

Úřad městské části Praha-Klánovice

U Besedy 300, 190 14 Praha-Klánovice

Vážená paní starostko,

během místního šetření, konaného dne 6.12.2021, jehož účelem bylo prvotní seznámení se se stavebnětechnickým stavem přístavby mateřské školky (MŠ) v návaznosti na Váš požadavek za vedení města o odborný náhled na reklamované vady a postupy stran vedení a kontroly stavby.

Vlastní prohlídky se účastnil Ing. Chroust a ředitelka MŠ. S ohledem na plný provoz zařízení MŠ byla pouze v první fázi vizuálně kontrolována střecha a přístavba vedle garáže a sklady hraček a WC.

Střecha:

Výlezem na střešní plášť konstatuji:

- že neodpovídá projektem navrženému řešení „zelené střechy“, kdy přítomné jsou jen zbytky náletových rostlin
- chybí bezpečnostní přepad pro odvod srážkové vody pro případ ucpání střešní vpusti
- na výlezu jsou na dřevěné konstrukci známky po dlouhodobém zatékání
- na výlezovém schodišti a jeho nosné konstrukci jsem nenalezl žádný předepsaný štítek, s vyznačením požární odolnosti této konstrukce, výrobce, atestu.
- osvětlovací tělesa v kuchyňce, vedle výlezového schodiště na střechu, nesou zřetelné známky po zatečení (údajně právě zatečením vylézacím otvorem – nelze zpětně ověřit)

Sklad hraček a přilehlé místnosti v 1.NP za garáží:

- na zdech, kde není keramický obklad, se projevuje zvýšená vlhkost, dle průběhu od spodu se jedná o zemní vlhkost

K jednotlivým vadám a po pouze zevrubném čtení projektové dokumentace, stavebního deníku, předávacích protokolů, rozpočtu a smluvní dokumentace:

- reklamaci „zelené střechy“, chybějících bezpečnostních přepadů, osazení a utěsnění výlezáku, zatékání do stropu a elektroinstalace, chybějícího označení nebo typu schodiště pro PBŘ, považuji vůči dodavatelské firmě ACG-Real s.r.o. za oprávněnou.
- Otázkou pro podrobné zkoumání je soulad mezi schválenou PD a skutečným provedením, případně kdo dal pokyn a odsouhlasil změny, jak se tyto projeví technicky, finančně atd.
- Zatečením do stropů, dle poškození dřevní hmoty prostupu na střechu a kotvení schodiště, nelze považovat tento jev za krátkodobý, mohlo dojít ke znehodnocení tepelné izolace a současně i k dobrým podmínkám pro napadení dřevní hmoty nosných dřevěných prvků stropní konstrukce dřevokazným hmyzem a houbami, což z dlouhodobého horizontu může mít vliv na statiku střešní konstrukce, kdy právě kombinace vlhkosti v uzavřeném a nevětraném prostoru a tepla, rozvíjí výborné mikroklima pro činnost dřevokazných škůdců.
- Vznik zdraví škodlivých plísní, jež se objevily vlivem vlhkosti po zatečení nebo ztrátou tepelně izolačních vlastností stropu s následným vznikem tepelných mostů s rosným bodem a

následnou kondenzací vodních par (kuchyně), do prostor MŠ a místností bezprostředně sousedících s dětskou hernou rozhodně nepatří a je třeba tyto okamžitě řešit, sondami nebo termokamerou ověřit stav tepelné izolace atd.

- Revizní technik elektro musí ověřit bezpečný provoz osvětlovacích těles po zatečení, pokud tak již nebylo učiněno
- Zemní vlhkost zdiva přístavby za garáží je vadou, dle dostupných informací počítala PD s řešením původní zdivo vybourat a nové řádně izolovat, což se na příkaz investora změnilo a byl dán pokyn původní zdivo ponechat, přestože dodavatel stavby na možná rizika upozornil. Zde považuji za zásadní chybu odpovědného zástupce investora, jež takový neodborný pokyn vydá. Na dodavateli nelze vadu uplatňovat a její odstranění je vždy komplikované technicky i finančně a nemusí ani být 100 % funkční.
- Za podstatné pochybení ze strany investora považuji, že funkce TDI (technický dozor investora) neplnil svou úlohu (pokud vůbec taková osoba existovala), stejně tak je nejasná úloha autorského dozoru GP.
- Pochybením investora bylo, že se k odborným otázkám v průběhu stavby vyjadřovali osoby, jež asi neměly stavební vzdělání, předávací protokol byl potvrzen dodavateli ACG-Real s.r.o. bez závad (kým, TDI ???), respektive vytčené závady nebyly beze zbytku odstraněny.
- Městskou částí bylo vystaveno „Osvědčení objednatelů o řádném plnění stavebních prací“, na kterém chybí datum vystavení i jméno, kdo se pod takové potvrzení podepsal (podpis je nečitelný), což také je minimálně na hraně tím spíše, že odborně a v požadované kvalitě to s ohledem na vzniklé problémy asi nebylo a termín plnění měl být 30.6.2017 dle smlouvy o dílo, skutečnost je datum 16.10.2017 na předávacím protokolu, tj. 3,5 měsíce skluz.
- Smluvní pokuta cca 2.350.000 Kč (108 dnů x 21.760 Kč denně za každý den neplnění termínu dle smlouvy „0,2 % z celkové ceny díla za každý den prodlení“) byla uplatněna?
- Smluvní pokuta za neodstraněné vady a nedodělky byla uplatněna?

V Praze dne 12.1.2022



Zpracoval: Ing. Michal Roubíček



Ing. Michal Roubíček

soudní znalec - ceny a odhady nemovitostí

autorizovaný inženýr pro pozemní stavby a zkoušení a diagnostiku staveb

IČO: 160 51 203

E-mail: soudni.znactvi@gmail.com

www.znaleckeposudkyvreal.cz