pravděpodobnosti) je funkcí dvou proměnných: střední hodnoty a rozptylu. Křivka je symetrická a střední hodnota leží právě pod jejím vrcholem. Symetrie křivky znamená, že výsledky vychýlené nad i pod střední hodnotu budou vycházet zhruba stejně často. Cena obvyklá se určuje z počtu případů malého rozmezí, ve kterém se nejčastěji vyskytuje stejná či skoro stejná cena, dosažená při prodeji stejného či obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Pokud trh dané věci neexistuje, nebo je omezený, lze cenu obvyklou určit podle dikce zákona č. 526/1990 Sb., zákona o cenách. Citují: „Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.“

Zákon č. 526/1990 Sb., zákon o cenách, ekonomicky oprávněné náklady a přiměřený zisk definuje takto:

- a) za ekonomicky oprávněné náklady se považují náklady pořízení odpovídajícího množství přímého materiálu, mzdové a ostatní osobní náklady, technologicky nezbytné ostatní přímé a nepřímé náklady a náklady oběhu; při posuzování ekonomicky oprávněných nákladů se vychází z dlouhodobě obvyklé úrovně těchto nákladů v obdobných ekonomických činnostech s přihlédnutím k zvláštnostem daného zboží.
- b) za přiměřený zisk se považuje zisk spojený s výrobou a prodejem daného zboží odpovídající obvyklému zisku dlouhodobě dosahovanému při srovnatelných ekonomických činnostech, který zajišťuje přiměřenou návratnost použitého kapitálu v přiměřeném časovém období.

Z této citace zákona č. 526/1990 Sb. vyplývá, že nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku. To je analyzovaný případ, opravy průchodu a schodiště u č.p. 1299/1301 v Bělocerkevské ulici ev.č. 24/26, Městská část Praha 10, kdy náklady na rekonstrukci, včetně zisku zhotovitele, tvoří cenu obvyklou. Cena obvyklá je určena metodou nákladovou, kalkulačním propočtem. Pro případ stavební činnosti, opravy průchodu a schodiště u č.p. 1299/1301 v Bělocerkevské ulici ev.č. 24/26, Městská část Praha 10, to znamená provést detailní položkový rozpočet díla, včetně určení zisku zhotovitele.

5.2. Obvyklá cena určená nákladovou metodou

Obvyklou cenu opravy průchodu a schodiště u č.p. 1299/1301 v Bělocerkevské ulici ev.č. 24/26, Městská část Praha 10, lze určit pouze nákladovou metodou dle zákona o cenách, č. 526/1990 Sb. Náklady na rekonstrukci, včetně zisku zhotovitele, tvoří cenu obvyklou. Cena obvyklá je určena kalkulačním propočtem, detailním položkovým rozpočtem stavebního díla. Položkový rozpočet je založen na znalosti výměr jednotlivých, oceňovaných stavebních konstrukcí, a použití směrných jednotkových cen. Směrné jednotkové ceny jsou uvedeny v cenové soustavě ÚRS, vždy pro příslušný rok. Cenová soustava ÚRS je ucelený systém pro oceňování stavební produkce. Představuje nejpoužívanější a nejvíce aktualizované podklady pro oceňování stavební produkce v České republice. Zahrnuje katalogy popisů a směrných cen stavebních prací, (Sborník pořizovacích cen materiálů a další podklady pro rozpočtáře a kalkulanty), které obsahují nejen směrné ceny a popisy stavebních prací, ale také sazby přímých nákladů a další unikátní informace. Databáze Cenové soustavy ÚRS obsahuje více než 170 tisíc položek stavebních prací a materiálů a dalších důležitých informací o užití položek, metodiku rozpočtování, indexy změn cen, tarify, sazebníky atd. Cenová soustava ÚRS je v kompletní podobě součástí účetních rozpočtářských programů, (např. KROS, Pohoda, AdmWinDE, apod.).

Využití těchto účetních rozpočtářských programů je odvislé od znalosti výměr dílčích, oceňovaných stavebních konstrukcí. Jednotkové ceny z cenové soustavy ÚRS Praha obsahují úplné popisy stavebních prací, podmínky užití cen, sazby přímých nákladů (tzn. skladbu cen). Jedná se o průměrné ceny stavebních konstrukcí a prací stanovené kalkulací podle tzv. kalkulačního vzorce. Ten je uveden na následující obrázku, viz strana 10 znaleckého posudku. Z obrázku je patrné, že jednotková cena stavební konstrukce a práce zahrnuje jednak přímé náklady (náklady na materiál, mzdy, stroje, ostatní přímé náklady), ale i nepřímé náklady (výrobní a správní režie) a zisk. V cenové soustavě ÚRS Praha, a.s. je uvažováno pro práce HSV se sazbami:

HSV se sazbami:

- Výrobní režie 48% z přímých zpracovacích nákladů
- Správní režie 22% z přímých zpracovacích nákladů
- Zisk 10% ze součtu přímých zpracovacích nákladů, výrobní a správní režie



Pro práce PSV je uvažováno s následující úrovní přírážek:

- Výrobní režie 70% z přímých zpracovacích nákladů
- Správní režie 35% z přímých zpracovacích nákladů
- Zisk 10% ze součtu přímých zpracovacích nákladů, výrobní a správní režie

V případě, kdy rozpočtář nemá k dispozici stavební prováděcí projekt, jsou výměry pouze určené odhadem. Tím je dána jistá neurčitost ve zpracovaném rozpočtu. Použité ceny odpovídají směrným cenám stavebních prací, (ty lze považovat i za ceny obvyklé). Použité výměry jsou v případě, že nebyl ještě vypracován prováděcí projekt, pouze přibližné. To je problém, který se vyskytuje u těchto již zpracovaných rozpočtů:

- A. Položkový rozpočet, který je součástí Posudku stavu venkovního schodiště bytového domu včetně cenového návrhu, který vypracoval Jaromír Kouba dne 25.3.2013.
- B. Položkový rozpočet, který je součástí Posudku soudního znalce pro MČ Praha 10, Ing. arch. Vladimíra Soukeníka ze dne 15.10.2016.

Oba tyto již vypracované rozpočty neobsahují přesné standardní popisy položek, viz přílohy předloženého znaleckého posudku. Položkový rozpočet, který vypracoval Jaromír Kouba, neobsahuje ani normalizované číselné kódy jednotlivých položek. To je však plně v intencích s výše uvedeným zjištěním, že není zhotoven stavební prováděcí projekt. Vzhledem k této skutečnosti, nelze provést ani kontrolní přesný detailní položkový rozpočet, podle rozpočtářského softwaru.

Jaromír Kouba ve svém cenovém návrhu ze dne 25.3.2013 propočítal celkovou cenu na opravu průchodu a schodiště u č.p. 1299/1301 v Bělocerkevské ulici ev.č. 24/26, Městská část Praha 10, ve výši **1 377 191,00 Kč bez DPH a 1 583 769,00 Kč včetně DPH**. Kontrolní položkový rozpočet, který je součástí Posudku soudního znalce **Ing. arch. Vladimíra Soukeníka** ze dne 15.10.2016, uvádí celkovou cenu ve výši **1 059 989,00 Kč bez DPH a včetně DPH 1 218 987,00 Kč**. Znalec Ing. arch. Vladimír Soukeník využil rozměrové parametry jednotlivých prací podle cenového podkladu Jaromíra Kouby a použil položky, které odpovídají standardním postupům práce s přihlédnutím k uváděným stavebním materiálům. V jeho rozpočtu však nebyl brán zřetel na to, že se bude jednat o opravu, rekonstrukci, již existující stavby. Její skutečné provedení totiž není zachyceno na žádném řádně ověřeném podkladu, (projekt skutečného provedení stavby). Z toho vyplývá, že skutečné rozměry dílčích bouraných částí konstrukce průchodu a schodiště u č.p. 1299/1301 v Bělocerkevské ulici ev.č. 24/26, nelze přesně specifikovat.

Oba předložené rozpočty také nezohledňují dostatečně polohu místa, na kterém je průchod a schodiště situován. Rekonstrukce se bude provádět u relativně velice dopravně vytížené Bělocerkevské ulici. Tento faktor není ve směrných jednotkových cenách cenové soustavy ÚRS zohledněn. Tyto jednotkové ceny neobsahují navíc ani vedlejší rozpočtové náklady (VRN). Použité ceny nepokrývají všechny náklady nutné k provedení stavebního díla - především náklady spojené s umístěním stavby, náklady na kompletační činnost, DPH a některé další vedlejší náklady. VRN jsou náklady, které přímo souvisejí s umístěním stavby a dalšími vyvolanými okolnostmi. Jsou to zejména náklady na zařízení staveniště, provozní vlivy (provoz investora, třetích osob, silniční provoz, městský provoz), území se ztíženými výrobními podmínkami, náklady mimostaveništní dopravy (nad rámec průměrných nákladů, u vybraných materiálů), apod. Hodnota VRN se stanoví buďto kalkulací, anebo odborným odhadem jako procentní podíl z ceny stavby. Ten je založen na zkušenostech s akcemi obdobného charakteru, realizovanými za obdobných podmínek. V hlavním městě Praze je obvyklé, že se VRN pohybují v rozsahu kolem ~ 10%.

Vzhledem k tomu, že nebyla poskytnuta řádná projektová dokumentace opravy průchodu a schodiště u č.p. 1299/1301 v Bělocerkevské ulici ev.č. 24/26, Městská část Praha 10, bude nutné pracovat s další položkou, označenou jako odborný odhad prací nad rámec existujících podkladů. Jedná se o částku, která pokryje cenu konstrukcí a prací, pro které není dokumentace a podklady; a dále cenové výkyvy, inflaci, případné náklady v záruční době atd. Pro srovnání: rozpočtová rezerva pro ocenění stavby ve fázi dokumentace pro územní řízení se běžně stanovuje ve výši 7 až 10%, ve fázi dokumentace pro stavební povolení v rozmezí 4 až 7%. Pro stanovení obvyklé ceny opravy průchodu a schodiště u č.p. 1299/1301 v Bělocerkevské ulici ev.č. 24/26, neexistuje realizační dokumentace. Položka odhad prací nad rámec existujících podkladů je stanovena odborným odhadem ve výši ~ 5 %. Toto procento se jeví jako dostačující.

Na základě všech výše uvedených faktorů, které mají podstatný vliv na cenu opravy průchodu a schodiště u č.p. 1299/1301 v Bělocerkevské ulici ev.č. 24/26, Městská část Praha 10, konstatuji:

- I. Položkový rozpočet, který je součástí Posudku stavu venkovního schodiště bytového domu včetně cenového návrhu, který vypracoval Jaromír Kouba dne 25.3.2013, je v části předpokládaných VRN ve výši 3,5 % silně podhodnocen. Navíc není v tomto rozpočtu uvažováno s cenou prací nad rámec existujících

podkladů. Ty se musí také v celkové ceně projevit, protože v současné době neexistuje prováděcí projekt na rekonstrukci.

- II. Položkový rozpočet, který je součástí Posudku soudního znalce pro MČ Praha 10, Ing. arch. Vladimíra Soukeníka ze dne 15.10.2016, podhodnotil bourací práce v souvislosti s opravou průchodu a schodiště u č.p. 1299/1301 v Bělocerkevské ulici ev.č. 24/26. Ing. arch. Vladimír Soukeník také silně podhodnotil předpokládané VRN, uvažoval s jejich výší pouze 3,3 %. Navíc není ani v tomto rozpočtu uvažováno s cenou prací nad rámec existujících podkladů. Ta se musí v celkové ceně projevit, protože v současné době neexistuje prováděcí projekt na rekonstrukci.

Z výše uvedených důvodů byl upraven položkový rozpočet, který je součástí Posudku stavu venkovního schodiště bytového domu včetně cenového návrhu, který vypracoval Jaromír Kouba dne 25.3.2013. Úpravy se týkají těchto položek:

- a) VRN v celkové výši 31 500,00 Kč, což odpovídá 3,5 % z nákladů, jsou zvýšeny na VRN ve výši 10%. To je rozdíl o cenu:

$$R_+ = 1\,300\,184,31 \times 0,10 - 31\,500,00 = \mathbf{98\,518,43\,Kč}$$

- b) Rozpočet je rozšířen o 5% jako odhad prací nad rámec existujících podkladů. To jsou další náklady ve výši:

$$N_+ = 1\,300\,184,31 \times 0,05 = \mathbf{65\,009,22\,Kč}$$

Celkem obvyklá cena:

$$OC = 98\,518,43 + 65\,009,22 + 1\,300\,184,31 = \mathbf{1\,463\,711,96\,Kč}$$

Zaokrouhлено: 1 463 700,00 Kč,

Slovy: jeden milión čtyři sta šedesát tři tisíc sedm set korun českých.

Toto je obvyklá cena opravy průchodu a schodiště u č.p. 1299/1301 v Bělocerkevské ulici ev.č. 24/26, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, ke dni 20.7.2018, bez DPH.

Obvyklá cena opravy průchodu a schodiště u č.p. 1299/1301 v Bělocerkevské ulici ev.č. 24/26, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, ke dni 20.7.2018, včetně 15% DPH činí částku:

$$OC_{DPH} = 1\,463\,711,96 \times 1,15 = \mathbf{1\,683\,268,75\,Kč}$$

Zaokrouhлено: 1 683 300,00 Kč,

Slovy: jeden milión šest set osmdesát tři tisíc tři sta korun českých.

Předpokládaná životnost celého konstrukčního systému po opravě bude dalších minimálně 40 let. Oprava průchodu a schodiště u č.p. 1299/1301 v Bělocerkevské ulici ev.č. 24/26, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, je proveditelná běžnými stavebními technologiemi a obvykle užívanými pracovními postupy.

6. ZÁVĚR

6.1 Závěrečný výrok

Cílem znaleckého posudku bylo stanovit obvyklou cenu opravy průchodu a schodiště u č.p. 1299/1301 v Bělocerkevské ulici ev.č. 24/26, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, ke dni 20.7.2018. Průchod a schodiště u č.p. 1299/1301 v Bělocerkevské ulici ev.č. 24/26 byly kolaudovány v roce 1960, jejich stáří je 58 let. Od té doby nebyly tyto stavební konstrukce žádným způsobem opravovány. V důsledku stárnutí a degradace konstrukčních materiálů se snižuje schopnost konstrukce plnit požadované funkce a vzdorovat vlivům vnějšího prostředí. Snižuje se tak míra odolnosti (spolehlivosti) jednotlivých konstrukčních prvků i celého konstrukčního systému stavebního díla z hlediska prakticky všech požadovaných funkcí a požadavků. Posudek měl tedy ověřit životnost celého konstrukčního systému, proveditelnost rekonstrukce analyzovaného stavebního díla a určit obvyklou cenu této rekonstrukce.

Na základě provedené osobní prohlídky průchodu a schodiště u č.p. 1299/1301 v Bělocerkevské ulici ev.č. 24/26, prostudování zachovalých expertních zpráv, detailní analýzy všech předaných podkladů a konzultací s předními odborníky na životnost stavebních, zvláště železobetonových konstrukcí, konstatují:

- A. Nosnou železobetonovou konstrukci dvouramenného schodiště o tloušťce 140 mm lze i nadále využívat. Tato železobetonová konstrukce je stará 58 let a její předpokládaná životnost 100 let. Proto není ekonomicky vhodné, tuto nosnou železobetonovou konstrukci schodiště demolovat, ale i nadále jí využívat.**
- B. Všechny prvky krátkodobé stavební životnosti, (vodotěsné izolace, dlažby, povrchy stěn, zábradlí), a stěn vyzdívaných z cihel CDm je nutné odstranit a nahradit novými prvky.**
- C. Detailní stavebně-technické zaměření průchodu a schodiště u č.p. 1299/1301 v Bělocerkevské ulici ev.č. 24/26, nebylo provedeno. Neexistuje zatím, před výběrem zhotovitele stavebního díla, ani projekt na rekonstrukci. Z toho vyplývá, že určení obvyklé ceny této rekonstrukce, formou detailního položkového rozpočtu je k současnému okamžiku pouze přibližné. Neexistují žádné podklady, ze kterých by se daly jednoznačně určit rozměry vybouraných materiálů. Není ani známo, jaké materiály, (jejich kvalita), budou na rekonstrukci využity.**
- D. K současnému datu není znám ani přesný termín, kdy bude rekonstrukce průchodu a schodiště u č.p. 1299/1301 v Bělocerkevské ulici ev.č. 24/26, realizována.**

- E. Z bodů C. a D. vyplývá, že obvyklá cena, určená nákladovou metodou, (položkovým rozpočtem), je pouze odhadnutá tak, aby respektovala všechny známé skutečnosti a vycházela z obvykle používaných materiálů pro venkovní schodiště, která jsou užívána pro veřejnost v exponovaných pražských lokalitách.
- F. Obvyklá cena rekonstrukce průchodu a schodiště u č.p. 1299/1301 v Bělocerkevské ulici ev.č. 24/26, určená nákladovou metodou při uvažování všech výše uvedených faktorů činí k datu 20.7.2018 částku:

1 463 700,00 Kč,

Slovy: jeden milión čtyři sta šedesát tři tisíc sedm set korun českých.

**Toto je cena bez DPH.
Cena včetně DPH 15%:**

1 683 300,00 Kč,

Slovy: jeden milión šest set osmdesát tři tisíc tři sta korun českých.

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. 2411/21/2018 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

7. 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) Zákon č. 526/1990 Sb., zákon o cenách v platném znění.
- (5) Platné ČSN normy řady 73.
- (6) Sborníky ÚRS Praha a.s.
- (7) Sborníky RTS, a.s. Brno.
- (8) Nařízení vlády 178/2001 Sb. Nařízení vlády, kterým se stanoví podmínky ochrany zdraví při práci - ve znění pozdějších předpisů
- (9) Nařízení vlády 591/2006 Sb. Nařízení vlády o bližších minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništi
- (10) Nařízení vlády 148/2006 Sb. O ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací
- (11) Vyhláška ČÚBP 48/1982 Sb. Vyhláška, kterou se stanoví základní požadavky k zajištění bezpečnosti práce a technických zařízení – ve znění pozdějších předpisů
- (12) Vyhláška MMR 137/1998 Sb. O obecných technických požadavcích na výstavbu - ve znění pozdějších předpisů.

8. PŘÍLOHY

- 8.1. Fotografická dokumentace.
- 8.2. Položkový rozpočet, který je součástí Posudku stavu venkovního schodiště bytového domu včetně cenového návrhu, který vypracoval Jaromír Kouba dne 25.3.2013.
- 8.3. Položkový rozpočet, který je součástí Posudku soudního znalce pro MČ Praha 10, Ing. arch. Vladimíra Soukenika ze dne 15.10.2016.

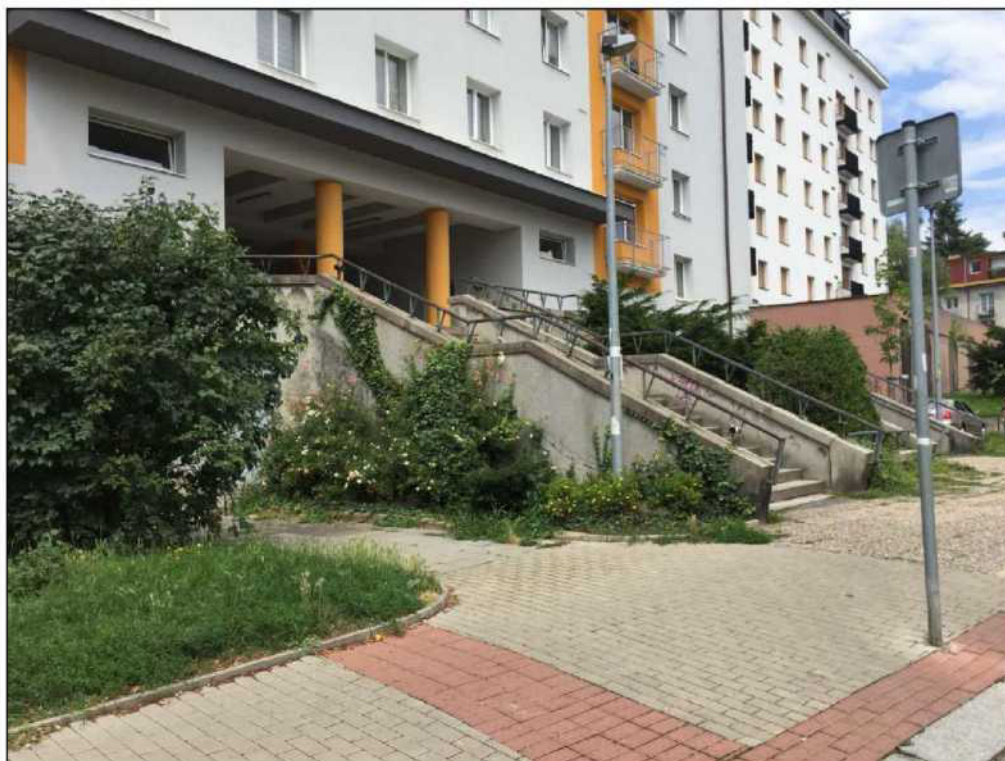
Fotografická dokumentace:



Stanovení obvyklé ceny opravy průchodu a schodiště u č.p. 1299/1301 v Bělocerkevské ulici ev.č. 24/26, Městská část Praha 10, ke dni 20.7.2018.



Stanovení obvyklé ceny opravy průchodu a schodiště u č.p. 1299/1301 v Bělocerkevské ulici ev.č. 24/26, Městská část Praha 10, ke dni 20.7.2018.



Stanovení obvyklé ceny opravy průchodu a schodiště u č.p. 1299/1301 v Bělocerkevské ulici ev.č. 24/26, Městská část Praha 10, ke dni 20.7.2018.



Praha, 25. 11. 2021.

Vážený pane Stejskale,

požádal jste mě o aktualizaci znaleckého posudku č. 2411/21/2018 ze dne 20.7.2018, který „stanovil obvyklou cenu opravy průchodu a schodiště u č.p. 1299/1301 v Bělocerkevské ulici ev.č. 24/26, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, ke dni 20.7.2018“. V tomto znaleckém posudku byla určena obvyklá cena této opravy na základě tehdy platných cen, které vycházely ze směrných cen stavebních prací a stavebních materiálů, které vydává společnost URS Praha, a.s. Na podkladě těchto směrných cen vypracovali znalci z oboru stavebnictví, (Ing. arch. Vladimír Soukeník a Jaromír Kouba) předpokládanou cenu opravy průchodu a schodiště,

Navrhované řešení opravy průchodu u č.p. 1299/1301 v Bělocerkevské ulici ev.č. 24/26, Městská část Praha 10, v těchto vypracovaných expertních zprávách má 5 bodů:

1. **Odsekání dlažby, posouzení podkladní betonové mazaniny. V případě dobrého stavu, provést pouze opravu.**
2. **V případě degradovaného betonu provést vybourání a novou mazaninu pod dlažbu a úpravu spádu ploch.**
3. **Osazení dilatačních lišt.**
4. **Izolace stěrková Hydroseal včetně penetrace.**
5. **Pokládka nové dlažby slinuté Taurus včetně soklů.**

V žádné dosud zpracované expertní zprávě se neuvažovalo o demolici celého schodiště a výstavbě schodiště nového. Všichni experti předpokládali, že vlastní nosná železobetonová konstrukce dvouramenného schodiště je vzhledem k životnosti zhutněného železobetonu minimálně 100 let. To při současném stáří železobetonového schodiště 61 let opravňuje k předpokladu, že se nevyplatí jeho demolice, ale další využití. Stavební prvky krátkodobé životnosti, (vodotěsné izolace, dlažby, povrchy stěn, zábradlí), bude však nutné všechny při opravě schodiště a průchodu u č.p. 1299/1301 v Bělocerkevské ulici ev.č. 24/26, vyměnit.

Všechny dříve provedené cenové návrhy vycházely pouze z odhadu výměr dílčích konstrukcí. Rozpočtáři neměli k dispozici stavební prováděcí projekt. Tím byla dána jistá neurčitost ve zpracovaných rozpočtech. Použité ceny odpovídaly směrným cenám stavebních prací, (ty lze považovat i za ceny obvyklé), ale pro rok 2018. Navíc předložené rozpočty nezohlednily dostatečně polohu místa, na kterém je průchod a schodiště situován. Tento faktor není ve směrných jednotkových cenách cenové soustavy ÚRS zohledněn. Použité jednotkové ceny neobsahují vedlejší rozpočtové náklady (VRN). To je všechny náklady nutné k provedení stavebního díla, především náklady spojené s umístěním stavby, náklady na kompletační činnost, DPH a některé další vedlejší náklady. V hlavním městě Praze je obvyklé, že se VRN pohybují v rozsahu kolem ~ 10%.

Při započtení i těchto dalších vedlejších nákladů byla určena cena opravy průchodu a schodiště u č.p. 1299/1301 v Bělocerkevské ulici ev.č. 24/26, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, ke dni 20.7.2018 na částku:

1 463 700,00 Kč, bez DPH.

Toto byla obvyklá cena opravy průchodu a schodiště u č.p. 1299/1301 v Bělocerkevské ulici ev.č. 24/26, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, ke dni 20.7.2018, bez DPH.

Obvyklá cena opravy průchodu a schodiště u č.p. 1299/1301 v Bělocerkevské ulici ev.č. 24/26, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, ke dni 20.7.2018, včetně 15% DPH činila částku:

1 683 300,00 Kč, včetně DPH 15 %.

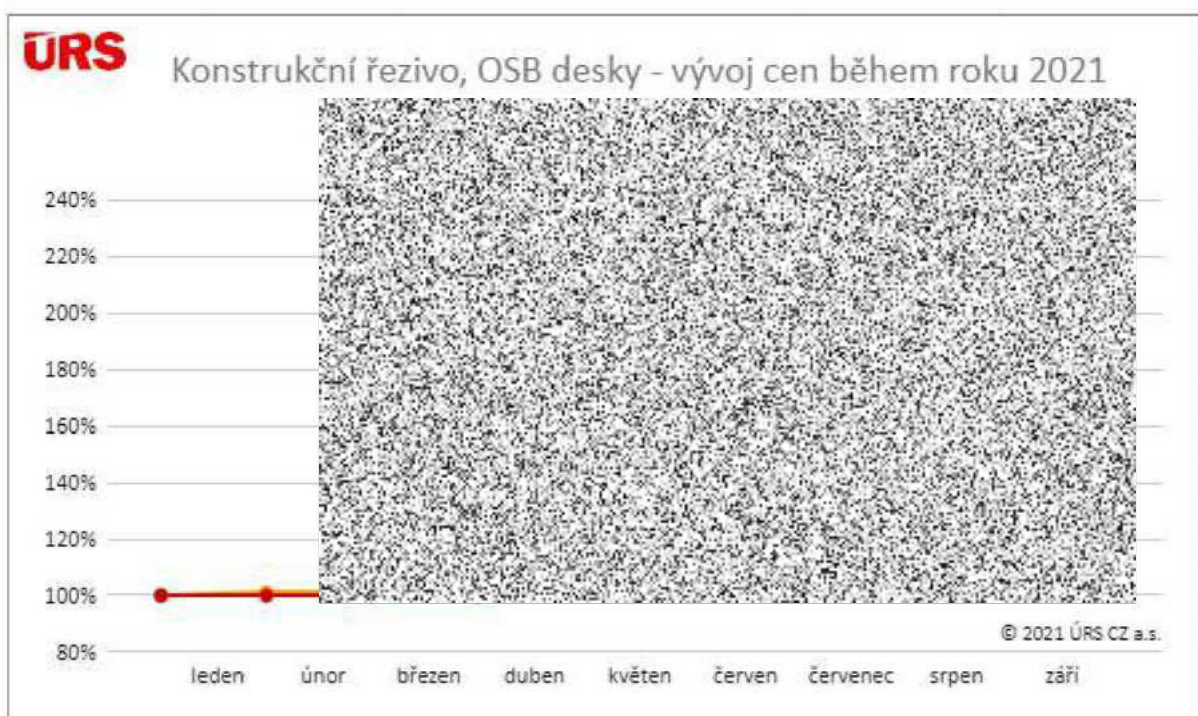
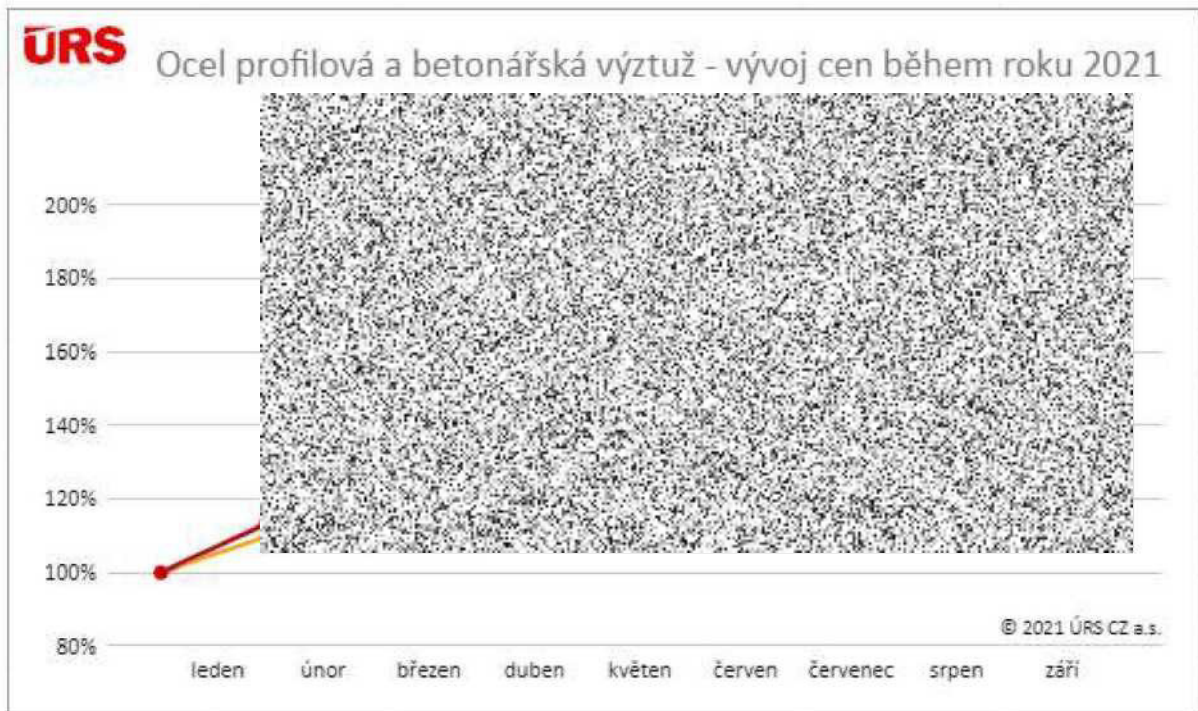
Majetkoprávní odbor **Úřadu městské části Praha 10 požaduje provést aktualizaci obvyklé ceny** opravy průchodu a schodiště u č.p. 1299/1301 v Bělocerkevské ulici ev.č. 24/26, Městská část Praha 10, **k současnému datu**. Tuto aktualizaci lze samozřejmě provést, ale její platnost by byla, vzhledem k současnému turbulentnímu ekonomickému prostředí v České republice, velice krátkodobá.

V reakci na mimořádný vývoj cen stavebních materiálů a stavebních prací během letošního roku byly zpracovány přehledy vývoje cen vybraných druhů materiálů po jednotlivých měsících. Z hlediska vývoje cen nebyl začátek roku nijak odlišný od ostatních let. Projevil se v podstatě jen růst cen železa, což není z dlouhodobého hlediska až tak neobvyklé. Až s nástupem stavební sezóny se v březnu projevil nedostatek některých stavebních materiálů a jejich ceny začaly výrazně růst. Stále pokračoval růst cen železa a zejména betonářské výztuže, ale přidalo se i řezivo a výrobky ze dřeva, polystyreny a další plastové výrobky. Zdražila také měď, což se projevilo v cenách kabelů s měděným jádrem. Následně se růst cen projevil i v dalších materiálových oblastech.

Aktuální růst cen stavebních materiálů se zastaví nejdříve v horizontu několika měsíců, možná i let. Na trhu se střetly omezená nabídka a zvýšená poptávka. Nabídka je omezená kvůli uzavřeným dolům a dopravním cestám. Poptávka roste po dlouhodobém omezení prací kvůli opatřením proti šíření koronaviru. Podle vyjádření zástupců stavebních firem, vzrostly ceny oceli a izolačních materiálů meziročně až o 100 procent, u některých výrobků ze dřeva ještě více. Jak uvedli, stavebních materiálů je nedostatek, prodlužují se dodací lhůty a budoucí vývoj se dá těžko odhadnout. Současné zdražování některých stavebních materiálů zvýšilo cenu staveb až o pětinu. Vyplývá to z aktuálního průzkumu společnosti CEEC Research mezi více než stovkou ředitelů stavebních firem. Podle 42 % z nich musela kvůli nedostatku materiálů jejich společnost výstavbu dokonce pozastavit.

Pražský magistrát očekává, že významný růst cen stavebních materiálů bude mít vliv na ceny veřejných zakázek. Zástupci města u již zasmulvněných investic tlak ze strany firem na zvýšení cen zatím nevnímají, ale u vypsání nebo plánovaných tendrů předpokládají nárůst cen nad předpokládanou hodnotu. Projekty se zatím neruší, ale čeká se, jak se situace vyvine. V případě Magistrátu se podle radního Jana Chabra zvýšení ceny již dotklo soutěže na dodávku přístřešků MHD, které se skládají z kovových profilů. Je také otázkou, zda budou stavební firmy schopny garantovat dohodnuté ceny u již vysoutěžených zakázek. Zvýšení cen dodavatelů se dá pozorovat i na výsledcích jiných tendrů. Vedení města například nedávno schválilo, že plánovanou lávku propojující Holešovice a Karlín přes ostrov Štvanice postaví firma Skanska za 298 milionů korun bez DPH. V zadání tendru, který Magistrát vypsál v dubnu, přitom město jako předpokládanou hodnotu zakázky uvedlo částku 197 milionů korun bez daně.

Tuto současnou situaci lze doložit následujícími grafy a tabulkou:



Měsíční změny cen vybraných stavebních materiálů během roku 2021

© 2021 ÚRS CZ

Ocel profilová, betonářská výztuž	leden	únor	březen	duben	květen	červen	červenec	srpen	září
betonářské tyče	13,2%	-2,1%	2,8%	8,8%	23,9%	15,2%	0,3%	-6,5%	-6,5%
kari síť	9,9%	-1,9%	5,7%	13,5%	31,2%	17,5%	0,2%	-7,2%	-10,3%
ocel profilová	13,5%	0,0%	2,9%	4,1%	20,4%	3,2%	0,0%	-0,8%	0,0%
Tepelné izolace	leden	únor	březen	duben	květen	červen	červenec	srpen	září
polystyren pěnový EPS	-1,4%	3,2%	58,6%	0,3%	6,6%	-0,6%	0,5%	0,9%	-3,7%
polystyren extrudovaný XPS	0,0%	10,9%	19,4%	9,6%	3,7%	1,0%	0,5%	0,0%	0,0%
minerální vata	0,4%	0,8%	3,1%	5,0%	0,0%	7,2%	5,8%	-0,6%	0,7%
Konstrukční řezivo, OSB desky	leden	únor	březen	duben	květen	červen	červenec	srpen	září
desky dřevoštěpkové (osb)	0,0%	0,6%	0,0%	41,2%	19,5%	21,2%	16,5%	0,0%	-11,7%
konstrukční řezivo - hranoly	1,1%	0,0%	-1,2%	6,3%	7,9%	8,1%	19,1%	0,0%	0,0%
konstrukční řezivo - latě, prkna	0,0%	0,0%	0,0%	7,6%	5,4%	7,0%	12,8%	2,2%	0,0%
Materiály hrubé stavby	leden	únor	březen	duben	květen	červen	červenec	srpen	září
zdicí materiály pórobetonové a vápenopískové	2,5%	-0,1%	0,1%	0,2%	0,0%	1,0%	1,9%	1,7%	6,6%
zdicí materiály keramické	-5,5%	-1,0%	-4,6%	1,1%	-0,6%	10,8%	6,4%	10,1%	15,2%
ztracené bednění	0,5%	0,0%	-4,7%	4,7%	-2,7%	0,0%	8,2%	0,0%	0,0%

Kompletní rozsah dat je k dispozici uživatelům Cenové soustavy ÚRS v rámci *Asistenta rozpočtáře* v aplikaci KROS. Dále v tomto programu doporučujeme využít modulu *Materiály online*, kde cen výrobci a prodejci stavebních materiálů průběžně aktualizujeme.

Z výše uvedeného vyplývá, že určení **obvyklé ceny** opravy průchodu a schodiště u č.p. 1299/1301 v Bělocerkevské ulici ev.č. 24/26, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, **k současnému datu by mělo platnost ve velice omezeném časovém horizontu**. Proto bude vhodnější za současné situace provést pouze kvalitativní odhad předpokládané obvyklé ceny s platností minimálně do poloviny příštího roku 2022. Tento odborný odhad je možné určit na základě současně známých trendů vývoje cen jak stavebních materiálů, tak i cen stavebních prací. V horizontu do června 2022 nebude **obvyklá cena** opravy průchodu a schodiště u č.p. 1299/1301 v Bělocerkevské ulici ev.č. 24/26, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, vyšší oproti určené obvyklé ceně než o 50 %. To je:

2 195 550,00 Kč, bez DPH

obvyklá cena opravy průchodu a schodiště u č.p. 1299/1301 v Bělocerkevské ulici ev.č. 24/26, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, do období do 30.6.2022, bez DPH.

Obvyklá cena opravy průchodu a schodiště u č.p. 1299/1301 v Bělocerkevské ulici ev.č. 24/26, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, do období do 30.6.2022, včetně 15 % DPH:

2 524 950,00 Kč, včetně DPH 15 %.



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

Příloha č. 5 – návrh Smlouvy o poskytnutí finančních prostředků na opravu schodiště a průchodu
Kód Př. (VS): 1890014050
Č. smlouvy: 2021/OMP/1650

Smlouva o poskytnutí finančních prostředků na opravu schodiště a průchodu

uzavřená dle ustanovení § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb.,
Občanského zákoníku, v platném znění

Městská část Praha 10

se sídlem Praha 10, Vršovická 1429/68, PSČ: 101 38

IČ: 00063941,

DIČ: CZ-00063941

bankovní spojení: Česká spořitelna, a. s.,

č. účtu: 27-2000733369/0800

zastoupená starostkou Renatou Chmelovou

k smluvnímu jednání oprávněn Mgr. Tomáš Urbánek, vedoucí odboru majetkoprávního

(dále jen „MČ“)

a

Spoluvlastníci podílů na společných částech domu a pozemků:

Ackermann Erik, Bělocerkevská 1301/26, Vršovice, 10000 Praha 10	RČ
Bayer Peter, Bělocerkevská 1299/24, Vršovice, 10000 Praha 10	RČ
Beranová Jana Ing., Malé náměstí 232, 25601 Benešov	RČ
Cornová Libuše Mgr., Bělocerkevská 1299/24, Vršovice, 10000 Praha 10	R
Červenec Radoslav, Imrychova 885/13, Kamýk, 14300 Praha 4	RČ
Đuranová Gabriela, Bělocerkevská 1299/24, Vršovice, 10000 Praha 10	RČ
Dvořáková Marcela, Bělocerkevská 1299/24, Vršovice, 10000 Praha 10	RČ
Flek František, č. p. 26, 26215 Borotice	RČ
Fokina Viktoriia, Plukovníka Nováka 923, 25065 Líbeznice	RČ
Hanousková Soňa Mgr., Přesličková 2676/9, Záběhlice, 10600 Praha 10	RČ
Heranová Renata, Bělocerkevská 1299/24, Vršovice, 10000 Praha 10	RČ
Hloušek Libor, Bělocerkevská 1299/24, Vršovice, 10000 Praha 10	R
Hloušková Stanislava, Bělocerkevská 1299/24, Vršovice, 10000 Praha 10	R
Huschina Petr, Bělocerkevská 1299/24, Vršovice, 10000 Praha 10	RČ
Kalvachová Blanka MUDr., Bělocerkevská 1301/26, Vršovice, 10000 Praha 10	RČ
Klouda Petr, Bělocerkevská 1299/24, Vršovice, 10000 Praha 10	RČ
Kováříková Dagmar, Na Kampě 509/14, Malá Strana, 11800 Praha 1	R

Kripnerová Dagmar PaedDr., Bělocerkevská 1301/26, Vršovice, 10000 Praha 10	RČ 
Kripnerová Marie Mgr., 28. pluku 907/40, Vršovice, 10000 Praha 10	RČ 
Kuglerová Eva Ing., Jana Růžičky 1153/3, Kunratice, 14800 Praha 4	RČ 
Malý Jiří MUDr., K Matěji 2356/20, Dejvice, 16000 Praha 6	RČ 
Mašková Adriana Ing., Havlíčkova 599/5, Úšovice, 35301 Mariánské Lázně	RČ 
Němečková Markéta Mgr., K. Čapka 638, 25230 Řevnice	RČ 
Pašková Martina, Souběžná 359, 25721 Poříčí nad Sázavou	RČ 
Pech Jiří Ing., U průseku 1161/4, Hostivař, 10200 Praha 10	RČ 
Pechová Eva JUDr., U průseku 1161/4, Hostivař, 10200 Praha 10	RČ 
Peterka František Ing., Nad Kazankou 207/11, Troja, 17100 Praha 7	RČ 
Petrtyl Jaromír, Starochodovská 2338/66, Chodov, 14900 Praha 4	RČ 
Pokorný Vladimír Ing., Vinohradská 1418/135, Žižkov, 13000 Praha 3	RČ 
Polach Vít MUDr., 4491 GC Wissenkerke, Wilhelminastraat 24, Nizozemsko	RČ 
Procházka Michal Mgr., Bělocerkevská 1301/26, Vršovice, 10000 Praha 10	RČ 
Průcha Rudolf Ing., Bělocerkevská 1299/24, Vršovice, 10000 Praha 10	RČ 
Průchová Jarmila, Bělocerkevská 1299/24, Vršovice, 10000 Praha 10	RČ 
Rossini Martina Ing., Nad Botičem 345/15, Hostivař, 10200 Praha 10	RČ 
Severa Michal, č. ev. 229, 25204 Čisovice	RČ 
Severa Milan, Slezská 1333/46, Vinohrady, 12000 Praha 2	RČ 
Smilek Michal Ing. arch., Bělocerkevská 1301/26, Vršovice, 10000 Praha 10	RČ 
Smilková Marešová Eva Ing., Bělocerkevská 1301/26, Vršovice, 10000 Praha 10	RČ 
Smítalová Pavlína Ing., Čihákova 1791/20, Libeň, 19000 Praha 9	RČ 
Spivak Galyna, Staropramenná 530/12, Smíchov, 15000 Praha 5	RČ 
Šárová Jitka, Bělocerkevská 1301/26, Vršovice, 10000 Praha 10	RČ 
Šulc Marek Ing., Elišky Krásnohorské 5633, 43003 Chomutov	RČ 
Šulcová Martina Ing., Elišky Krásnohorské 5633, 43003 Chomutov	RČ 
Uhrová Eva MUDr., Zelený pruh 1221/28, Braník, 14700 Praha 4	RČ 
Urbichová Ivana, Bělocerkevská 1301/26, Vršovice, 10000 Praha 10	RČ 
Vácha Petr, Bělocerkevská 1299/24, Vršovice, 10000 Praha 10	RČ 
Vašák Filip Ing. Ph.D., Bělocerkevská 1301/26, Vršovice, 10000 Praha 10	RČ 
Vašáková Iva MgA., Bělocerkevská 1301/26, Vršovice, 10000 Praha 10	RČ 
Vetyšková Lenka Ing., Bělocerkevská 1299/24, Vršovice, 10000 Praha 10	RČ 
Wolf Jan Ing., Bělocerkevská 1299/24, Vršovice, 10000 Praha 10	RČ 
Zach Ondřej, Bílkova 868/10, Staré Město, 11000 Praha 1	RČ 
Zachová Petra, Bílkova 868/10, Staré Město, 11000 Praha 1	RČ 

všichni zastoupeni **na základě plných mocí Společenstvím vlastníků jednotek v budově čp. 1299, 1301 v Bělocerkevské ulici Praha 10 Vršovice**, IČ: 28898419, zapsané v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, v oddíle S, vložka 10263, se sídlem: Bělocerkevská 1299/24, 100 00 Praha 10, zastoupeno PaedDr. Dagmar Kripnerovou, předsedou výboru.

číslo účtu: **43-6087460217/0100**

(dále jen „SVJ“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku

tuto Smlouvu o poskytnutí finančních prostředků na opravu schodiště a průchodu (dále jen "Smlouva"):

I. Úvodní ustanovení

1.1. MČ prohlašuje, že zastupitelstvo Městské části Praha 10 svým usnesením č. ze dne 28. 2. 2022 schválilo poskytnutí finančních prostředků na opravu průchodu a schodiště domu č. o. 24 a 26 v ul. Bělocerkevská (dále jen „**finanční prostředky na opravu**“), a to ve výši obvyklé ceny stanovené znaleckým posudkem vyhotoveným Doc. Ing. Jaromírem Ryskou, CSc. č. 2411/21/2018 ze dne 20. 07. 2018 a aktualizací znaleckého posudku č. 2411/21/2018 ze dne 25. 11. 2021, maximálně však do výše **2.195.550,- Kč bez DPH (slovy: dva miliony sto devadesát pět tisíc pět set padesát korun českých)** za podmínek uvedených dále. MČ není vlastníkem nemovitosti, ani její části.

MČ dále prohlašuje, že pro dílo, blíže specifikované v čl. I. odst. 1.4. této smlouvy, vybere zpracovatele projektové dokumentace, který ji vyhotoví včetně veškerých podkladů ke schvalovacímu řízení, a to vše do výše **200.000,-Kč bez DPH (slovy: dvě stě tisíc korun českých) (dále jen „PD“)**.

1.2. Smluvní strany shodně prohlašují, že finanční prostředky na opravu jsou SVJ poskytovány s ohledem na skutečnost, že samo ze svých peněžních prostředků není opravu schodiště a průchodu domu č. o. 24 a 26 v ul. Bělocerkevská schopno uhradit. Průchod a schodiště, jak je specifikováno v čl. 1.1. této Smlouvy přitom slouží pro potřeby široké veřejnosti, zejména občanům Městské části Prahy 10, protože je důležitou spojnicí mezi domy a autobusovou zastávkou.

1.3. Finanční prostředky na opravu jsou SVJ poskytovány výlučně k účelu stanovenému v čl. 1.4. této Smlouvy, což SVJ bere na vědomí a je s tímto srozuměno.

1.4. Účelem poskytnutí finančních prostředků na opravu je částečná úhrada nákladů spojených s opravou průchodu a schodiště domu č. o. 24 a 26 v ul. Bělocerkevská, v katastrálním území Vršovice, obec Praha (dále jen „**dílo**“).

II. Cena a její vypořádání

2.1. Obvyklá cena opravy průchodu a schodiště domu č. o. 24 a 26 v ul. Bělocerkevská byla v souladu se Znaleckým posudkem Doc. Ing. Jaromíra Rysky, CSc. č. 2411/21/2018 ze dne 20. 07. 2018 a aktualizací znaleckého posudku č. 2411/21/2018 ze dne 25. 11. 2021 stanovena na celkovou částku ve výši **2.195.550,- Kč bez DPH (slovy: dva miliony sto devadesát pět tisíc pět set padesát korun českých)** (příloha č. 2 této Smlouvy).

- 2.2.** Finanční prostředky na opravu budou ze strany MČ poskytnuty tak, že MČ uhradí částku maximálně do výše obvyklé ceny díla stanovenou znaleckým posudkem Doc. Ing. Jaromíra Rysky, CSc. č. 2411/21/2018 ze dne 20. 07. 2018 a aktualizací znaleckého posudku č. 2411/21/2018 ze dne 25. 11. 2021, tj. částku ve výši **2.195.550,- Kč bez DPH (slovy: dva miliony sto devadesát pět tisíc pět set padesát korun českých)** na základě podmínek sjednaných ve smlouvě o dílo přímo vybranému zhotoviteli díla dle čl. 2.5. Smlouvy.

Dále MČ uhradí částku maximálně ve výši **200.000,-Kč bez DPH (slovy: dvě stě tisíc korun českých)** za vyhotovení projektové dokumentace přímo vybranému zhotoviteli této projektové dokumentace.

Celková maximální výše finančních prostředků na opravu činí 2.395.550,-Kč bez DPH (slovy: dva miliony tři sta devadesát pět tisíc pět set padesát korun českých).

- 2.3.** MČ se na základě této Smlouvy zavazuje poskytnout SVJ finanční prostředky ve výši 70% ceny blíže specifikované v čl. 2.2. této Smlouvy, maximálně do výše **1.676.885,- Kč bez DPH (slovy: jeden milion šest set sedmdesát šest tisíc osm set osmdesát pět korun českých), jakožto nevratnou část.** V případě, že konečná cena díla dle smlouvy o dílo bude nižší než cena dle čl. 2.2., částka bude poměrně snížena.

SVJ se na základě této Smlouvy a podmínek v ní sjednaných zavazuje poskytnout MČ částku ve výši 30% ceny blíže specifikované v čl. 2.2. tohoto článku, maximálně do výše **718.665,-Kč bez DPH (slovy: sedm set osmnáct tisíc šest set šedesát pět korun českých).** V případě, že konečná cena díla dle smlouvy o dílo bude nižší než cena dle čl. 2.2., částka bude poměrně snížena.

Práce nad rozsah díla (vícepráce), budou realizovány, jen pokud o ně bylo po vzájemné dohodě dílo rozšířeno písemným dodatkem k této smlouvě, který byl schválen příslušnými orgány MČ a SVJ. Smluvní strany se dohodly, že případné navýšení ceny díla bude zapláceno analogicky dle tohoto článku II. odst. 2.3.

- 2.4.** SVJ bere na vědomí a je srozuměno s tím, že poskytnutí finančních prostředků na opravu na zhotovení díla bude předcházet veřejná soutěž vyhlášená MČ, jako veřejnoprávní korporací, v souladu se zák. č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, při které bude MČ vybrán zhotovitel, který bude dílo na základě následně uzavřené smlouvy o dílo provádět. SVJ rovněž bere na vědomí, že MČ bude na díle provádět stavební dozor.
- 2.5.** Částka odpovídající velikosti sjednaného podílu SVJ, který se zavázalo MČ uhradit dle čl. 2.3. Smlouvy se dnem protokolárního předání díla SVJ, případně marným uplynutím lhůty k předání díla SVJ, stává dluhem, který má SVJ vůči MČ (dále jen „Dluh“).
- 2.6.** SVJ se v návaznosti na čl. 2.5. této Smlouvy zavazuje Dluh zaplatit MČ v 36 řádných měsíčních splátkách, splatných vždy ke každému 5. dni kalendářního měsíce na účet MČ uvedený v záhlaví této Smlouvy počínaje prvním kalendářním měsícem po předání díla, případně po marném uplynutí lhůty k předání díla. Měsíční splátka se považuje za zaplacenou dnem připsání peněžních prostředků na účet MČ uvedený v záhlaví této Smlouvy. SVJ je oprávněno kdykoliv splatit celý Dluh najednou nebo jakoukoli splátku Dluhu předčasně.
- 2.7.** V případě, že se SVJ dostane do prodlení se zaplacením kterékoli splátky Dluhu či části splátky Dluhu podle čl. 2.6. této Smlouvy, stává se 1. dnem takového prodlení splatnou celá zbývající dosud nesplacená část Dluhu a SVJ je povinno uhradit celý zbývající Dluh jednorázově.

- 2.8.** V případě, že se SVJ ocitne v prodlení se splácením dluhu podle čl. 2.6. této Smlouvy, stává se povinným zaplatit MČ smluvní pokutu ve výši 0,3 % z dlužné částky za každý den prodlení, a to až do úplného zaplacení Dluhu. Smluvní pokuta je splatná ve lhůtě deseti dnů od zaslání písemné výzvy k její úhradě.

III. Práva a povinnosti smluvních stran

- 3.1.** Smluvní strany shodně prohlašují, s ohledem na skutečnost, že MČ není vlastníkem nemovitosti ani její části, uzavřely smluvní strany Smlouvu o zřízení věcného břemene – služebnosti stezky č. 2020/OMP/1592 ze dne 16. 8. 2021, kdy toto je zřizováno v rozsahu vymezeném Smlouvou a geometrickým plánem č. 2104-94/2020, vyhotoveným Ing. Zdeňkou Příbylovou. Na základě této Smlouvy o zřízení věcného břemene zřídilo SVJ ve prospěch MČ, coby oprávněné, právo stezky k nemovité věci.
- 3.2.** SVJ se zavazuje v průběhu provádění celého díla poskytnout MČ, případně zhotoviteli díla, veškerou nezbytně nutnou součinnost potřebnou k tomu, aby mohlo být dílo započato, řádně prováděno a dokončeno. SVJ se také zavazuje k tomu, že nebude nijak bránit, ani mařit provádění díla zhotovitelem. SVJ se za tímto účelem zavazuje, že umožní zhotoviteli díla v nezbytně nutném rozsahu vstup na pozemek, do domu a na schodiště.
- 3.3.** SVJ se dále zavazuje k tomu, že v případě, kdy bude ze strany MČ písemně vyzváno k poskytnutí součinnosti, tuto součinnost poskytne, případně zajistí její poskytnutí, nejdéle ve lhůtě do 45 dnů ode dne doručení takovéto žádosti MČ.
- 3.4.** SVJ se zavazuje, že nejpozději ke dni podpisu této Smlouvy bude mít sjednáno a předloží MČ doklad o pojištění nemovitosti a doklad o úhradě pojistného, z nichž bude vyplývat, že sjednaný limit pojistného krytí odpovídá minimálně hodnotě obvyklé ceny díla a tento limit pojistného krytí se SVJ zavazuje pojistnou smlouvou udržovat až do doby protokolárního předání díla. Pojištění dle tohoto článku se musí vztahovat jak na újmu vůči MČ, tak i vůči třetím osobám.
- 3.5.** Při dokončení díla, se SVJ zavazuje na základě písemné výzvy MČ dílo převzít, a to ve lhůtě nejpozději do 30 dnů ode dne doručení písemné výzvy k převzetí díla. V den předání a převzetí díla smluvní strany o tomto sepiší protokol dle přílohy č. 3 této Smlouvy. V případě, že SVJ, přes výzvu k převzetí díla doručenu mu ze strany MČ v ujednané lhůtě k převzetí díla nepřistoupí, považuje se dílo za předané prvním dnem marného uplynutí této lhůty.
- 3.6.** Dnem převzetí díla přechází na SVJ odpovědnost za nebezpečí škody na díle.

IV. Smluvní pokuty, odstoupení od smlouvy

- 4.1.** V případě, že SVJ poruší některou z povinností uvedených v ustanovení čl. 2.3., 2.6., 2.7., 3.2., 3.3., 3.4., 3.5., této Smlouvy, stává se povinným zaplatit MČ smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každé takové jednotlivé porušení povinnosti. Smluvní pokuta je poté splatná ve lhůtě do 15 dnů ode dne doručení písemné výzvy MČ k její úhradě.
- 4.2.** MČ je oprávněna odstoupit od této Smlouvy v případě, že se na realizaci díla nepodaří získat pravomocné stavební povolení ve lhůtě nejdéle do 2 let od podpisu této Smlouvy.

- 4.3.** MČ je dále oprávněna odstoupit od této Smlouvy v případě, kdy SVJ neposkytne, ani přes dodatečně mu stanovenou lhůtu MČ nezbytně nutnou součinnost potřebnou k tomu, aby dílo mohlo být započato, prováděno a skončeno včas, jakož i v případě, že bude jednáním na straně SVJ zmařen účel této smlouvy, jakož i v případě, že bude zahájeno řízení o výmaz věcného břemene ve prospěch MČ z katastru nemovitostí.
- 4.4.** Odstoupení od Smlouvy je poté zapotřebí učinit písemně a doručit jej druhé smluvní straně. Účinnost odstoupení od Smlouvy nastává dnem doručení projevu vůle o odstoupení druhé smluvní straně. Smluvní strany jsou si poté povinny vrátit vzájemně poskytnutá plnění.
- 4.5.** Odstoupením od Smlouvy není dotčen nárok na náhradu škody MČ vůči SVJ.
- 4.6.** V případě odstoupení MČ od Smlouvy z důvodů stojících na straně SVJ, stává se dluh blíže specifikovaný v čl. 2.5. této Smlouvy splatným dnem účinnosti odstoupení od Smlouvy a SVJ je povinno jej MČ uhradit do 30 dnů ode dne účinnosti odstoupení od Smlouvy, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

V. Ostatní ujednání

- 5.1.** SVJ se zavazuje seznámit MČ se všemi skutečnostmi rozhodnými pro poskytnutí finančních prostředků na opravu.
- 5.2.** SVJ bere na vědomí, že MČ je po dobu provádění díla, oprávněna umístit v blízkosti díla svou propagaci formou reklamního panelu nebo tabule či plachty (dále jen „panel“), a to při splnění následujících podmínek:
- a) panel bude mít rozměry nejméně 100 cm x 50 cm,
 - b) panel se musí po celou dobu realizace stavby nacházet na dobře viditelném veřejně přístupném místě v prostoru realizace stavby,
 - c) panel musí být opatřen logem Městské části Praha 10 přiměřené velikosti a nápisem oznamujícím, že Městská část Praha 10 finančně přispěla
- 5.3.** SVJ se zavazuje tento panel neodstraňovat po dobu provádění díla z jeho blízkosti.
- 5.4.** Smluvní strany ujednaly, že pokud tato Smlouva hovoří o písemné formě, pak k této postačí emailová komunikace, MČ na adrese: petr.stejskal@praha10.cz, SVJ na adrese: Dagmar.Kripnerova@seznam.cz Změnu adresy jsou pak smluvní strany povinny si bez zbytečného odkladu oznámit.

VI. Závěrečná ujednání

- 6.1.** Smluvní strany se v souladu s § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění dohodly, že závazkový vztah upravený touto Smlouvou a vztahy ve Smlouvě výslovně neupravené a z ní vyplývající se řídí občanským zákoníkem v platném znění.
- 6.2.** Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv.
- 6.3.** Tuto Smlouvu lze měnit pouze písemnými vzestupně číslovanými dodatky.
- 6.4.** Tato Smlouva je sepsána v 6 vyhotoveních, z nichž SVJ obdrží 2 vyhotovení a MČ obdrží 4 vyhotovení.

Nedílnou součástí této Smlouvy jsou přílohy:

- Přílohy: 1. Výpis z katastru nemovitostí
2. Znalecký posudek č. č. 2411/21/2018 ze dne 20. 07. 2018 včetně aktualizace znaleckého posudku č. 2411/21/2018 ze dne 25. 11. 2021
3. Vzor protokolu o předání a převzetí díla

V Praze dne

.....
Městská část Praha 10
Mgr. Tomáš Urbánek
vedoucí odboru majetkoprávního

.....
**Společenství vlastníků jednotek
v budově čp. 1299, 1301
v Bělocerkevské ulici Praha 10 Vršovice**
PaedDr. DAGMAR KRIPNEROVÁ,
předseda výboru

.....
**Společenství vlastníků jednotek
v budově čp. 1299, 1301
v Bělocerkevské ulici Praha 10 Vršovice**
Ing. FILIP VAŠÁK, PhD.,
místopředseda výboru

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1431/7
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	7287
Výměra [m ²]:	126
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Ackermann Erik, Bělocerkevská 1301/26, Vršovice, 10000 Praha 10	12779/552134
Bayer Peter, Bělocerkevská 1299/24, Vršovice, 10000 Praha 10	2614/276067
Beranová Jana Ing., Malé náměstí 232, 25601 Benešov	14651/552134
Cornová Libuše Mgr., Bělocerkevská 1299/24, Vršovice, 10000 Praha 10	14919/552134
Červenec Radoslav, Imrychova 885/13, Kamýk, 14300 Praha 4	11925/552134
Đuranová Gabriela, Bělocerkevská 1299/24, Vršovice, 10000 Praha 10	2614/276067
Dvořáková Marcela, Bělocerkevská 1299/24, Vršovice, 10000 Praha 10	5356/276067
Flek František, č. p. 26, 26215 Borotice	14519/552134
Fokina Viktoriia, Plukovníka Nováka 923, 25065 Líbeznice	12779/552134
Hanousková Soňa Mgr., Přesličková 2676/9, Záběhlice, 10600 Praha 10	12671/552134
Heranová Renata, Bělocerkevská 1299/24, Vršovice, 10000 Praha 10	14919/552134
SJM Hloušek Libor a Hloušková Stanislava, Bělocerkevská 1299/24, Vršovice, 10000 Praha 10	12779/552134
Huschina Petr, Bělocerkevská 1299/24, Vršovice, 10000 Praha 10	12405/552134
Kalvachová Blanka MUDr., Bělocerkevská 1301/26, Vršovice, 10000 Praha 10	14651/552134
Klouda Petr, Bělocerkevská 1299/24, Vršovice, 10000 Praha 10	12779/552134
Kovaříková Dagmar, Na Kampě 509/14, Malá Strana, 11800 Praha 1	12523/552134
Křipnerová Dagmar PaedDr., Bělocerkevská 1301/26, Vršovice, 10000 Praha 10	11925/552134
Křipnerová Marie Mgr., 28. pluku 907/40, Vršovice, 10000 Praha 10	11925/552134
Kuglerová Eva Ing., Jana Růžičky 1153/3, Kunratice, 14800 Praha 4	12523/552134
Malý Jiří MUDr., K Matěji 2356/20, Dejvice, 16000 Praha 6	12779/552134
Mašková Adriana Ing., Havlíčkova 599/5, Úšovice, 35301 Mariánské Lázně	12523/552134
Němečková Markéta Mgr., K. Čapka 638, 25230 Řevnice	14651/552134

Pašková Martina, Souběžná 359, 25721 Poříčí nad Sázavou	12779/552134
SJM Pech Jiří Ing. a Pechová Eva JUDr., U průseku 1161/4, Hostivař, 10200 Praha 10	14651/552134
Peterka František Ing., Nad Kazankou 207/11, Troja, 17100 Praha 7	14919/552134
Petrtyl Jaromír, Starochodovská 2338/66, Chodov, 14900 Praha 4	14783/552134
Pokorný Vladimír Ing., Vinohradská 1418/135, Žižkov, 13000 Praha 3	11925/552134
Polach Vít MUDr., 4491 GC Wissenkerke, Wilhelminastraat 24, Nizozemsko	12779/552134
Procházka Michal Mgr., Bělocerkevská 1301/26, Vršovice, 10000 Praha 10	11925/552134
SJM Průcha Rudolf Ing. a Průchová Jarmila, Bělocerkevská 1299/24, Vršovice, 10000 Praha 10	14919/552134
Rossini Martina Ing., Nad Botičem 345/15, Hostivař, 10200 Praha 10	12779/552134
Severa Michal, č. ev. 229, 25204 Čisovice	2067/552134
Severa Milan, Slezská 1333/46, Vinohrady, 12000 Praha 2	5356/276067
SJM Smilek Michal Ing. arch. a Smilková Marešová Eva Ing., Bělocerkevská 1301/26, Vršovice, 10000 Praha 10	14651/552134
Smítalová Pavlína Ing., Čihákova 1791/20, Libeň, 19000 Praha 9	12523/552134
Spivak Galyna, Staropramenná 530/12, Smíchov, 15000 Praha 5	14919/552134
Šárová Jitka, Bělocerkevská 1301/26, Vršovice, 10000 Praha 10	12629/552134
SJM Šulc Marek Ing. a Šulcová Martina Ing., Elišky Krásnohorské 5633, 43003 Chomutov	11925/552134
Uhrová Eva MUDr., Zelený pruh 1221/28, Braník, 14700 Praha 4	2067/552134
Urbichová Ivana, Bělocerkevská 1301/26, Vršovice, 10000 Praha 10	11805/552134
Vácha Petr, Bělocerkevská 1299/24, Vršovice, 10000 Praha 10	5356/276067
SJM Vašák Filip Ing. Ph.D. a Vašáková Iva MgA., Bělocerkevská 1301/26, Vršovice, 10000 Praha 10	14651/552134
Vetyšková Lenka Ing., Bělocerkevská 1299/24, Vršovice, 10000 Praha 10	14919/552134
Wolf Jan Ing., Bělocerkevská 1299/24, Vršovice, 10000 Praha 10	12523/552134
SJM Zach Ondřej a Zachová Petra, Bílkova 868/10, Staré Město, 11000 Praha 1	12779/552134

Způsob ochrany nemovitosti

Název

památkově chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Věcné břemeno (podle listiny)

Jiné zápisy

Typ

Typ

Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

☑ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#)☑

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 03.02.2022 10:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1432/1
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	7287
Výměra [m ²]:	434
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 1299, 1301



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Ackermann Erik, Bělocerkevská 1301/26, Vršovice, 10000 Praha 10	12779/552134
Bayer Peter, Bělocerkevská 1299/24, Vršovice, 10000 Praha 10	2614/276067
Beranová Jana Ing., Malé náměstí 232, 25601 Benešov	14651/552134
Cornová Libuše Mgr., Bělocerkevská 1299/24, Vršovice, 10000 Praha 10	14919/552134
Červenec Radoslav, Imrychova 885/13, Kamýk, 14300 Praha 4	11925/552134
Đuranová Gabriela, Bělocerkevská 1299/24, Vršovice, 10000 Praha 10	2614/276067
Dvořáková Marcela, Bělocerkevská 1299/24, Vršovice, 10000 Praha 10	5356/276067
Flek František, č. p. 26, 26215 Borotice	14519/552134
Fokina Viktoriia, Plukovníka Nováka 923, 25065 Líbeznice	12779/552134
Hanousková Soňa Mgr., Přesličková 2676/9, Záběhllice, 10600 Praha 10	12671/552134
Heranová Renata, Bělocerkevská 1299/24, Vršovice, 10000 Praha 10	14919/552134
SJM Hloušek Libor a Hloušková Stanislava, Bělocerkevská 1299/24, Vršovice, 10000 Praha 10	12779/552134
Huschina Petr, Bělocerkevská 1299/24, Vršovice, 10000 Praha 10	12405/552134
Kalvachová Blanka MUDr., Bělocerkevská 1301/26, Vršovice, 10000 Praha 10	14651/552134
Klouda Petr, Bělocerkevská 1299/24, Vršovice, 10000 Praha 10	12779/552134
Kovaříková Dagmar, Na Kampě 509/14, Malá Strana, 11800 Praha 1	12523/552134
Kripnerová Dagmar PaedDr., Bělocerkevská 1301/26, Vršovice, 10000 Praha 10	11925/552134
Kripnerová Marie Mgr., 28. pluku 907/40, Vršovice, 10000 Praha 10	11925/552134
Kuglerová Eva Ing., Jana Růžičky 1153/3, Kunratice, 14800 Praha 4	12523/552134
Malý Jiří MUDr., K Matěji 2356/20, Dejvice, 16000 Praha 6	12779/552134
Mašková Adriana Ing., Havlíčkova 599/5, Úšovice, 35301 Mariánské Lázně	12523/552134
Němečková Markéta Mgr., K. Čapka 638, 25230 Řevnice	14651/552134

SJM Pech Jiří Ing. a Pechová Eva JUDr., U průseku 1161/4, Hostivař, 10200 Praha 10	14651/552134
Peterka František Ing., Nad Kazankou 207/11, Troja, 17100 Praha 7	14919/552134
Petrtyl Jaromír, Starochodovská 2338/66, Chodov, 14900 Praha 4	14783/552134
Pokorný Vladimír Ing., Vinohradská 1418/135, Žižkov, 13000 Praha 3	11925/552134
Polach Vít MUDr., 4491 GC Wissenkerke, Wilhelminastraat 24, Nizozemsko	12779/552134
Procházka Michal Mgr., Bělocerkevská 1301/26, Vršovice, 10000 Praha 10	11925/552134
SJM Průcha Rudolf Ing. a Průchová Jarmila, Bělocerkevská 1299/24, Vršovice, 10000 Praha 10	14919/552134
Rossini Martina Ing., Nad Botičem 345/15, Hostivař, 10200 Praha 10	12779/552134
Severa Michal, č. ev. 229, 25204 Čisovice	2067/552134
Severa Milan, Slezská 1333/46, Vinohrady, 12000 Praha 2	5356/276067
SJM Smilek Michal Ing. arch. a Smilková Marešová Eva Ing., Bělocerkevská 1301/26, Vršovice, 10000 Praha 10	14651/552134
Smítalová Pavlína Ing., Čihákova 1791/20, Libeň, 19000 Praha 9	12523/552134
Spivak Galyna, Staropramenná 530/12, Smíchov, 15000 Praha 5	14919/552134
Šárová Jitka, Bělocerkevská 1301/26, Vršovice, 10000 Praha 10	12629/552134
SJM Šulc Marek Ing. a Šulcová Martina Ing., Elišky Krásnohorské 5633, 43003 Chomutov	11925/552134
Uhrová Eva MUDr., Zelený pruh 1221/28, Braník, 14700 Praha 4	2067/552134
Urbichová Ivana, Bělocerkevská 1301/26, Vršovice, 10000 Praha 10	11805/552134
Vácha Petr, Bělocerkevská 1299/24, Vršovice, 10000 Praha 10	5356/276067
SJM Vašák Filip Ing. Ph.D. a Vašáková Iva MgA., Bělocerkevská 1301/26, Vršovice, 10000 Praha 10	14651/552134
Vetyšková Lenka Ing., Bělocerkevská 1299/24, Vršovice, 10000 Praha 10	14919/552134
Wolf Jan Ing., Bělocerkevská 1299/24, Vršovice, 10000 Praha 10	12523/552134
SJM Zach Ondřej a Zachová Petra, Bílkova 868/10, Staré Město, 11000 Praha 1	12779/552134

Způsob ochrany nemovitosti

Název

památkově chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Věcné břemeno (podle listiny)

Jiné zápisy

Typ

Typ

Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

➤ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#) 

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 03.02.2022 10:00.

VIZ PŘÍLOHA Č. 3 A 4 PŘEDLOŽENÉHO MATERIÁLU

Příloha č. 2

PROTOKOL O ODEVZDÁNÍ A PŘEVZETÍ STAVBY		
Název stavby (nebo její dokončené části): Oprava schodiště a průchodu domu č. o. 24 a 26 v ul. Bělocerkevská, Praha 10		
Předávající: Statutární zástupce	Přijímající Statutární zástupce:	Datum zahájení přejímacího řízení: vh Datum ukončení přejímacího řízení: _____ v ____ h
Investor: Městská část Praha 10, Praha 10, Vršovická 1429/68, PSČ: 10138 IČ: 00063941	Projektant:	
Zhotovitel.....	Inženýrskou činnost nebo tech, dozor prováděl:	
Objednávka: dle smlouvy o dílo z.....	Stavební povolení Č j _____ ze dne	
Cena stavby nebo její dokončené části:		
Datum zahájení prací:	Datum ukončení prací:	Jakost provedených prací:
Soupis vad a nedodělků zřejmých při odevzdání a převzetí:		
Dohoda o opatřeních a lhůtách k odstranění vad a nedodělků:		
Termín úplného vyklizení staveniště:		
DOKUMENTACE A DOKLADY		
Dokumentace skutečného provedení předána dne		
Předávané doklady z přípravy a realizace stavby:		
Veškeré atesty na použité materiály:		
Zbývá předat: ----- Termín:-----		
Soupis příloh, které tvoří nedílnou součást tohoto zápisu:		

Předávající předává a přejímající přejímá dnešního dne dokončenou stavbu

	Jméno a příjmení	Funkce	Podpis
PŘEDÁVAJÍCÍ			
PŘEBÍRAJÍCÍ			
UŽIVATEL			

POZNÁMKY: