

Ing. Richard Motyčka autorizovaný inženýr pro pozemní stavby ČKAIT č. 0005881,  
znalec v oboru stavebnictví - stavby obytné a průmyslové,  
z oboru ekonomika - ceny a odhady nemovitostí,  
certifikovaný znalec pro vady a poruchy staveb dle EN ISO - 45013

---

**POSUDEK**  
**stanovení podílu nákladů na bytovou a nebytovou část**  
**při stavebních úpravách panelových domů**  
**Praha 3, k.ú. Žižkov**  
**č. 201221-581-06/2020**

**Objednatel :** Městská část Praha 3  
Odbor technické zprávy majetku a investic  
Havlíčkovo nám. 700/9  
130 00 Praha 3

**Zpracovatel :** Ing. Richard Motyčka,  
Ortenovo nám. 17, Praha 7,  
autorizovaný inženýr  
pro pozemní stavby, ČKAIT č.0005881

Počet stran zprávy: 13  
Počet příloh: 31  
Vyhотовeno: 3x  
Vyhotovení č.:

Posudek č. 201221-581-06/2020  
V Praze dne 18.1. 2021

## 1. ZADÁNÍ

- 1.1. Úkol
- 1.2. Předmět posouzení a jeho identifikace
- 1.3. Účel

## 2. PODKLADY PRO POSOUZENÍ

- 2.1. Podklady poskytnuté objednatelem
  - 2.1.1. Právní a stavebně právní dokumentace
  - 2.1.2. Stavebně technická dokumentace
  - 2.1.3. Dokumentace smluvní
- 2.2. Podklady zajištěné zpracovatelem
- 2.3. Zákony, vyhlášky, judikatura
  - 2.3.1. Zákony a vyhlášky
    - 2.3.1.1. Zákony a vyhlášky dle PD
  - 2.3.2. Normy a předpisy
  - 2.3.3. Použité nástroje , přístroje a pomůcky

## 3. POPIS

- 3.1. Stručný popis
  - 3.1.1. Vývoj situace ke dni
- 3.2. Specifikace úkolu, předmětu a účelu posouzení (formulace otázek a podotázek)
  - 3.2.1. Definice pojmů
- 3.3. Předpoklady, omezující podmínky a východiska

## 4. NÁLEZ

- 4.1. Popis stavu podle doložených podkladů
  - 4.1.1. Šetření v archívu SÚ
  - 4.1.2. Šetření podle podkladů
    - 4.1.2.1. Stav podle SoD
    - 4.1.2.2. Stav podle PD
    - 4.1.2.3. Stav podle další dokumentace

## 5. POSOUZENÍ

## 6. ZÁVĚR

## 7. DOLOŽKA

## 8. PŘÍLOHY

# **1. ZADÁNÍ**

## **1.1. ÚKOL**

Úkolem zpracovatele je, na základě požadavku objednatele je posoudit a stanovit podíl nákladů na bytové jednotky a nebytové prostory, vzniklé při regeneraci bytových domů č.p. 410/46, 244/48 v ul. Roháčova a č.p. 436/7 a 437/9 ul. Ostroměřská v katastrálním území Žižkov - Praha 3.

Úkol vyplývá z Objednávky č. 2021/0006/OTSMI-OIBNP ze dne 4.1. 2021, která je přílohou č. 2\_1\_01 tohoto posudku

## **1.2. PŘEDMĚT POSOUZENÍ – ZÁKLADNÍ INFORMACE**

**Předmětem :** jsou objekty č.p. 410/46, 244/48 v ul. Roháčova  
č.p. 436/7, 437/9 v ul. Ostroměřská

**Adresa:** Roháčova 46 a 48  
Ostroměřská 7 a 9  
130 00 Praha 3 - Žižkov

**Identifikace:** je uvedena v Příloze č. 1\_1 tohoto posudku

## **1.3. ÚČEL**

Účelem posouzení je zpracování podkladu pro jednání Objednatele s dalšími Zpracovateli posudků, případně pro následná jednání s uchazeči o privatizaci bytů v předmětných objektech.

# **2. PODKLADY PRO POSOUZENÍ**

## **2.1. PODKLADY POSKYTNUTÉ OBJEDNATELEM**

Objednatel poskytl zpracovateli dokumentaci částečně v listinné a v částečně elektronické formě:

### **2.1.1. Právní a Stavebně právní dokumentace**

- Stavební povolení vydané SÚ MČ Praha 3 č.j. 060473/2015 ze dne 13.8. 2015 dol. nab. práv. moci ze dne 10.9. 2015, vydaný MČ úřad městské části Praha 3, Odbor dopravy, číslo jednací UMC P3 670641/2019
- Kolaudační souhlas s užíváním stavby ze dne 17.12.2019 vydaný MČ úřad městské části Praha 3, Odbor dopravy, číslo jednací UMC P3 670641/2019
- Ověřovací doložka konverze poř. číslo 124986999-159471-191218082432 ze dne 18.12.2019
- Osvědčení ze dne 13.12.2019 vydané MČ úřad městské části Praha 3, Odbor výstavby, číslo jednací UMCP3 652718/2019
- Sdělení ze dne 11.11.2019 vydané MČ úřad městské části Praha 3, Odbor výstavby, číslo jednací UMCP3 536406/2019
- Ověřovací doložka konverze poř. číslo 124088432-159471-191118145930 ze dne 18.11.2019

### **2.1.2. Stavebně technická dokumentace**

Vzhledem k rozsáhlému obsahu jsou jednotlivé dokumenty uvedeny v Přílohách 2\_1\_2\_1 až 2\_1\_2\_7

- Projektová dokumentace pro provedení stavby vyhotovená BOMART sol. s r.o., Projektční kancelář Ohradní 65, Praha 4 zodpovědný projektant Ing. Martin Závodný (ČKAIT č. 0009269), HIP Ing. Josef Frydrýn - Obsah a části dokumentace jsou uvedeny v Příloze č. 2\_1\_2\_1 vlastního posudku,
- Průvodní zpráva - obsah viz Příloha č. 2\_1\_2\_2 vlastního posudku,
- Předmět projektové dokumentace - specifikace viz Příloha č. 2\_1\_2\_3 posudku,
- Souhrnná zpráva - obsah viz Příloha č. 2\_1\_2\_4 posudku,
- Stavební část - obsah viz Příloha č. 2\_1\_2\_5 posudku,
- Stavební deníky viz Příloha č. 2\_1\_2\_6 posudku,
- Dokumentace skutečného provedení viz Příloha č. 2\_1\_2\_7 posudku

### **2.1.3. Dokumentace smluvní, rozpočtová a fakturační**

- Usnesení č. 433 ze dne 27.06.2018 tj. Zpráva o otevírání obálek, hodnocení nabídek u veřejné zakázky
- Smlouva o dílo mezi objednatelem MČ Praha 3 a zhotovitelem Trigema Building a.s. ze dne 12.07.2018. SoD č. 2017/01065/OTSMI ( č. 2018/00919/OTSMI ) ze dne 12.07.2018 včetně příloh pro zakázku „Rámcová dohoda na provádění stavebních prací (úpravy, opravy a rekonstrukce ) na objektech a pozemcích městské části Praha 3
- Potvrzení o uveřejnění smlouvy v registru smluv MVČR datum uveřejnění 12.07.2018
- Dodatek č. 1 ke smlouvě o dílo č. 2018/00919/OTSMI ze dne 02.07.2018 vč. příloh
- Usnesení č. 366 ze dne 19.06.2019 tj. Dodatek č. 1 ke smlouvě o dílo č. 2018/00919/OTSMI
- Potvrzení o uveřejnění smlouvy v registru smluv MVČR datum uveřejnění 02.07.2019
- Dodatek č. 2 ke smlouvě o dílo č. 2018/00919/OTSMI ze dne 04.11.2019 vč. příloh
- Usnesení č. 676 ze dne 23.10.2019 tj. Dodatek č. 2 ke smlouvě o dílo č. 2018/00919/OTSMI
- Potvrzení o uveřejnění smlouvy v registru smluv MVČR datum uveřejnění 04.11.2019
- Rozpočet - kód 781 na Stavbu: Stavební úpravy panelových domů Praha 3 - Roháčova Ostroměřská vyhotovený Trigema building, Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 ze dne 15.11. 2017, obsahující celkem 491 stran (viz Příloha č. 2\_1\_3\_2 posudku),
- Změnové listy 1-5 potvrzené a odsouhlasené za objednatele Josef Jureček, za TDS Radek Trojánek, za HIP Irena Koflákova a za zhotovitele Ing. Petr Klepáček (viz Příloha č. 2\_1\_3\_3\_1 posudku),
- Změnové listy 1-14 potvrzené a odsouhlasené za objednatele Josef Jureček, za TDS Radek Trojánek, za HIP Irena Koflákova a za zhotovitele Ing. Petr Klepáček (viz Příloha č. 2\_1\_3\_3\_2 posudku),
- Zjišťovací protokoly č. 09/2018 až 11/2019 vyhotovené dodavatelem Trigema building, Bucharova 2641/14, ověřené za Objednatele p. Jurečkem - celkem 14 dokumentů obsahujících vždy Průvodku faktury, daňový doklad a formulář Zjišťovacího protokolu (viz Přílohy č. 2\_1\_3\_4 posudku),
- Zjišťovací protokol F15 - Závěrečný vyhotovený dodavatelem Trigema building, Bucharova 2641/14, ověřený za Objednatele p. Jurečkem - obsahující průvodku faktury, závěrečný daňový doklad a formulář Zjišťovacího protokolu se závěrečným vyčíslením (viz Příloha č. 2\_1\_3\_4\_1 posudku),
- Faktury v pořadí F01 až F15, které jsou integrovány v Příloze č. 2\_1\_3\_4 posudku,
- Rekapitulace Faktur ověřená Zhotovitelem Trigema building, Bucharova 2641/14 v Příloze č. 2\_1\_3\_6 posudku,

- Celkový soupis Faktur s uvedením názvů Dodavatelů, daty zaevidování, splatností, datem úhrady, celkovou částkou bez DHP a včetně DPH v Příloze č. 2\_1\_3\_7 posudku,
- Aktivace zkolaudované části díla v Příloze č. 2\_1\_3\_8 posudku,
- Snímek Katastrální mapy s identifikací pozemků v Příloze č. 2\_1\_4 posudku,
- Specifikace celkových součtů s odkazem na členění So 01 až SO 25 dle šetření odboru privatizace s vymezením SO, jejichž náklady se nezahrnují do bytové části v Příloze č. 2\_1\_5 posudku,
- Prohlášení vlastníka vyhotovené Zpracovatelem IKON, spol s r.o. schválené RMČ usn. č. 854 ze dne 9.12. 2020 o celkovém počtu str. 15, schémata 5 stran, Stanovy SVJ Roháčova č.p. 244, 410 a Ostromečská 436, 437, Praha 3 (12 stran) v Příloze č. 2\_1\_6 posudku,

## **2.2. PODKLADY ZAJIŠTĚNÉ ZPRACOVATELEM**

Zpracovatel v tomto stádiu posouzení zatím nevykonával místní šetření, neboť to bylo provedeno Zpracovateli projektové dokumentace a dalšími Zpracovateli shora uvedené dokumentace (zaměření stávajícího stavu, vyhotovení podkladů pro Prohlášení vlastníka, technický dozor stavby, technický dozor investora apod.). Zpracovatel s Objednatelem dohodl, že veškeré údaje v poskytnutých podkladech budou postupně a vzájemně porovnány tak, aby byly v souladu s určujícími právními předpisy. Zjištěné rozdíly (odchytky) Zpracovatel vyhodnotí tak, aby údaje vyhovovaly vždy tomu zákonu, vyhlášce, normě či předpisu, který je pro danou část podkladu prioritní.

Místní šetření bylo tak nahrazeno šetřením v Dokumentaci (viz Přílohy č. 2\_1\_2\_1 až 2\_1\_2\_7) s důrazem na Dokumentaci skutečného provedení.

Na tuto dokumentaci navazovala další ucelená dokumentace tvořená zejména Protokoly z kontrolních dnů, Změnovými listy, záznamy ve Stavebních denících, případně zápisech o předání a převzetí díla a jeho částí (vše je uvedeno v řadě Příloh č. 2\_1\_3 až 2\_1\_5 posudku.

Zpracovatel neprováděl žádné další šetření ve stavebním archívu OÚ Praha 3, protože Objednatelem byla poskytnuta dokumentace uložená na příslušných referátech (odborech SÚ, OTSMO a OIBNP úřadu MČ Praha 3)

## **2.3. ZÁKONY, VYHLÁŠKY, NORMY A PŘEDPISY, NÁSTROJE A POMŮCKY**

### **2.3.1. Zákony a vyhlášky**

- zák. č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník (v platném znění)
- vyhl. 48/1982 Sb. o zajištění bezpeč. práce a technických zařízení ve znění 192/2005 Sb.,
- zák. č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů a nebytových prostorů,
- zák. č. 185/2001 Sb. O odpadech ve znění 233/2015 Sb.,
- vyhl. č. 383/2001 Sb. o podrobnostech nakládání s odpady v platném znění (83/2016 Sb.),
- Zák. č. 183/2006 Sb. stavební zákon v platném znění podle stavu k období posouzení
- Vyhl. č. 135/2001 Sb. o územně plánovacích podkladech
- Vyhl. č. 268/2009 Sb. o obecně technických požadavcích na výstavbu
- Vyhl. č. 601/2006 Sb. o bezpečnosti práce a technických zařízení
- Nař. vl. č. 366/2013 Sb. o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím

#### **2.3.1.1. Zákony a vyhlášky dle PD**

- Zákoník práce ve znění pozdějších předpisů

- s vyhláškou č.307/2002 Sb: státního úřadu pro jadernou bezpečnost o radiační ochraně v platném znění
- se zákonem č. 22/1997 Sb. o technických požadavcích na výrobky v platném znění
- Zákon ČNR č.133/1985 SB. —o požární ochraně
- Výnosy ČÚBP a ČBÚ
- Vyhláška ČÚBP a ČBÚ o evidenci a registraci pracovních úrazů
- Vyhláška ČÚBP a o odborné způsobilosti v elektrotechnice, doplněná Vyhl.č. 98/1982 Sb.
- Vyhláška ČÚBP a ČBÚ o kontrolách, revizích a zkouškách plynového zařízení
- Vyhlášky ČÚBP a ČBÚ základní požadavky k zajištění bezpečnosti práce a technických zařízení
- Vyhláška ČÚBP a ČBÚ o zajištění bezpečnosti práce s ručními motorovými řetězovými pilami
- Vyhláška O pravidlech provozu na pozemních komunikacích ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška ČÚBP a ČBÚ č. 213/1991 Sb. — o bezpečnosti práce a technických zařízení při provozu, údržbě a opravách vozidel
- Vyhláška ČBU č. 591/2006 Sb. - Nařízení vlády o bližších minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništích
- Vyhláška ČÚBP č. 91/1993 Sb. — k zajištění bezpečnosti práce v nízkotlakých kotelnách
- Vyhláška MPSV č. 12/1995 Sb — o zajištění bezpečnosti práce a provozu u skladovacích zařízení sypkých hmot
- Vyhláška MV č. 21/1996 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona ČNR o požární ochraně
- Zákon č. 22/1997 Sb. o technických požadavcích na výrobky a o změně a doplnění některých zákonů
- Vyhláška Min. zdravotnictví č. 261/1997Sb. Ve znění vyhl. č. 185/1998 Sb.
- Směrnice MZd. ČSR Č. 46 sv. 39/1978 Sb. — o hygienických požadavcích na pracovní prostředí ve znění pozdějších předpisů
- se zákonem č.183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu v platném znění včetně prováděcích vyhlášek (499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, 500/2006 Sb., 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území, 503/2006 Sb., 526/2006 Sb. kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu),
- s vyhláškou hl.m.Prahy č.26/1999 o obecných technických požadavcích na výstavbu (OTP) v hlavním městě Praze v platném znění
- s vyhláškou č.398/2009 Sb. -ministerstva pro místní rozvoj o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb v platném znění
- s vyhláškou č.291/2001 Sb. ministerstva průmyslu a obchodu, kterou se stanoví podrobnosti účinnosti užití energie při spotřebě tepla v budovách v platném znění
- s vyhláškou č.307/2002 Sb. státního úřadu pro jadernou bezpečnost o radiační ochraně v platném znění, 499/2005 Sb. změna vyhlášky o radiační ochraně,
- se zákonem č. 22/1997 Sb. o technických požadavcích na výrobky v platném znění
- s nařízením vlády č.16312002 Sb. kterým se stanoví technické požadavky na vybrané stavební výrobky v platném znění, 312/2005 Sb. změna nař. o technických požadavcích na vybrané stavební výrobky
- se zákonem č.133/1985 Sb., o požární ochraně v platném znění, 456/2006 Sb. změna vyhlášky o techn. podmínkách věcných prostředků požární ochrany,
- dále se všemi závaznými CSN

### **2.3.2. Normy, předpisy**

- ČSN EN 1990 Zásady navrhování konstrukcí (03/2012) (původní 73 0002,
- ČSN ISO 1803 (73 0201) Pozemní stavby - tolerance - Vyjadřování přesnosti rozměrů - zásady
- ČSN ISO 1803 (73 0202) Geometrická přesnost ve výstavbě - Základní ustanovení
- ČSN ISO 1803 (73 0203) Přesnost geometrických parametrů ve výstavbě - Funkční tolerance,
- ČSN ISO 1803 (73 0212) Geometrická přesnost ve výstavbě - Kontrola
- ČSN 73 4301 Obytné budovy
- Slovník pojmů ve výstavbě (ČKAIT DOS M 01.01) rok 2016;
- Provádění objektů pozemních staveb (ČVUT Doc. O. Kůs 1980)
- Základ systému podpory profese (ČKAIT MP 0, 2005)
- Informační pomůcka k činnosti autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě (ČKAIT IP 1, 2014);
- Metodické pomůcky k činnosti autoriz. Inž. (ČKAIT MP 2.1. 2014) Vedení provádění staveb;
- Praktická příručka technických požadavků na výstavbu (ver. Dashöfer) Sv- 1, část 7
- Praktická příručka technických požadavků na výstavbu (ver. Dashöfer) Sv- 2, část 10
- Stavební, autorský a technický dozor investora (ver. Dashöfer) Sv- 2, část 9
- Stavební vady (Drochytka Bydžovský, Brožovský)
- Průzkumy a opravy stavebních konstrukcí (Pume, Čermák a kol.) 1993

### **2.3.3. Použité nástroje, přístroje a pomůcky**

- Fotoaparát Olympus SZ 14 (14 Megapixel)
- IC Recorder SONY ICD PX3/12

## **3. STRUČNÝ POPIS**

### **3.1. VÝVOJ SITUACE**

Jedná se o stavební úpravy stávajících panelových domů 410/46, 244/48 v ul. Roháčova a č.p. 436/7 a 437/9 ul. Ostroměřská, které jsou rozhodnutím zastupitelstva MČ Praha 3 určeny k privatizaci. Než budou objekty (jednotlivé jednotky) v prodeji zajistilo zastupitelstvo MČ Praha 3 regeneraci předmětných objektů.

#### **3.1.1. Stav ke dni šetření**

Objekty slouží jako bytové nájemní domy, majitel nemovitosti je Městská část Praha 3. Přízemí objektů je určeno pro nebytové prostory a hlavní vstupy do objektu, nejvyšší podlaží slouží jako ateliéry. Ostatní podlaží jsou vymezena bytovým jednotkám, v 7.NP jsou navíc sklepní kóje pro jednotlivé byty. V podzemí objektů jsou umístěny prostory občanské vybavenosti (sklepní kóje, prádelna, mandl, sušárna, domovní vodoměr, hlavní uzávěry plynu, vody, strojovna vzduchotechniky a zázemí pro nebytové prostory původně výrobní masných výrobků (objekt Roháčova č.p. 410/46). Podzemní garáže jsou osazeny mimo půdorys bytových objektů, vyjma vjezdu. Garáže jsou tvořeny dvěma výškovými úrovněmi, celkový počet parkovacích míst je 60. Obsahují únikový východ na volnou plochu a jsou propojeny s objektem spojovací chodbou, ze které je přístupná strojovna VZT.

### **3.2. SPECIFIKACE ÚKOLU, PŘEDMĚTU A ÚČELU POSOUZENÍ**

Po převzetí podkladů bylo zjištěno, že všechny poskytnuté dokumenty jsou členěny pouze na stavební objekty SO 01 až SO 25 (viz Přílohy řady 2\_1\_2 tohoto posudku), když tyto doklady nerozlišují předmět posouzení zpravidla ani na jednotlivý č.p., podlaží či jednotlivé bytové jednotky a nebytové prostory.

S ohledem na úkol Zpracovatel provedl verifikaci všech podkladů tak, aby veškeré údaje v poskytnutých podkladech byly postupně a vzájemně porovnány tak, aby byly v souladu s určujícími právními předpisy. Zjištěné rozdíly (odchyly) Zpracovatel vyhodnotí tak, aby údaje vyhovovaly vždy tomu zákonu, vyhlášce, normě či předpisu, který je pro danou část podkladu prioritní.

Podle sdělení Objednatel je účelem tohoto posouzení mimo jiné i podklad pro jednání s uživateli bytů, kteří projeví zájem o převod bytů do vlastnictví.

### **3.3. PŘEDPOKLADY, OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY A VÝCHODISKA**

- Zpracovatel vycházel z údajů předaných Objednatelem, resp. z podkladů, které si byl schopen zajistit z nezávislých zdrojů. Zpracovatel neprováděl žádná další šetření, směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti dokladů, předložených jako podklady pro vlastní posouzení.
- Za skutečnosti právního charakteru nepřebírá Zpracovatel žádnou odpovědnost. Nebylo provedeno žádné šetření, týkající se, závazků vůči posuzovanému majetku. Posouzení předpokládá, pokud není uvedeno jinak, že nárok vlastníka je právoplatný, majetková
- práva jsou platná a prodejná, a nejsou zatížena žádnými závazky, kterých nemohou být zbaveny běžnými postupy.
- Při nejlepším vědomí Zpracovatele jsou všechny údaje, dále uvedené pravdivé a přesné. Ačkoli byly získány ze spolehlivých zdrojů, nepřebírá Zpracovatel žádnou odpovědnost za přesnost jakýchkoliv údajů, u kterých je uvedeno, že byly poskytnuty někým jiným, a které byly použity při zpracování tohoto posouzení.
- Zpracovatel vychází z předpokladu, že existují, a v budoucnu budou existovat, právní předpisy v oblasti obchodního práva, stavebnictví, financování, účetnictví a daní platné, jako v době zpracování.
- Údaje a hodnoty prezentované v této zprávě, jsou založeny na předpokladech, zde uvedených, a jsou platné pouze pro uvedený účel.
- Zpracovatel prováděl pouze šetření shora uvedené dokumentace, vychází přiměřeně z údajů uvedených v poskytnutých podkladech.
- Zpracovatel neřeší žádné okolnosti, které nesouvisí s technickým řešením shora uvedených problémů.

## **4. Nález**

### **4.1. POPIS STAVU PODLE DOLOŽENÝCH PODKLADŮ A INFORMACÍ**

Šetření bylo zaměřeno na dokumentování stavu stavby verifikací Projektové dokumentace (uvedené v Přílohách řady 2\_1\_1 až 2\_1\_2\_7), kde jednotlivé popisy, výkresy a tabulky byly porovnávány s údaji uvedenými v dokumentech (Rozpočet, Změnové listy, Zjišťovací protokoly a Celkové rekapitulace) uvedené v Přílohách č. 2\_1\_3\_1 až 2\_1\_3\_8.

Při rozsáhlém šetření Zpracovatel přihlížel zejména k zákonům uvedeným v části 2.3.1. tohoto posudku. Následně Zpracovatel transponoval rozhodující údaje do pracovních příloh, které jsou uspořádány v řadě Příloh č. 2\_2\_1 až 2\_2\_7.

#### 4.1.1. Šetření v archívu SÚ

Šetření v archívu SÚ nebylo prováděno, protože Objednatel je MČ Praha 3, která má k dispozici v rámci úřadu veškerou potřebnou stavebně-právní, stavebně-technickou, provozní a ekonomickou dokumentaci jejíž podstatná část se do složek SÚ nezakládá. (dle § 94 odst. 4, § 90 a 111 SZ dále jen Stavebního zákona č. 183/2006 Sb.).

#### 4.1.2. Šetření dle podkladů

##### 4.1.2.1. Stav dle SoD

Smlouva o dílo nebyla v tomto stupni zpracování předmětem posouzení. Pro potřebu vlastního posouzení a stanovení podílu nákladů na bytové a nebytové prostory Zpracovatel provedl verifikaci Přílohy SoD v podobě rozpočtu (v rozsahu 491 stran) a následně si vyžádal jeho elektronickou verzi pro potřebu rozčlenění tam uvedených SO 01 a SO 25 na jednotlivé spoluvlastnické podíly dané Prohlášením vlastníka (viz Příloha č. 2\_1\_6 posudku) tak, aby ve výsledku bylo možné vyčíslit náklady na regeneraci předmětných bytových objektů.

##### 4.1.2.2. Stav projektové dokumentace

PD (její výkresová, textová i výpočtová část) jsou pořízeny ve stupni Dokumentace pro provedení stavby a byla pro Generálního dodavatele dostatečným podkladem pro realizaci.

Zpracovatel posudku provedl rozsáhlou verifikaci dokumentace a jejích složek. včetně tabulkových a výpočtových částí, kde jsou uvedeny popisy (výměry) jednotlivých místností.

Tyto údaje budou pak podkladem pro verifikaci příloh Prohlášení vlastníka a výpočtu spoluvlastnických podílů jednotlivých bytových jednotek a nebytových prostorů.

Změny topného systému vyplývají zejména z dispozičních změn v 1.N.P., kde došlo převážně jen k obměně stávajících litinových článkových těles, s rozvody dvoutrubkovými svařovanými uloženými volně. Systém je osazen axiálními termostatickými hlaviciemi (Heimeier). Rozsah demontáže a obměna těles je uveden pouze pro 1.N.P. a 9.N.P., v ostatních podlažích není nikde specifikována. Regulace systému zůstává beze změn.

Zřízení silnoproudé a slaboproudé elektro je odděleně pro jednotlivá č.p. v bytové části jednotně a v 9.N.P. (ateliéry) včetně el. žaluzií. Rozvody a okruhy jsou provedeny jednotně.

Slaboproudé rozvody jsou řešeny prakticky ve všech jednotkách a prostorách jednotně.

Ostatní SO 09 - přeložka Veřejného osvětlení, SO 15 - Odvodnění zpevněných ploch, SO 20 Dopravní značení, SO 22 Dopr. inž. opatření, SO UV, Přemístění HUP, Prodloužení suchovodu jsou Zpracovatelem verifikovány jen globálně, neboť náklady na ně budou přiřčeny k nebytové části.

##### 4.1.2.3. Stav podle další dokumentace

Dokumentace skutečného provedení je pořízena (i autorizována) hlavními řešiteli Projektu pro provedení stavby. Nejvýznamnější změny se týkají v 1.P.P. zejména úpravy obvodové části a venkovních úprav. V 1.N.P. jsou vedle úprav obv. pláště provedeny vnitřní dispoziční změny zejména nebytových prostor včetně vyčíslení ploch jedn. místností v tabulkách legendy. V 2. až 6.N.P., resp 7 a 8.N.P. jsou především změny v obv. plášti a lodžích. V 9.N.P. jsou převážně změny v obv. plášti a v návaznostech na ustupující střeche. Na střeše proběhly významné změny v plášti. V jednotlivých podlažích pak jednotně probíhaly změny v tepelné izolaci, podlahách, povrchových úpravách stěn, vnitřních podhledů, výplní otvorů, vnějších i vnitřních dveří, dále zámečnických výrobků, klempířských prvků, schránek a vnějších prostor, jejichž náklady nebudou zahrnovány do spoluvlastnických podílů pro bytovou část. Vodovod a kanalizace byly provedeny jednotně, včetně přípojek v 1.P.P. a 1.N.P.

Součástí další dokumentace je Specifikace celkových součtů s odkazem na členění So 01 až SO 25 dle šetření odboru privatizace s vymezením SO, jejichž náklady se nezahrnují do bytové části. Tento dokument je uveden v Příloze č. 2\_1\_5 posudku, a vyjadřuje koordinované stanovisko oddělení privatizace úřadu MČ Praha, které specifikuje některé náklady, které se privatizace týkají a dále náklady (zejména za práce mimo bytové objekty), které se do privatizace nezahrnují. Vzhledem k tomu, že specifikace nákladů je výsledkem komunikace mezi OTSMI - OIBNP a oddělení privatizace, je toto členění Zpracovatelem posudku respektováno.

## **5. POSOUZENÍ**

Při postupném porovnávání Projektové dokumentace, dále Dokumentace skutečného provedení a následně při porovnání Spoluvlastnických podílů (viz sloupec 6. v části Prohlášení vlastníka čl. II - vymezení jednotek a podílů na společných částech. odst. 1) Zpracovatel zjistil, že spoluvlastnické podíly jsou vyjádřeny pomocí zlomku, kde v čitateli je desetinásobek zjištěné podlahové plochy (dáno součtem užitných ploch jednotlivých místností v dané jednotce - měřeno s přesností na jedno desetinné místo), kde ve jmenovateli je rovněž desetinásobek součtu ploch všech bytových jednotek a nebytových prostor včetně garáží v dvorní části na úrovni 1.P.P.

Posouzení je provedeno jen na základě porovnání jednotlivých částí dokumentace (tak jak je strukturovaná v Přílohách č. 2\_1\_2\_1 až 2\_1\_2\_7. Vlastní šetření bylo z časových důvodů minimalizováno na verifikaci stavu vnějších plášťů (dne 21.12. 2020). Šetření v dokumentaci směřovalo k porovnání s údaji v Prohlášení vlastníka, které již bylo odsouhlaseno RMČ Praha 3 usnesením č. 854 ze dne 9.12. 2020. Pro potřebu případného dalšího dokazování či zpřesňování nákladů na spoluvlastnické podíly (zejména bytové části) jsou všechny rozhodující dokumenty uvedeny v Přílohách tohoto posudku. Další podrobnější šetření či dokazování je možné systémem rozklikávání stávajících sestav, nastavováním nových zvolených parametrů podle momentální potřeby tak, aby výsledky bylo možné zjišťovat v okrajových podmínkách sestav. Proto Zpracovatel ponechává všechny tabulky také ve formátu .xlsx.

Ověřování údajů probíhalo postupnou (vždy nejméně podvojnou) formou a byla ověřována shoda údajů v jednotlivých dokumentech tak, jak byly tyto dokumenty vytvářeny v průběhu času. Přitom je kladen důraz na údaje uvedené v Dokumentaci skutečného provedení, dále ve fakturačních dokladech a konečně v Prohlášení vlastníka. Z těchto tří dominantních sestav byly provedeny nezávislé (s vlastními nastavenými matematickými vztahy) ověřovací sestavy (viz Přílohy 2\_2\_1 až 2\_2\_7), které v součtových podmínkách ověřují shodu s poskytnutými podklady.

Při posouzení bylo zjištěno, že porovnáním výměr jednotlivých místností (náležejících ke konkrétním bytovým jednotkám a nebytovým prostorům) byly zjištěny minimální rozměrové odchylky (zpravidla v intervalu od 0,00 až 0,4 m<sup>2</sup>). V rámci jednotlivých bytových jednotek či nebytových prostorů se tyto  $\pm$  odchylky zpravidla vzájemně eliminují (resp. limitují k nule). Vzhledem k dlouholeté praxi Zpracovatele je možné konstatovat, že drobné rozměrové odchylky mohou vzniknout dílčími změnami při založení či zalomení příček. Jejich význam je marginální a nemají praktický vliv na posouzení.

### Dílčí závěr

V Příloze 2\_2\_1 je provedena kontrola všech dodavatelů (fakturace, datum, ceny bez a včetně DPH) včetně součtu celkových nákladů:

bez DPH ve výši .....70 846 082,26  
vč. DPH ve výši .....81 266 004,12 Kč

V Příloze č. 2\_2\_2 jsou přehledně uspořádány Změnové listy č. 1-5 včetně víceprací ve výši 619 180,75 Kč. Při kontrole součtů údaje odpovídají poskytnutým podkladům.

V Příloze č. 2\_2\_3 jsou přehledně uspořádány Změnové listy č. 1-14 včetně víceprací ve výši 4 022 466,09 Kč. Při kontrole součtů údaje odpovídají poskytnutým podkladům.

V Příloze č. 2\_2\_4 jsou ověřeny výkazy o proplacených fakturách za období od 09/2018 až do 11/2019 včetně zapracování údajů z Dodatku č. 1 a 2. Údaje za jednotlivé uvedené měsíce odpovídají poskytnutým podkladům.

V Příloze č. 2\_2\_5 je provedena sumarizace fakturovaných částek podle jednotlivých Zjišťovacích protokolů. Součet činí 69 430 345,73 Kč.

V Příloze č. 2\_2\_6 je provedeno rozdělení nákladů na revitalizaci a ostatních nákladů podle jednotlivých SO (Stavebních objektů). Výsledné náklady členěné podle logiky vycházející ze Stavebního zákona, Zákona o dani z příjmů, Zákona o vlastnictví bytů a nebytových prostorů se částečně odchyľují od podkladu poskytnutého Objednatelem, kde některé položky v rámci zásad privatizace (podle sdělení odd. privatizace úřadu MČ Praha 3) jsou uvažovány na vrub nebytových prostor. S ohledem na údaje uvedené v Příloze č. 2\_1\_5 jsou tyto výstupy ponechány pouze jako alternativní vyjádření poměru regeneračních nákladů na bytové jednotky a nebytové prostory. Rozdíly v shora uvedeném rozboru jsou rozděleny v neprospěch nákladů na nebytové prostory a proto pro případné námitky některých zájemců o privatizaci z řad uživatelů bytů (případně petičních výborů) je výsledný poměr nákladů Byty/nebyty mírně v neprospěch vlastníka MČ Praha 3.

V Příloze č. 2\_2\_7 je provedeno výsledné posouzení všech údajů a hodnot uvedených v Přílohách řady 2\_1 s všemi údaji a hodnotami v sestavách (viz Přílohy č. 2\_2\_1 až 2\_2\_6 vlastního posudku).

Při postupném šetření v dokumentaci bylo zjištěno, že struktura změn, obměn a stavebních úprav v jednotlivých bytových jednotkách i nebytových prostorech je velmi podobná až totožná. Zpracovatel proto upustil od vytváření modelových sestav tvořených rozčleněním předmětu posouzení na modelové bytové jednotky a nebytové prostory (kde by odlišoval stavební konstrukční díly, zařízení a vybavení, které by vyčíslil v procentuálním zastoupení vůči celku, jehož základem by bylo 100%). Zpracovatel se soustředil především na ověření vykázaných nákladů na celý předmět s vyčleněním těch částí předmětu, které z hlediska zákonů 183/2006 Sb, (Stavební zákon), dále NOZ (89/2012 Sb.) a Katastrálního zákona (256/2013 Sb.) je možné jednoznačně přiřadit pro bytové jednotky a nebytové prostory. Postupným ověřováním údajů v Přílohách č. 2\_2\_1 až 2\_2\_7. Dospěl Zpracovatel k závěrům , které jsou přehledně uvedeny v Příloze č. 2\_2\_7.

Při porovnání jednotlivých rozpočtových sestav, sestav změnových listů, sestav protokolů z kontrolních dnů, dále sestav faktur a daňových dokladů bylo zjištěno, že všechny soubory (uvedené v Příloze č. 2\_1\_3\_2 až 2\_1\_5) jsou ověřeny s vytvořenými rekapitulačními sestavami (2\_2\_1 až 2\_2\_7 vlastního posouzení). Všechny nastavené matematické vztahy odpovídají součtovým kontrolám a proto všechny údaje uvedené v sestavách odpovídají

rekapitulacím a hodnotám přiřazeným k jednotlivým bytovým jednotkám a nebytovým prostorům (viz výsledná sestava v Příloze 2\_2\_7 vlastního posudku). Příloha 2\_2\_7 je obsahově uzpůsobena do formátu v Prohlášení vlastníka, když v horizontální části jsou integrovány další sloupce č. 7, 9, 10 a 11, v kterých jsou (v matematických vztazích vyjádřeny odděleně plochy jednotlivých bytových jednotek, nebytových prostorů a jim odpovídající náklady na danou jednotku.

Ve vertikální části jsou k vytvořené sestavě přidány rekapitulační řádky, které sumarizují:

1/ Celkové podlahové plochy bytových jednotek a nebytových prostor .....	8 388,40 m <sup>2</sup>
2/ Celkové podlahové plochy bytových jednotek .....	5 642,30 m <sup>2</sup>
3/ Celkové podlahové plochy nebytových prostor.....	2 746,10 m <sup>2</sup>
4/ Celková náklady na bytové jednotky a nebytové prostory.....	75 213 190,60 Kč
5/ Celková náklady na bytové jednotky.....	50 590 742,61 Kč
6/ Celková náklady na nebytové prostory.....	24 633 447,99 Kč
7/ Náklady na 1 m <sup>2</sup> bytových jednotek a nebytových prostorů.....	8 966,33 Kč
Kontrolní součet .....	75 213 190,25 Kč

Náklady na jednotlivé bytové jednotky a nebytové prostory jsou uvedeny ve sloupcích 10 a 11 tabulky v Příloze č. 2\_2\_7 tohoto posudku.

## **6. ZÁVĚR, OPATŘENÍ A DOPORUČENÍ**

Úkolem zpracovatele bylo posoudit a stanovit podíl nákladů na bytové jednotky a nebytové prostory, vzniklé při regeneraci bytových domů č.p. 410/46, 244/48 v ul. Roháčova a č.p. 436/7 a 437/9 ul. Ostroměřská v katastrálním území Žižkov - Praha 3.

Souhrnně je možno po postupném (podvojném) ověrování údajů ve všech poskytnutých dokumentech konstatovat, že stav v poskytnutých podkladech v zásadě odpovídá vlastnímu posouzení údajů a hodnot. Drobné rozdíly jsou dány minimálními rozměrovými odchylkami, které nemají praktický vliv na výsledky posouzení.

Podíl nákladů na bytové jednotky a nebytové prostory je uveden v rozšířené tabulce, která navazuje tabulku uvedenou na str. 3 až 10 shora uvedeného Prohlášení vlastníka.

Veškeré údaje jsou zpracovány ve vzájemně navazujících tabulkových sestavách v kterých je možné případně i měnit vstupy či sestavy případně modifikovat.

V Praze dne 18.1. 2021

Ing. Richard Motyčka



## **7. DOLOŽKA**

Zprávu jsem podal jako autorizovaný inženýr pro obor pozemní stavby č. ČKAIT 0005881

Posudek byl zapsán pod poř. č. 581-06/2021 deníku autorizované osoby.

## **8. SEZNAM PŘÍLOH :**

Příloha č.1_1	výpis z Katastru nemovitostí pro objekty č.p. 244, 410, 436 a 437
Příloha č.1_2	situace a snímek PM
Příloha č.2_1_1_2	kolaudační souhlas k VO
Příloha č.2_1_1_3	kolaudační souhlas k OD
Příloha č.2_1_1_4	sdělení OV Ú MČ Praha 3
Příloha č.2_1_2_1	Obsah Projektové dokumentace
Příloha č.2_1_2_2	Obsah Průvodní zprávy PD
Příloha č.2_1_2_3	Předmět PD
Příloha č.2_1_2_4	Souhrnná zpráva - obsah
Příloha č.2_1_2_5	Dokumentace - obsah
Příloha č.2_1_2_5_1	Stavební část
Příloha č.2_1_2_6	Stavební deníky (v pracovním archívu zpracovatele)
Příloha č.2_1_2_7	Dokumentace skutečného provedení
Příloha č.2_1_3_1	Smlouva o dílo
Příloha č.2_1_3_1_1	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o dílo
Příloha č.2_1_3_1_2	Dodatek č. 2 ke Smlouvě o dílo
Příloha č.2_1_3_2	Rozpočet
Příloha č.2_1_3_3_1	Změnové listy 1-5
Příloha č.2_1_3_4_1	Zjišťovací protokoly
Příloha č.2_1_3_6	Celková rekapitulace faktur
Příloha č.2_1_3_7	Celkový soupis faktur
Příloha č.2_1_3_8	Majetková aktivace
Příloha č.2_1_4	Pozemky
Příloha č.2_1_5	Specifikace celkových součtů
Příloha č.2_2_1	Celkový soupis dodavatelských faktur
Příloha č.2_2_2	Soupis změnových listů 1-5
Příloha č.2_2_3	Soupis změnových listů 1-14
Příloha č.2_2_4	Zjišťovací protokoly
Příloha č.2_2_5	Kontrola fakturace
Příloha č.2_2_6	Rozdělení nákladů
Příloha č.2_2_7	Stanovení podílů