

**Petr Schnurpfeil autorizovaný stavitel pro pozemní stavby ČKAIT č.0010492**

# **POSUDEK**

2014/12/12



**Ve věci : na posouzení objektu BD Bermanova č.p.974 ul. Bermanova, Praha - Čakovice, PSČ: 196 00**

**Navrhovatel, objednatel: Společenství pro dům čp. 974, Praha 9 Čakovice**  
Předseda SVJ, Jan Kadlec  
Bermanova 974/26  
196 00 Praha 9 – Čakovice  
IČ: 015 74 434

**Odpůrce: M&K Development a.s.**  
ROHAN Business Center  
Rohanské nábřeží 671/15  
186 00 Praha 8 – Karlín  
IČ: 270 79 503  
DIČ: CZ27079503

**Zpracovatel :** Petr Schnurpfeil, Čerčany, Jiráskova 572, PSČ 257 22  
Tel: 731 890093, mail: [dozory.odhady@seznam.cz](mailto:dozory.odhady@seznam.cz), [www.dozory-odhady.cz](http://www.dozory-odhady.cz)  
**Počet stran posudku : 19** Posudek č. 2014/12/12

**Počet příloh:** V Čerčanech dne 12.12.2014

OBSAH:

## **1.ZADÁNÍ**

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

## **2.PODKLADY PRO POSOUZENÍ**

- 2.1. Podklady poskytnuté návrhovatelem
- 2.2. Podklady zajištěné zpracovatelem
  - 2.2.1. Zákony, vyhlášky, literatura

## **3.POPIS**

- 3.1. Stručný popis
- 3.2. Specifikace předmětu a účelu posouzení

## **4.NÁLEZ**

- 4.1. Popis stavu podle doložených podkladů a informací
  - 4.1.1. Popis podle informace návrhovatelů
  - 4.1.2. Stavebně právní a stavebně technická dokumentace
  - 4.1.3. Smluvní podmínky

## **5.POSOUZENÍ**

- 5.1. Vlastní posouzení

## **6.ZÁVĚR**

- 6.1. Použití posudku

## **7. DOLOŽKA**

## **8.PŘÍLOHY**

## **1. ZADÁNÍ**

### **1.1. ÚKOL**

Úkolem zpracovatele je na základě zadání navrhovatele posoudit vady či nedodělky na objektu BD Bermanova č.p.974 ul. Bermanova, Praha -Čakovice, PSČ: 196 00

### **1.2. PŘEDMĚT POSOUZENÍ A JEHO IDENTIFIKACE**

Název stavby: Bytový dům Bermanova č.p.974 ul. Bermanova, Praha -Čakovice, PSČ: 196 00

### **1.3. ÚČEL**

Účelem je posouzení otázek důležitých pro rozhodnutí, kde je třeba specifických odborných znalostí, neboť posudek má sloužit jako podklad k jednání mezi navrhovatelem a odpůrcem.

## **2. PODKLADY PRO POSOUZENÍ**

### **2.1. PODKLADY POSKYTNUTÉ NAVRHOVATELEM**

- Podklady předané navrhovatelem dne 8.12.2014
- Informace poskytnuté z místního šetření ze dne 8.12.2014
- Fotodokumentace zhotovená ze dne 8.12.2014
- Projektová dokumentace ke stavebnímu povolení BD Bermanova 974

## **2.3. PODKLADY ZAJIŠTĚNÉ ZPRACOVATELEM**

### 2.3.1. Zákony, vyhlášky, literatura

- Zák. č.89/2012 Sb. občanský zákoník v platném znění
- Zák. č. 183/2006 Sb. stavební zákon v platném znění
- Vyhl. č. 131/1998 Sb. o územně plánovacích podkladech
- Vyhl. č. 132/1998 Sb. kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona
- Vyhl. č. 137/1998 Sb. o obecně technických požadavcích na výstavbu.
- Vyhl. č. 324/1990 Sb. o bezpečnosti práce a technických zařízení
- Zákon 3/2008 Sb. o oceňování majetku
- Soudní inženýrství: DT Ostrava a ÚSI VUT Brno, 1991 - 2004
- Cenové zprávy: vydal ÚRS Praha, a.s., 1993 - 95
- Třídník stavebních konstrukcí a prací (TSKP - SNTL Praha 1991)
- Slovník pojmů ve výstavbě (ČKAIT DOS M 01.01 ) rok 2000
- Provádění objektů pozemních staveb (ČVUT Doc. O. Kůs 1980)
- Stavební deník, jeho skladba a vedení (ČKAIT DOS M 05.01)
- Základ systému podpory profese (ČKAIT MP 0 2005)
- Informační pomůcka k činnosti autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě (ČKAIT IP 1, 2005)
- Metodické pomůcky k činnosti autoriz. inž. (ČKAIT MP 2, 2005)
- Vyhl. č. 43/1990 Sb. o projektové přípravě staveb
- Členění technologických zařízení a staveb (ČKAIT DOS M 03 TECHS 97)
- Zkoušky technologických zařízení staveb (ČKAIT DOS M 06 TECHS 97)
- Výkonový a honorářový řád (ČKAIT, 2010)
- Ekonomika ve stavebnictví – Hodnotový management (Doc. Ing. Anna Kadlčáková, CSc. skripta ČVUT Fsv)
- Saatyho metoda pro určení míry odpovědnosti (Michal Šváček [www.novota.cz](http://www.novota.cz) )
- Využití metod multikriteriálního hodnocení ve znalecké praxi (Doc.Ing. Robert Matička, DrSc, Soudní inženýrství 2/1994)
- Systémová podpora rozhodování zpracovatele o ceně stavebního díla (Ing. Alena Tichá, PhD. Soudní inženýrství 2/2005)
- Kriteriaální matice ve zpracovatelském oceňování stavebních objektů (Ing. Jaroslav Chovanec, Soudní inženýrství 4/2005)
- Vícekriteriální optimalizace při zpracovatelském oceňování II (Ing. Jaroslav Chovanec, Soudní inženýrství 5/2005)

### **Legenda zkratk:**

AUT autor projektu nebo jeho části

ČKA Česká komora autorizovaných architektů

ČKAIT Česká komora autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě

JKSO Jednotná klasifikace stavebních objektů

SZ Stavební zákon

OZ obchodní zákoník

SoD smlouva o dílo

SD stavební deník,

HSV hrubá stavební výroba

PSV přidružená stavební výroba

HIP hlavní inženýr projektu

DPPS dokumentace pro provedení stavby

PTZ průvodní a technická zpráva

TZSČ technická zpráva stavební části

PDSP projektová dokumentace skutečného provedení

DSP dokumentace pro stavební povolení

DDS Dodavatelská dokumentace stavby

RTS Dodavatel rozpočtové databáze

CÚ I/05 Cenová úroveň I.Q roku 2005

TSKP Třídník stavebních konstrukcí a prací

SD - stavební deník,

HSV - hrubá stavební výroba

PSV - přidružená stavební výroba

M- montáž

OPP - orgán památkové péče

AD - autorský dozor ( pro každou část stavební , statika, speciály)

RN - Rozpočtové náklady

VF - Výkonové fáze

VZT - rozvody vzduchotechniky

TDI - technický dozor investora /objednatele/

PÚPP - Pražský ústav památkové péče

VHŘ- Výkonový a honorářový řád

### **3. POPIS**

#### **3.1. STRUČNÝ POPIS**

Jedná se o posouzení vad či nedodělků na bytovém domě Bermanova č.p.974 ul. Bermanova, Praha - Čakovice. Bytový dům má jedno podzemní podlaží a 5 nadzemních podlaží. V podzemním podlaží jsou vybudovaná garážová stání, sklepní koje a vstup do bytového domu. Povrch podlah v podzemním podlaží je proveden z betonové mazaniny opatřené nátěrem. V 1NP až 5NP jsou provedeny bytové jednotky s terasami a balkony. Ve společných prostorách (chodby) je provedena keramická dlažba vč. keramického soklu. V bytovém domě je osobní výtah z 1PP do 5NP. Z chodby v posledním podlaží ( 5NP ) je proveden výlez do půdního prostoru a z půdního prostoru je proveden výlez na střešní konstrukci.

Základy a nosné stěny 1PP až 4NP jsou provedeny ze železobetonové konstrukce, poslední 5NP je provedeno z cihelných bloků. Příčky jsou provedeny z cihelný tvarovek. Obvodový plášť je proveden kontaktním zateplovacím systémem. Krov je dřevěný vč. záklopu z OSB desek opatřený střešné izolační folií. Strop půdy je zateplen minerální tepelnou izolací volně loženou. Vnější výplně otvorů (okna) jsou provedeny z plastových profilů.

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

Specifikace úkolu. V úkolu není specifikováno, jakým způsobem má být provedeno jeho určení. Z dalšího textu pak vyplývá, že posouzení by mělo být provedeno především hodnotovým způsobem.

Předmět posouzení je specifikován v poskytnutých podkladech předložených účastníky včetně fotodokumentace pořízené při místním šetření ze dne 8.12.2014. Pro potřebu posouzení bude nutno předmět zatřídit podle Jednotné klasifikace stavebních objektů a zajistit jeho specifikaci v členění podle Třídníku stavebních konstrukcí a prací.

Specifikace účelu dostatečně vyplývá ze zadání posudku. Zpracovatel předpokládá, že posudek by mohl posloužit nejen jako podklad pro jednání navrhovatele s odpůrci, ale i jako důkaz pro rozhodnutí soudu či podklad pro mimosoudní vypořádání nebo soudní smír.

### **4. Nález**

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

### 4.1.1. Popis podle informace navrhovatelů

Během užívání bytového domu se začali objevovat vady a to zejména zatékání do zateplovacího systému z terasy, praskání omítek, nevhodné řešení a ukončení dešťových svodů, nevhodné provedení tepelné izolace z minerální vlny v půdním prostoru.

### 4.1.2. Stavebně právní a stavebně technická dokumentace

Navrhovatelem byla předložena projektová dokumentace.

### 4.1.3. Smluvní podmínky

Smluvní podmínky nebyly předloženy.

## **5. POSOUZENÍ**

### **5.1. VLASTNÍ POSOUZENÍ**

**Při vlastním posouzení se zpracovatel zaměřil především na vady či poruchy vizuálně zjevné**

#### **1) Okapová lišta nad soklem**

Popis:

Okapová lišta nad soklem je místy provedena v protispádu směrem ke kontaktnímu zateplovacímu systému.

Jedná se o vadu: ANO

Odůvodnění:

Provedení okapové lišty nad soklem je v rozporu příslušné ČSN normy. Tímto provedením bude docházet k poškození kontaktního zateplovacího systému jelikož KZS bude stále v kontaktu s vodou.

Návrh řešení:

Provedení nové přespádování okapové lišty na soklem.

#### **2) Průsak vody z terasy bytu č.101 do zateplovacího systému**

Popis:

po provedené opravě stále dochází k průsaku vody do kontaktního zateplovacího systému z terasy bytu č.101.

Jedná se o vadu: ANO

Odůvodnění:

Lze předpokládat že je porušena izolace proti vodě na terase bytu č.101 a tím dochází k pronikání vody do kontaktního zateplovacího systému.

Návrh řešení:

Odstranění celé sklady terasy a provedení opravy izolace proti vodě vč. provedení systémových detailů.

### **3) Provedení a napojení jednotlivých dešťových svodů**

Popis:

Jednotlivé svody jsou svedeny do sebe. Dále jsou některé svody vedeny přes několik kolen.

Jedná se o vadu: ANO

Odůvodnění:

Takto provedené dešťové svody jsou provedeny v rozporu s příslušnou ČSN. Zejma hrozí při velkých přívalových deštích, že kapacita svedených svodů do jednoho nebude dostatečná a v zimním období hrozí zamrzání dešťových svodů v místech kolen a vodorovného vedení. Toto řešení nebylo doloženo žádným výpočtem dostatečné kapacity dešťových svodů vztáženou na plochu střešního pláště.

Návrh řešení:

Provedení nových svodů a rozdělení na jednotlivé svody a doložit od projektanta adekvátní výpočet pro návrh dimenze a počtu svodů na m<sup>2</sup> střešní plochy.





#### **4) Ukončení deštových svodů nad terénem**

Popis:

Deštové svody jsou nevhodně zakončeny na deštovou kanalizaci.

Jedná se o vadu: ANO

Odůvodnění:

Deštové svody je nutné ukončit gajgrem, který zabraňuje aby vnikly nečistoty a velké předměty do deštové kanalizace.

Návrh řešení:

Upavit deštové svody a osadit gajgry u deštové kanalizace.



#### **5) Poškozená omítka soklu**

Popis:

Poškozená omítka soklu u okapového chodníku a deštového svodu na stěně u terasy bytu č.101.

Jedná se o vadu: ANO

Odůvodnění:

Jedná se o odfouknutí vrchní omítkoviny soklu u líce okapového chodníku.

Návrh řešení:

Odstranění poškozené vrchní omítky a provedení nové dle technologického postupu výrobce.



### **6) Oprava vrchní probarvené omítky nad okapovou lištou soklu.**

Popis:

Byla provedena oprava vrchní probarvená omítka kontaktního zateplovacího systému zcela nevhodně a nedošlo k řádnému provedení a stočení vrchní probarvené omítky.

Jedná se o vadu: ANO

Odůvodnění:

Provedená probarvená omítka není provedena řádně dle technologického postupu výrobce.

Návrh řešení:

Provedení nové probarvené omítky dle technologického postupu výrobce.



### **7) Oprava poškozené vrchní probarvené omítky u terasy bytu č.101**

Popis:

Byla provedena oprava vrchní probarvené omítky zateplovacího systému. Bezprostředně po opravě došlo k promáčknutí kontaktního zateplovacího systému.

Jedná se o vadu: ANO

Návrh řešení:

Provedení nové probarvené omítky dle technologického postupu výrobce.



### **8) Prasklina na SDK podhledu na chodbě u vstupu**

Popis:

na SDK podhledu na chodbě u vstupu je prasklina v místech styku dvou SDK desek

Jedná se o vadu: ANO

Odůvodnění:

K prasknutí SDK podhledu pravděpodobně došlo v důsledku nedostatečného provedení bandáže styku dvou SDK desek, popř. nedostatečného seříznutí hran SDK desek.

Navrhované řešení:

Provedení nové přebandážování a přetmelení SDK podhledu v místě poškození.

### **9) Malby v prostoru vstupu do bytového domu**

Popis:

Byla provedená oprava maleb ve spodní části stěn u vstupu do bytového domu. Provedená bílá malba je flekatá a podklad pod malbu nedostatečně zbroušený.

Jedná se o vadu: ANO

Odůvodnění:

Nebyl dostatečně zbroušen podklad pod malbu a nebyla provedena výmalba celých stěn v dostatečných vrstvách. Předpokládám, že byla provedena pouze jedna vrstva malby.

Návrh řešení:

Dostatečné zbroušení podkladu a provedení maleb celých stěn v min. dvou vrstvách malby.

### **10) Protipožární ucpávky kolem instalací**

Popis:

Místa jsou poškozené protipožární ucpávky kolem instalací v prostoru 1PP

Jedná se o vadu: ANO

Návrh řešení:

Provedení opravy protipožárních ucpávek doplněním.



### **11) Drobné praskliny na zdivu v garáži v 1PP**

Popis:

Na obvodovém zdivu jsou místy drobné praskliny

Jedná se o vadu: ANO

Návrh řešení:

Zatmelení drobných prasklin a provedení nové malby.

### **12) Zatékání pod dveře a do prostoru garáže skrze venkovní únikové dveře**



Popis:

Při dešti či sněhu dochází k zatékání pod dveře do prostoru garáží.

Jedná se o vadu: ANO

Odůvodnění:

Před dveře z vnější strany nebyl osazen odvodňovací žlábek.

Návrh řešení:

provedení odvodňovacího kanálku před dveře do garáže.

### **13) Prasklá vrchní probarvená omítka kolem ocelové zárubně u dveří do garáže**

Popis:

Prasklá vrchní probarvená omítka kolem zárubně u únikových dveří do garáže.

Jedná se o vadu: ANO

Navrhované řešení:

Provedení opravy probarvené vrchní omítky a zatmelení spáry kolem ocelové zárubně.



#### **14) Nesoudržný keramický sokl na chodbě u schodiště**

Popis:

Na chodbě u schodiště je nesoudržný (odfouklý) keramický sokl od zdiva

Jedná se o vadu: ANO

Navrhované řešení:

Demontáž keramického soklu, očištění podkladu a nalepení keramického soklu vč. spárování a tmelení.

#### **15) Oprava tmelu keramického soklu vč. spáry ve styku keramický sokl/dlažba**

Popis:

Na různých místech keramického soklu na chodbách je vypraskaný či vypadlý tmel kolem keramického soklu a v místech styku keramického soklu a keramické dlažby.

Jedná se o vadu: ANO

Navrhované řešení:

Odstranění stárého tmelu kolem keramického soklu a provedení nového tmelení.

#### **16) Prošláplá přechodová lišta u dveří osobního výtahu v 2NP**

Popis:

U dveří osobního výtahu v 2NP je prohlá přechodová lišta o cca 4mm a tím vznikla nebezpečná hrana keramické dlažby.

Jedná se o vadu: ANO

Odůvodnění:

Přechodová lišta nebyla řádně podbetonovaná a v průběhu provozu bytového domu došlo k promáčknutí této lišty o cca 4mm a hrozí zakopnutí o vzniklou hranu.

Navrhované řešení:

Vyrovnaní přechodové lišty a podbetonování betonem pod tuto lištu.

#### **17) Prasklá vnitřní omítka ve 3NP u stropu výtahové šachty**

Popis:

Prasklá vnitřní omítka ve 3NP v místech stropu a stěny výtahové šachty.

Jedná se o vadu: ANO

Navrhované řešení:

Vyčištění spáry a provedení opravy např. tmelem.

### **18) Nerovnost pokládky keramické dlažby u prvního schodu ve 3 a 4NP**

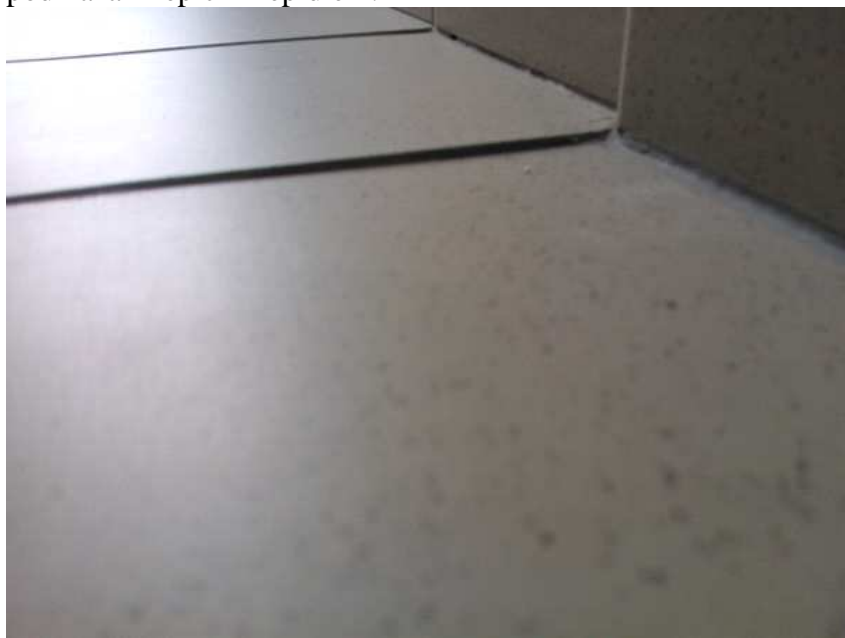
Popis:

Keramická dlažba na chodbě u prvního schodu je propadlá o cca 2mm ve 3 a 4NP.

Jedná se o vadu: ANO

Odůvodnění:

Tato vada vznikla při pokládce keramické dlažby kde došlo k nedostatečnému podmazání lepícím lepidlem.



### **19) Seřízení oken na schodišti**

Popis:

Okenní křídla jdou těžce zavírat a to zejména ve 4 a 5NP( drhnutí při zavírání )

Jedná se o vadu: ANO

Návrh řešení:

Seřízení oken

### **20) Malby a tmelení kolem sklápěcích schodů v 5NP**

Popis:

Malby a tmelení stropu kolem sklápěcích schodů do prostoru střešní konstrukce v 5NP jsou flekaté.

Jedná se o vadu: ANO

Návrhované řešení:

Provedení přetmelení, zbroušení a nátěr malbou celého stropu.

### **21) Malby stěn v 5NP**

Popis: malby stěn v 5NP jsou flekaté a nestejnobarevné.

Jedná se o vadu: ANO

Navrhované řešení:

Provedení nových maleb veškerých stěn v 5NP

### **22) Odpadlý keramický sokl na rohu schodiště v 5NP**

Popis:

Odpadlý keramický sokl na rohu schodišťové stěny.

Jedná se o vadu: ANO

Navrhované řešení:

Odstranění keramického soklu, očištění a vyrovnání podkladu, nalepení keramického soklu a zaspárování vč. zatmelení.

### **23) Nevyrovnaná vodorovná tepelná izolace půdních prostor**

Popis:

Tepelná izolace v půdním prostoru je nevyrovnaná s mezerami mezi jednotlivými deskami. Na tepelné izolaci jsou uloženy nevhodné předměty (plechy, latě).

Jedná se o vadu: ANO

Navrhované řešení:

provedení přeložení vodorovné tepelné izolace a odstranění nevhodných předmětů z tepelné izolace.





#### **24) Nedostatečné vyspádování střešních žlabů**

Popis:

Střešní žlaby nejsou dostatečně vyspádované a z tohoto důvodu se ve žlabech drží dešťová voda.

Jedná o vadu: ANO

Odůvodnění:

Nebylo provedeno požadované vyspádování střešních žlabů.

Navrhované řešení:

demontáž střešních žlabů, provedení přespádování a zpětná montáž střešních žlabů.



## **25) Nevyspádované střešní úžlabí**

Popis:

Střešní úžlabí není provedeno do spádu a z tohoto důvodu se ve střešním úžlabí drží srážková voda.

Jedná se o vadu: ANO

Odůvodnění:

Střešní úžlabí nebylo provedeno při realizaci do požadovaného spádu.

Navrhované řešení:

Provedení demontáže střešní izolační folie, úprava a přespádování střešního úžlabí, nové provedení střešní izolační folie.



## **6. ZÁVĚR**

Shora uvedené vady a nedostatky bytového domu jsou ve své podstatě odstranitelné, ale vždy za cenu dalších nákladů. Vzhledem k tomu, že nebylo možné některé skutečnosti ověřit, je možné, že po odhalení vrstev bude stav některých konstrukcí jiný než byl předpokládán. V případě změny předpokládaného stavu je třeba návrh skladeb odpovídajícím způsobem upravit.

### **6.1. POUŽITÍ POSUDKU**

Tento posudek slouží jako podklad k jednání s odpůrci. S tímto posudkem smí nakládat pouze navrhovatelé.

V Čerčanech dne 12.12.2014

Petr Schnurpfeil  
Čerčany, Jiráskova 572  
PSČ 257 22

### **7. DOLOŽKA**

Tento posudek jsem podal jako autorizovaný  
technik pro pozemní stavby, ČKAIT -0010492.

### **8. SEZNAM PŘÍLOH :**