

Z9/08. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 20.6.2023

92. Návrh zpeněžení pozemku p. č. 1301 v k. ú. Staré Brno, jehož součástí je administrativní objekt na adrese Hybešova č.or. 16 (vjezd Vodní č.or. 9) formou veřejné elektronické dobrovolné dražby

Anotace

Po neúspěšné veřejné elektronické dražbě administrativní budovy na adrese Hybešova 254/16, která je součástí pozemku p. č. 1301 v k. ú. Staré Brno, a vč. tohoto pozemku, konané dne 23. 11. 2022, je nyní orgánům města Brna předkládán tento materiál za účelem schválení opakování veřejné elektronické dražby prostřednictvím společnosti CD CENTRUM COMS, a.s. Dle znaleckého posudku je aktuální výše ceny obvyklé 45 mil. Kč.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. bere na vědomí - výsledek veřejné elektronické dobrovolné dražby pozemku p. č. 1301 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1036 m², jehož součástí je stavba č.p. 254, způsob využití jiná stavba, využívaná jako administrativní objekt na adrese Hybešova 254/16 (vjezd ul. Vodní 254/9), Brno, vše k. ú. Staré Brno, konané dne 23. 11. 2022, ve které nebylo učiněno ani nejnižší podání ve výši 59.400.000 Kč a předmět dražby zůstal nevydražen

- Znalecký posudek č. 2027/2023 ze dne 18. 4. 2023, dle kterého činí obvyklá cena výše uvedeného pozemku a stavby 45.000.000 Kč

2. schvaluje

zpeněžení pozemku

p. č. 1301 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1036 m², jehož součástí je stavba č.p. 254, způsob využití jiná stavba, využívaná jako administrativní objekt na adrese Hybešova 254/16 (vjezd ul. Vodní 254/9), Brno, vše k. ú. Staré Brno

formou veřejné elektronické dobrovolné dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zajišťované prostřednictvím společnosti CD CENTRUM COMS, a.s. (IČO: 07379161, sídlo: Veselá 199/5, Brno-město, 602 00 Brno) za těchto podmínek:

- nejnižší podání bude na základě znaleckého posudku stanoveno ve výši 45.000.000 Kč
- lhůta pro uhrazení ceny dosažené vydražením 30 dnů ode dne skončení dražby
- odměna dražebníka 1,5 % z ceny dosažené vydražením, nejméně však 35.000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH
- dražební jistota 4.500.000 Kč
- minimální příhoz 50.000 Kč

Stanoviska

RMB - R9/034 dne 31. 5. 2023 souhlasila se záměrem zpeněžení pozemku formou veřejné elektronické dobrovolné dražby prostřednictvím CD CENTRUM COMS, a.s.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Dagmar Baborovská

vedoucí odboru - Majetkový odbor

13.6.2023 v 08:41

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

9.6.2023 v 15:05

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 18
Příloha (protokol o provedené dražbě podepsaný I (1).pdf)	19 - 20
Příloha (znalecký posudek (9) (1).pdf)	21 - 35
Příloha (Mapové přílohy - soubor.pdf)	36 - 47
Informační dokument (Stavebnětechnický průzkum - výběr I. část.pdf)	48 - 80
Informační dokument (Stavebnětechnický průzkum - výběr II. část.pdf)	81 - 89
Informační dokument (Studie oslunění - Quoliform 9-2019.pdf)	90 - 106

Důvodová zpráva:

Úvod:

Předmětem předkládaného materiálu je **opakované předložení záměru a návrhu zpeněžení pozemku** p. č. 1301 v k. ú. Staré Brno, jehož součástí je stavba č.p. 254, jiná stavba, v k. ú. Staré Brno, na adrese Hybešova 254/16 (vjezd Vodní 254/9), Brno, **formou veřejné elektronické dobrovolné dražby** dle zákona č. 29/2000 Sb., o veřejných dražbách, zajišťované prostřednictvím společností CD CENTRUM COMS, a.s. (IČO: 07379161), a to v návaznosti na neúspěšnou dražbu konanou dne 23. 11. 2022, ve které nebylo učiněno ani nejnižší podání ve výši 59.400.000 Kč a **předmět dražby zůstal nevydražen.**

Dle aktualizovaného znaleckého posudku ze dne 18. 4. 2023 činí obvyklá cena předmětu dražby **45.000.000 Kč**. Tato částka bude stanovena jako nejnižší podání.

Odměna dražebníka (1,5 % z ceny dosažené vydražením, nejméně však 35.000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH) je stanovena Rámcovou smlouvou o provádění dražeb, která byla mezi SMB a společností CD CENTRUM COMS, a.s. uzavřena dne 9. 12. 2021.

Předmětem veřejné elektronické dražby je pozemek p. č. 1301 v k. ú. Staré Brno, jehož součástí je administrativní budova na adrese Hybešova 254/16, stojící na části pozemku p. č. 1301 v k. ú. Staré Brno. Objekt měla pronajaty do roku 2016 společnost Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.

Objekt je nyní vyklizený bez nájemních či obdobných smluv. Přístup na pozemek je uzavíratelným vjezdem z ul. Vodní 254/9. Hlavní vstup je z ul. Hybešova.

Nejedná se o kulturní památku.

Objekt se nachází na území ochranného pásma Městské památkové rezervace Brno.

Materiál obsahující opakovaný záměr a návrh zpeněžení pozemku, vč. stavby, **byl předložen KM RMB na jejím R9/KM/11.** zasedání konaném dne **25. 5. 2023**, která **doporučila RMB souhlasit se záměrem** a zároveň **doporučila RMB a ZMB schválit zpeněžení pozemku** formou veřejné elektronické dobrovolné dražby prostřednictvím společnosti CD CENTRUM COMS, a.s.

Po schválení návrhu zpeněžení předmětu dražby formou elektronické dražby v ZMB bude následně předložen orgánům města Brna k projednání další materiál týkající se návrhu na uzavření dílčí smlouvy ke schválené rámcové smlouvě ve věci pověření dražebníka k provedení úkonů spojených s elektronickou dražbou /viz níže/, tj. společností CD CENTRUM COMS, a.s. /viz níže/.

Předmět dražby je zatížen inženýrskými sítěmi a technologií, na která byla zřízena úplatná VB/služebnost ve prospěch vlastníka pozemku p. č. 1301, k. ú. Staré Brno.

Věcná břemena/služebnosti jsou zřízeny na uložení a vedení vodovodní přípojky (Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.), horkovod (Teplárny Brno, a.s.), zařízením veřejného osvětlení (Technické síť města Brna, akciová společnost).

Dále je dle technické mapy pozemek dotčen vedením primárního kolektoru v hloubce 21,5 m pod povrchem (pro uložení inženýrských sítí), na který se služebnost nezřizuje, podzemním vedením elektrické sítě (E.GD, a.s.), vedením optických telekomunikačních kabelů (CETIN a.s.).

V souvislosti se zřízením služebností byl za účelem zjištění jejich obvyklé ceny vypracován Ing. Lucíí Janíčkovou „Znalecký posudek č. 2283/2021 o určení obvyklé ceny ze dne 24. 9. 2021.

Na přípojky nebyly služebnosti zřízeny, poněvadž jsou považovány jako příslušenství předmětu dražby.

Pro účely provedení předchozí dražby, která byla ve výsledku neúspěšnou (nepřihlásil se žádný účastník dražby), byl za účelem zjištění ceny obvyklé dne 10. 6. 2022 znalcem Ing. Josefem Pavlovským vypracován **Znalecký posudek č. 1949/011/2022**. Porovnávací metodou byla zjištěná cena **59.400.000 Kč** (po zaokrouhlení), tj. **42.200 Kč/m²** za užitnou plochu **1418 m²**. Stav objektu, včetně venkovních úprav byl posuzován k 9. 6. 2021. Tato částka byla při dražbě stanovena jako nejnižší podání.

Tomuto ZP předcházela Znalecký posudek č. 1911/001/2021 ze dne 21. 2. 2021, dle kterého byla zjištěna cena obvyklá oceňované nemovitosti, vč. stavby, ve výši 46.100.000 Kč. Tato částka by představovala při dražbě nejnižší podání.

Poslední stav projednávání k neúspěšné dražbě:

ZMB na svém zasedání Z8/39 konaném dne 21. 6. 2022 schválilo zpeněžení pozemku p. č. 1301 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1036 m², jehož součástí je stavba č. p. 254, způsob využití jiná stavba, využívaná jako administrativní objekt na adrese Hybešova 254/16 (vjezd ul. Vodní 254/9), Brno, vše k. ú. Staré Brno, formou veřejné elektronické dobrovolné dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, prováděné společností CD CENTRUM COMS, a.s. s tím, že nejnižší podání je stanoveno za cenu v místě a čase obvyklou na základě znaleckého posudku, a to ve výši 59.400.000 Kč.

RMB na své R8/224. schůzi konané dne 15. 6. 2022 doporučila ZMB schválit zpeněžení pozemku formou veřejné elektronické dobrovolné dražby za nejnižší podání 59.400.000 Kč.

ZMB na svém Z8/38. zasedání konaném dne 17. 5. 2022 souhlasila se záměrem zpeněžení majetku SMB formou dobrovolné elektronické veřejné dražby prováděné společností CD CENTRUM COMS, a.s.

RMB dne 24. 8. 2022 (R8/233) schválila smlouvu o provedení dražby mezi SMB a CD CENTRUM COMS, a.s. Smlouva byla uzavřena dne 19. 9. 2022.

Informace o elektronické dražbě byly zveřejněny na webových stránkách SMB, na stránkách dražebníka *dražby-brno.cz*. Na nemovitosti byl umístěn informační baner o dražbě. Záměr byl zveřejněn v brněnském rozhlasu.

Konaly se dvě prohlídky předmětné nemovité věci, a to 3. 11. 2022 a 14. 11. 2022. Dohromady se zúčastnily tři zájemci.

Termín konání elektronické dražby byl stanoven na 23. 11. 2022 od 10.00 do 10.30 hod. Během dražby nebylo učiněno ani nejnižší podání ve výši 59.400.000 Kč a předmět dražby zůstal nevydražen.

Tomu předcházelo:

Po projednání v KM RMB (R8/KM/77 dne 14. 4. 2022) byl **Radě města Brna na její R8/217. schůzi konanou dne 4. 5. 2022** byl předložen variantní materiál, kde

VARIANTA A obsahovala záměr zpeněžení pozemku p. č. 1301 v k. ú. Staré Brno, jehož součástí je stavba č.p. 254, jiná stavba, využívána jako administrativní objekt, vše v k. ú. Staré Brno **na adrese Hybešova 254/16 (vjezd ul. Vodní 254/9)**, Brno, a to formou veřejné elektronické dobrovolné dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění s tím, že nejnižší podání bude stanoveno za cenu v místě a čase obvyklou na základě znaleckého posudku.

K provádění veřejných dražeb věcí ve vlastnictví statutárního města Brna je na základě uzavřené rámcové smlouvy o provádění dražeb pověřena společnost CD CENTRUM COMS, a.s. (IČO: 07379161, sídlo Veselá 199/5, Brno-město, 602 00 Brno). Tuto smlouvu schválila RMB **na své R8/187. schůzi konané dne 8. 12. 2021 a byla uzavřena dne 9. 12. 2021. Odměna dražebníka činí 1,5 % z ceny nemovité věci dosažené vydražením** v dražbě bez DPH, nejméně však 35.000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH.

Zároveň bylo v návrhu usnesení v této souvislosti navrhováno Radě města Brna schválit zřízení služebnosti ve prospěch společností Teplárny Brno, akciová společnost, Dopravní podnik, a.s. a Technické sítě Brno, a.s. za jednorázové úplaty stanovené dle Znaleckého posudku č. 2283/2021 ze dne 24. 9. 2021 /viz níže/ a pověřit vedoucí MO MMB podpisem všech smluv o zřízení služebnosti.

Do uskutečnění dražby budou v katastru nemovitostí zapsána všechna věcná břemena/služebnosti vyskytující se na předmětu dražby.

VARIANTA B pak obsahovala záměr prodeje pozemku p. č. 1301 v k. ú. Staré Brno, jehož součástí je stavba č.p. 254, jiná stavba, využívána jako administrativní objekt, vše k. ú. Staré Brno **na adrese Hybešova 254/16 (vjezd ul. Vodní 254/9)**, Brno, a to formou elektronické aukce za minimální kupní cenu v místě a čase obvyklou, zjištěné na základě znaleckého posudku, a za podmínky splatnosti kupní ceny před podpisem kupní smlouvy. Částka stanovená stejným Znaleckým posudkem č. 1911/001/2021 ze dne 21. 2. 2021 by představovala při aukci minimální kupní cenu ve výši 46.100.000 Kč.

Prodej formou elektronické aukce byl navrhován pro případ, že by byly dodatečně městem stanoveny podmínky v souvislosti s převodem.

RMB na své R8/139. schůzi dne 24. 3. 2021 vybrala u veřejné zakázky malého rozsahu na služby „Provádění aukcí podle zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník“ k uzavření smlouvy dodavatele **NEUTRICS a.s.**, a schválila rámcovou smlouvu o spolupráci na provádění aukcí, která byla uzavřena

mezi SMB a dodavatelem dne 7. 4. 2021. Jejím obsahem není provádění dražeb. Dle této smlouvy činí odměna pro společnost NEUTRICS a.s. paušální částku ve výši **26.880 Kč bez DPH**.

Historie před projednáním:

Porada vedení města Brna dne 20. 1. 2020 projednala materiál s názvem Bytové domy a souhlasila s jejich prodejem a uložila MO MMB zajistit prodej bytových domů mimo jiné i domu na adrese Hybešova 16 formou veřejné dražby dle zák. č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, min. za cenu obvyklou stanovenou znaleckým posudkem.

Bytový odbor předložil MO MMB Žádost o zajištění prodeje bytových domů ze dne 31. 7. 2020 na základě usnesení Porady vedení ze dne 27. 7. 2020, kde předložil materiál s názvem "Bytové domy - návrh prodeje". Porada vedení města Brna souhlasila s prodejem bytových domů Úvoz 14, Dornych 25a, Pekařská 16 a Hybešova 16 a uložila MO MMB zajistit prodej těchto domů formou veřejné dražby dle zák. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, min. však za cenu obvyklou stanovenou znaleckým posudkem.

Pozn. - Proces dispozice a pověřené subjekty:

a/ V případě VARIANTY A - dražba

V rámci **veřejné elektronické dobrovolné dražby** se postupuje podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění.

*Porada vedení č. 169/2021 souhlasila s prověřením možnosti provádění veřejných dražeb věcí ve vlastnictví statutárního města Brna prostřednictvím společnosti **CD CENTRUM COMS, a.s.** (dále též jen COMS) a uložila náměstkovi primátorky JUDr. Jiřímu Olivovi ve spolupráci se společností CD CENTRUM COMS, a.s. předložit Radě města Brna komplexní analýzu možnosti provádění veřejných dražeb věcí ve vlastnictví SMB prostřednictvím společnosti CD CENTRUM COMS, a.s.*

Porada vedení č. 174/2021 uložila Ing. Strmiskovi začít připravovat realizaci dražeb prostřednictvím COMS.

Porada vedení č. 38 (8. 11. 2021) vzala na vědomí návrhy rámcové smlouvy a dílčí smlouvy o provádění veřejných dražeb uzavíraných mezi statutárním městem Brnem a společností CD CENTRUM COMS, a.s., a uložila 3. náměstkovi primátorky města Brna JUDr. Jiřímu Olivovi zajistit projednání těchto dokumentů v Radě města Brna a v orgánech společnosti CD CENTRUM COMS, a.s.

Rada města Brna na své R8/187 schůzi konané dne 8.12.2021 schválila rámcovou smlouvu o provádění dražeb mezi SMB a COMS a pověřila vedoucí MO MMB podpisem této smlouvy. Tato rámcová smlouva byla uzavřena dne 9. 12. 2021.

Rámcová smlouva o provádění dražeb vymezuje podmínky vzájemné spolupráce smluvních stran s tím, že COMS jako dražebník zajistí pro SMB organizaci elektronických dražeb veřejných, dobrovolných prostřednictvím elektronického portálu drazby-brno.cz. SMB za tím účelem poskytne součinnost a za poskytnuté služby zaplatí dohodnutou odměnu. Navrhovaná odměna dražebníka činí 1,5 % z ceny nemovité věci dosažené vydražením v dražbě bez DPH, nejméně však 35.000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH. Součástí odměny dražebníka jsou veškeré náklady účelně vynaložené dražebníkem na materiální a organizační zabezpečení přípravy a průběhu dražby. Zájemci o účast v dražbách budou povinni skládat dražební jistotu za podmínek vymezených v dražební vyhlášce. Rámcová smlouva bude uzavírána na dobu neurčitou s možností odstoupení a výpovědi v jednoměsíční výpovědní době pro obě smluvní strany. Dražebník bude provádět jednotlivé dražby na základě dílčích smluv o provedení dražby se SMB za podmínek uvedených v rámcové smlouvě. Záměr zpeněžení nemovitých věcí SMB ve veřejné dražbě a každá dílčí smlouva budou podléhat schvalovacímu procesu v orgánech města Brna a dílčí smlouva bude obsahovat veškeré náležitosti smlouvy o provedení dražby dle § 19 dražebního zákona.

b/ V případě VARIANTY B - aukce

Rada města Brna na své R8/133. schůzi konané dne 17. 2. 2021 mj. souhlasila se zadáním veřejné zakázky malého rozsahu Majetkovým odborem MMB postupem dle Metodiky zadávání veřejných zakázek malého rozsahu, na služby nad 200.000 Kč do 2.000.000 Kč bez DPH - „Provádění aukcí podle zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, v platném znění“.

Rada města Brna na R8/139. schůzi dne 24. 3. 2021 vybrala u veřejné zakázky malého rozsahu na služby „Provádění aukcí podle zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník“ k uzavření smlouvy dodavatele NEUTRICS a.s., IČO: 25435795, se sídlem Štětkova 1638/18, Nusle, 140 00 Praha, a schválila rámcovou smlouvu o spolupráci na provádění aukcí mezi statutárním městem Brnem a společností NEUTRICS a.s., IČO: 25435795, se sídlem Štětkova 1638/18, Nusle, 140 00 Praha.

Dne 7. 4. 2021 byla mezi SMB a společností NEUTRICS a.s. uzavřena Rámcová smlouva o spolupráci na provádění aukcí za účelem vymezení podmínek spolupráce stran v rámci procesu prodeje nemovitého majetku SMB transparentním způsobem v elektronické aukci spočívajícího v tom, že NEUTRICS pro SMB zprostředkuje prodej vybraného nemovitého majetku v prostředí veřejné datové sítě na adrese www.drazby-exekutori.cz prostřednictvím vlastního systému na provádění elektronických aukcí s cílem nalezení vhodného kupujícího a SMB poskytne v této věci součinnost a za poskytnuté služby zaplatí dohodnutou odměnu.

Na podkladě rámcové smlouvy o spolupráci se smluvní strany zavázaly za splnění podmínek tam stanovených mimo jiné k uzavření dílčí smlouvy o provedení aukce, která by byla uzavřena následně.

Popis předmětu dispozice:

Pozemek je podlouhlého tvaru a je ze tří stran zastavěn. Meziprostor (nezastavěný prostor dvora) je zpevněn po celé ploše (zámková dlažba). Přístup a vjezd je možný z ul. Vodní 254/9 uzamykatelnou bránou.

Hlavní budova o třech NP je situována do ulice Hybešova. Vpravo je propojena s dvorním traktem též o třech NP (půdorys ve tvaru L).

Dle poskytnutých podkladů byl objekt zkolaudován v roce 1900. Objekt byl využíván do konce března 2016, nyní je prázdný.

Kolem roku 1949 byly provedeny stavební úpravy a opravy. V letech 1982, 1993, 2000 a 2001 byly provedeny další menší opravy či rekonstrukce. V roce 2007 a 2008 byla opravena fasáda z ul. Hybešova, vč. nových oken.

Celkově lze hodnotit technický stav této části spíše jako horší a je určen k rekonstrukci. S ohledem na únosnost základů již nelze objekt zvyšovat o další podlaží.

Další část je jednopodlažní dvorní trakt, resp. přístavba, která je přístupná ze dvora s přístupem jak z hlavní budovy od ul. Hybešovy přes dvůr, tak vraty z ul. Vodní přes dvůr (vč. vjezdu do dvora). Objekt je zleva připojen k budově hlavní. Součástí je garáž s přístupem z ulice Vodní. Tato část je stejného stáří a je dle technického stavu určena k demolicí (vhodné pro rozšíření parkovacího místa).

Dohromady tyto části tvoří jeden funkční celek a takto je zapsán jako stavba pod jedním číslem popisným v katastru nemovitostí.

Prvotní posouzení ceny z roku 2016 bylo na základě Znaleckého posudku č. 28500-745/2016 na objekt na adrese Hybešova 254/16, obec Brno, okres Brno-město, vypracovaný společností QUALIFORM, a.s., znalecký ústav. Stav byl posuzovaný k 17. 5. 2016.

Byla stanovena cena zjištěná dle oceňovacího předpisu ve výši 24.072.950 Kč a cena obvyklá, která činila 30.000.000 Kč.

Součástí spisu je studie „Projektová dokumentace stavebně technického stavu“, kterou zpracovala společnost QAULIFORM, a.s. v únoru 2019.

V rámci této studie bylo zpracováno zaměření stávajícího stavu, statické posouzení a studie navrhovaného stavu, včetně odhadu předpokládaných nákladů na realizaci navrhovaného stavu.

V uvedené dokumentaci je zpracována úvaha na přestavbu objektu na dům bytový, a to o 18 jednotkách určených k bydlení. Dle této studie by zde mohly být jednotky o užitné ploše 1092 m².

Závěr:

Zastupitelstvu města Brna je předkládán materiál zohledňující nové transparentní způsoby řešení nabídkového řízení směřující ke zpeněžení hmotných a nehmotných nemovitých věcí, a to formou veřejné elektronické dobrovolné dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, s tím, že nejnižší podání bude stanoveno za cenu v místě a čase obvyklou na základě aktualizovaného znaleckého posudku, kterým je ZP č. 2027/2023 ze dne 18. 4. 2023.

Na základě porovnání byla cena obvyklá zjištěná ve výši 45.000.000 Kč. Tato částka tak v rámci dražby bude představovat nejnižší podání.

Předmětem zpeněžení je pozemek p. č. 1301 v k. ú. Staré Brno, jehož součástí je stavba č.p. 254, jiná stavba, stojící na části pozemku p. č. 1301 k. ú. Staré Brno, vše na adrese Hybešova 254/16, Brno, s přístupem a vjezdem přímo na pozemek z ul. Vodní.

Objekt je vhodný pro komerční využití a je nyní volný.

Po schválení zpeněžení majetku SMB formou dražby v ZMB dne 20. 6. 2023 bude k projednání RMB předložena dílčí smlouva jako předpoklad pro zahájení procesu dražby.

Vlastnictví se v tomto případě nabývá příklepem licitátora, přičemž následně následuje do 30 dnů úhrada nejvyššího podání v Kč nejúspěšnějším dražitelem.

Do katastru nemovitostí se zapisuje na základě potvrzení o úhradě celé částky, kterou byla nemovitost vydražena. Vše bude zajišťovat dražebník, tj. společnost CD CENTRUM COMS, a.s.

Podrobný popis pozemku a objektu/budovy:

Předmětný pozemek p. č. 1301, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1036 m², a budova na adrese Hybešova čp. 254/16 se nachází v blízkosti centra mezi ulicemi Hybešova (vstup do hlavní budovy) a ulicí Vodní (vstup a vjezd do dvora a do garáže, tj. na pozemek).

V okolí jsou převážně bytové domy s nebytovými prostory, případně provozní objekty a menší areály. Objekt je dobře dopravně dostupný jak automobilovou, tak městskou hromadnou dopravou.

Parkování na ul. Hybešova není možný.

Pozemek p. č. 1301 k. ú. Staré Brno je dlouhého obdélníkového tvaru, je zpevněný a ze třech stran zastavěný provozuschopnými částmi budovy (viz část a/ a b/ níže).

Užitná plocha hlavního objektu celkem 1 477,51 m²

z toho podzemní podlaží 118,42 m²

Užitná plocha celkem (s PP poloviční výměrou) 1 418,3 m²

a/ Uliční objekt s dvorním křídlem - hlavní budova

Zastavěná plocha uliční části a dvorního traktu činí 600,6 m², obestavěný prostor je 8268 m³.

Celý objekt je zapsán v katastru nemovitostí jako celek, jedno číslo parcelní p. č. 1301 a jedno číslo popisné č.p. 254. Konstruktivně jsou všechny části objektu obdobné.

Jedná se o zděný objekt, půdorysného tvaru písmene L. Hlavní uliční část je podsklepená a má tři nadzemní podlaží (střecha sedlová). Na ni navazuje pravé dvorní křídlo, které není podsklepené a má také tři nadzemní podlaží (střecha pultová). Obě části jsou konstrukčně i provozně propojeny a tvoří jeden funkční celek. Hlavní chodba je situována po celé délce dvorního křídla a z ní jsou vstupy do jednotlivých kanceláří a soc. zázemí.

Vytápění ústřední (radiátory). Zdrojem tepla byl parovod, který byl v roce 2019 přepojen na horkovod. Ohřev vody zásobníkovým ohřívacem vody, ve dvorním křídle byly elektrické průtokové ohříváče.

Jsou provedeny rozvody elektroinstalace, teplé a studené vody. Objekt je napojen na plyn. Kanalizace je svedena do veřejného řadu.

Technický stav - stavební úpravy

Dle poskytnutých podkladů byl objekt zkolaudován v roce 1900. V roce 1901 bylo přiřazeno číslo popisné.

Objekt byl využíván do konce března 2016. Od dubna 2016 je prázdný, bez využití.

Kolem roku 1949 byly provedeny stavební úpravy a opravy.

Následně byly provedeny jen menší opravy či rekonstrukce. V roce 1982 bylo provedeno například napojení na veřejnou kanalizaci, veřejný vodovod. Další opravy byly prováděny v roce 1993.

V roce 2000 byly provedeny stavební úpravy, a to statické sepnutí uličního křídla a statické zajištění zadního traktu dvorního křídla. Byla provedena rekonstrukce fasády do ulice Vodní i dvorní fasády.

V roce 2001 byla provedeno izolace proti zemní vlhkosti v zadním traktu dvorního křídla.

V roce 2002 byla provedena rekonstrukce některých kanceláří ve III. NP a části v I. NP.

V roce 2007 a 2008 byla opravena uliční fasáda (osazena nová okna ve II. a III. NP). Uliční fasáda je historicky zdobená. V I. NP z obou ulic i ze dvora jsou na oknech osazeny mříže, z ul. Vodní i ve II. NP.

Dle vypracovaného posouzení oslunění a denního osvětlení obytných místností v souladu s normovými požadavky pro případ bytových jednotek vyhoví pouze místnosti z uliční části objektu (tj. 6 bytů), ostatních 12 bytů z nevyhoví, a jejich výstavba by mohla být realizována jen jako ubytovací jednotky.

Dispoziční řešení

V podzemním podlaží je zázemí, skladové prostory, kotelná, komora, rozvody.

I. NP: hlavní vstup z ulice Hybešova. Je zde zádveří, schodiště, kancelářské prostory, sociální zázemí. Ve dvorním křídle jsou kanceláře, sociální zázemí, zadní schodiště.

Ve II. NP a III. NP v uliční části jsou kanceláře, kuchyňka, sociální zázemí. Ve dvorním křídle jsou kanceláře, sociální zázemí a v zadní části schodiště.

Půda v obou částech není využívána a prostor je volný. Střecha je pultová.

b/ Dvorní objekt – navazuje na hlavní uliční budovu zleva

Zděná budova přiléhá k budově Hybešova 18 a je obdélníkového tvaru.

Zastavěná plocha objektu je 224,50 m², obestavěný prostor činí 1 336,49 m³.

Objekt s jedním NP se nachází v levé zadní dvorní části. Podsklepená je pouze přední část navazující na spojovací krček (sklad a dílna) s hlavní budovou. Má ze dvora tři samostatné vstupy se schody.

Střecha pultová. Vytápění ústřední, rozvody elektroinstalace, rozvody topení. Kanalizace je svedena do řadu. Přípojka plynu je zaslepena.

Celkově je technický stav spíše horší (pukliny ve zdech, znatelná vlhkost).

Dispoziční řešení

V podzemním podlaží je kolektor na teplovod a tři sklepní prostory.

V prvním nadzemním podlaží jsou kanceláře, bývalá jídelna s kuchyňkou, sociální zázemí. Místnosti jsou řazeny za sebou. V zadní části je přímo z ulice Vodní přístupná garáž.

Půda není využívána a prostor je volný.

Dvorní objekt je ve špatném technickém stavu a je uvažováno o jeho demolici. Oprava tohoto objektu není ekonomicky výhodná. Hlavní důvodem demolice je však získání plochy pro parkování ve dvoře s příjezdem z ul. Vodní.

c/ V objektu a) i b) se nachází drobné **movité věci**, které jsou spojené nebo zabudované do zdiva a tvoří tak jejich součást, nebo příslušenství, (kuchyňské linky, sanitární vybavení v koupelnách a toaletách, zrcadla, dveře, vestavěné skříně, kotle, výměníky, uzavřené nádrže, rozvody topení, vč. radiátorů, vody, elektřiny,...). Stav těchto věcí je různý, někde chybí nebo jsou rozbité.

d/ Energetický audit a Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB)

V poskytnutém Stavebně technickém průzkumu, který zpracoval znalecký ústav QUALIFORM, a.s. je uvedeno, že byl PENB zpracován v prosinci 2014 společností BRES spol. s r.o. Dle tohoto hodnocení byl hlavní objekt i s dvorním křídlem (administrativní budova) zařazen do stupně tepelné náročnosti do **klasifikace D-měně úsporná.**

Levý jednopodlažní dvorní objekt byl zařazen do stupně tepelné náročnosti do

klasifikace E- nehospodárná.

Dle Energetického auditu je hlavní objekt zařazen do

klasifikace F-výrazně nevyhovující.

Dle Stavebně technického průzkumu byla únosnost základových konstrukcí překročena. Proto z těchto důvodů nelze uvažovat s nadstavbou dalších podlaží.

e/ Souhrnné zhodnocení stavebnětechnického stavu objektu:

Z exteriéru objekt působí zchovalým dojmem. Interiér ovšem působí značně „vybydleným“ a neudržovaným dojmem. Prostory I. PP v obou částech budovy trpí projevy vzlínání zemní vlhkosti. Dřevěné podlahy ve všech podlažích jsou místy nerovné. V III. NP v některých kancelářích ve dvorním traktu jsou stopy po zatékání ze střechy. Jsou patrné trhliny. Půdní prostor je poměrně zchovalý, avšak na většině vazných trámů je patrné napadení hnilobou v důsledku zatékání. V několika místech je propadená půdovka. Ve štítové stěně je trhlina přes celou šířku zdiva.

Objekt má složitou, průchozí a roztříštěnou dispozici jednotlivých prostor. V objektu je několik různých výškových úrovní v rámci jednoho podlaží.

Po celou dobu jeho užívání byl objekt udržován, tudíž je možné uvažovat o rovnoměrném opotřebením objektu. V průběhu užívání objektu bylo provedeno několik změn, které se promítly do jeho životnosti. Jednalo se spíše o opravy a adaptace. V současném stavu jsou tyto konstrukce a vybavení namíru opotřebované.

V některých místnostech probíhal technický průzkum stavu budovy a podloží. V objektu byly provedeny kopané sondy pro identifikaci způsobu založení objektu a zjištění úrovně základové spáry, včetně stanovení vlastnosti základové půdy. Dále byly provedeny i sondy stropních konstrukcí a proveden průzkum krovu. Dotčené místnosti jsou značně znehodnoceny (nachází se hromady zdiva nebo hlíny).

Stavebnětechnický stav byl podrobně popsán v předchozím ZP č. 1911/001/2021 ze dne 21. 2. 2021. Popis vyplývá i z dalších dokumentů stavby.

Vlastnictví:

Statutární město Brno je dle LV č. 10001 vlastníkem předmětného pozemku p. č. 1301, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1036 m² v k. ú. Staré Brno, jehož součástí je stavba, Staré Brno, čp. 254, způsob využití jiná stavba, na základě § 2 zák. č. 172/1991 ČRN ze dne 24. 4. 1991 o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí.

Nabývací titul kn. vložka č. 792 k. ú. Brno-město.

Restituce uplatněna nemohla být, jedná se o tzv. historický majetek.

Dle LV nejdou vlastnická práva omezena, nejsou zástavní práva, předkupní práva, ale jsou věcná břemena/služebnosti k inženýrským sítím.

RMB na své R8/217. schůzi konané dne 4. 5. 2022 schválila zřízení těchto služebností:

Pro společnost Teplárny Brno, a.s.- vedením parní teplovodní přípojky (tepelný rozvod - horkovod 2xDN65/160 v bezkanálovém uložení, jehož součástí je i svazek komunikačních kabelů uložených nad horkovodním potrubím).

Pro Dopravní podnik města Brna, a.s. - kotevní úchyt převěsu trolejového vedení tramvajové dráhy v ulici Hybešova nacházející se na objektu Hybešova 16. Správcem pozemku a objektů je Odbor správy majetku MMB. Objekt je dlouhodobě bez využití, je vyklizený a odstavený od všech energetických médií. Nejsou evidovány žádné nájemní smlouvy.

Pro Technické síť Brno, akciová společnost - zařízení veřejného osvětlení a ochranným pásmem VO (1 m od osy kabelu) - na budově je umístěn výložník se světlem a přívodní kabely,

- primární kolektor nachází se pod částí pozemku (pro rozvod inženýrských sítí) uložený pod pozemkem v hloubce 21,5 m (podlaha), 17 m strop kolektoru. Konstrukce kolektoru je kruhového profilu o průměru 4,5 m ze železobetonové konstrukce s ostěním tl. 40 cm.

Tato skutečnost bude vedena ve smlouvě pro případ nové výstavby nového majitele na části pozemku, kde vede těleso kolektoru (**nebude se zřizovat služebnost**).

V kolektoru jsou uloženy kabely podzemního vedení VN, NN a sdělovací kabely ve vlastnictví společnosti EG.D, a.s. a vedení optických telekomunikačních kabelů a telekomunikační přípojky ve vlastnictví společnosti CETIN a.s. a teplovod společnosti Teplárny Brno, a.s.

Využití pozemku dle ÚPmB - pro uvedený pozemek se předpokládá obdobný způsob využití.

Předmětný pozemek je z hlediska ÚPmB součástí stavební stabilizované smíšené plochy s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem jádrová, tj. **smíšená plocha centrálního charakteru (SJ)**. Takto vymezené plochy slouží dle regulativů ÚPmB převážně **k umístění obchodních provozoven, zařízení správy, hospodářství a kultury, přípustné jsou mimo jiné i bytové domy**.

Dle návrhu nového ÚPmB je předmětný pozemek součástí stabilizované plochy C/k4, smíšené obytné s kompaktní strukturou zástavby. Výška zástavby 9 až 22 m.

Ocenění – zpeněžení/prodej:

K pozemku, vč. stavby a venkovních úprav, byl vyhotoven **Znalecký posudek č. 2027/2023 ze dne 18.4. 2023** znalcem Ing. Bronislavem Žáčkem. Tento posudek je výchozí pro určení aktuální ceny.

Užitná plocha pro výpočet činí 1418 m².

Porovnávací metodou byla zjištěná cena obvyklá ve výši **45.000.000 Kč** (tj. cca 33.735 Kč/m²).

Dodání předmětu koupě je osvobozeno od DPH dle § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané

hodnoty, v platném znění, neboť je stavba starší pěti let.

Předchozí Znalecký posudek č. 1949/011/2022 - zjištěná cena 59.400.000 Kč (po zaokrouhlení), tj. 42.200 Kč/m² za užitnou plochu 1418 m².

Aktuální projednávání – rok 2023:

KM RMB na své R9/KM/11 konaném dne 25. 5. 2023 vzala na vědomí a doporučila RMB

1. vzít na vědomí

- výsledek veřejné elektronické dobrovolné dražby pozemku p. č. 1301 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1036 m², jehož součástí je stavba č.p. 254, způsob využití jiná stavba, využívaná jako administrativní objekt na adrese Hybešova 254/16 (vjezd ul. Vodní 254/9), Brno, vše k. ú. Staré Brno, konané dne 23. 11. 2022, ve které nebylo učiněno ani nejnižší podání ve výši 59.400.000 Kč a předmět dražby zůstal nevydražen

- že dle Znaleckého posudku č. 2027/2023 ze dne 18. 4. 2023 činí obvyklá cena výše uvedeného pozemku a stavby 45.000.000 Kč

2. souhlasila

se záměrem zpeněžení pozemku

p. č. 1301 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1036 m², jehož součástí je stavba č.p. 254, způsob využití jiná stavba, využívaná jako administrativní objekt na adrese Hybešova 254/16 (vjezd ul. Vodní 254/9), Brno, vše k. ú. Staré Brno

formou veřejné elektronické dobrovolné dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zajišťované prostřednictvím společnosti CD CENTRUM COMS, a.s. (IČO: 07379161, sídlo: Veselá 199/5, Brno-město, 602 00 Brno) s tím, že nejnižší podání bude na základě znaleckého posudku stanoveno ve výši 45.000.000 Kč

3. Radě města Brna a Zastupitelstvu města Brna schválit

zpeněžení pozemku

p. č. 1301 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1036 m², jehož součástí je stavba č.p. 254, způsob využití jiná stavba, využívaná jako administrativní objekt na adrese Hybešova 254/16 (vjezd ul. Vodní 254/9), Brno, vše k. ú. Staré Brno

formou veřejné elektronické dobrovolné dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zajišťované prostřednictvím společnosti CD CENTRUM COMS, a.s. (IČO: 07379161, sídlo: Veselá 199/5, Brno-město, 602 00 Brno) za těchto podmínek:

- nejnižší podání bude na základě znaleckého posudku stanoveno ve výši 45.000.000 Kč
- lhůta pro uhrazení ceny dosažené vydražením 30 dnů ode dne skončení dražby
- odměna dražebníka 1,5 % z ceny dosažené vydražením, nejméně však 35.000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH
- dražební jistota 4.500.000 Kč
- minimální příhoz 50.000 Kč

Hlasování: 12 - pro, 0 - proti, 0 - se zdržel

Členové komise majetkové Rady města Brna hlasováním doporučili ke schválení.

Usnesení bylo přijato

Mgr. Josef Haluza	Ludmila Oulehlová	Martin Brym	Bc. Patrik Doležal	Ing. Petr Havelka	Tomáš Hejl	Mgr. Ondřej Hýsek Ph.D.	Mgr. Jitka Ivičičová	JUDr. Michal Marek	Ing. Roman Vašina	Ing. David Trllo	Mgr. Bc. Marek Viskot	Mgr. Marek Šlapal
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	omluven	pro	pro

RMB na své R9/034. schůzi konané dne 31. 5. 2023

1. vzala na vědomí

- výsledek veřejné elektronické dobrovolné dražby pozemku p. č. 1301 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1036 m², jehož součástí je stavba č.p. 254, způsob využití jiná stavba, využívaná jako administrativní objekt na adrese Hybešova 254/16 (vjezd ul. Vodní 254/9), Brno, vše k. ú. Staré Brno, konané dne 23. 11. 2022, ve které nebylo učiněno ani nejnižší podání ve výši 59.400.000 Kč a předmět dražby zůstal nevydražen

- Znalecký posudek č. 2027/2023 ze dne 18. 4. 2023, dle kterého činí obvyklá cena výše uvedeného pozemku a stavby 45.000.000 Kč.

2. souhlasila

se záměrem zpeněžení pozemku

p. č. 1301 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1036 m², jehož součástí je stavba č.p. 254, způsob využití jiná stavba, využívaná jako administrativní objekt na adrese Hybešova 254/16 (vjezd ul. Vodní 254/9), Brno, vše k. ú. Staré Brno

formou veřejné elektronické dobrovolné dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zajišťované prostřednictvím společnosti CD CENTRUM COMS, a.s. (IČO: 07379161, sídlo: Veselá 199/5, Brno-město, 602 00 Brno) s tím, že nejnižší podání bude na základě znaleckého posudku stanoveno ve výši 45.000.000 Kč.

3. doporučila

Zastupitelstvu města Brna schválit zpeněžení pozemku

p. č. 1301 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1036 m², jehož součástí je stavba č.p. 254, způsob využití jiná stavba, využívaná jako administrativní objekt na adrese Hybešova 254/16 (vjezd ul. Vodní 254/9), Brno, vše k. ú. Staré Brno

formou veřejné elektronické dobrovolné dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zajišťované prostřednictvím společnosti CD CENTRUM COMS, a.s. (IČO: 07379161, sídlo: Veselá 199/5, Brno-město, 602 00 Brno) za těchto podmínek:

- nejnižší podání bude na základě znaleckého posudku stanoveno ve výši 45.000.000 Kč
- lhůta pro uhrazení ceny dosažené vydražením 30 dnů ode dne skončení dražby
- odměna dražebníka 1,5 % z ceny dosažené vydražením, nejméně však 35.000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH
- dražební jistota 4.500.000 Kč
- minimální příhoz 50.000 Kč

Schváleno jednomyslně 11 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Černý	Mgr. Suchý	JUDr. Kerndl	Ing. Podivinská	Bc. Aberl	Ing. arch. Bořecký	RNDr. Chvátal Ph.D.	Ing. Kratochvíl	JUDr. Matonohov	JUDr. Oliva
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro

Záměr byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 1. 6. 2023 do 19. 6. 2023.

Předchozí projednávání - rok 2022:

KM RMB na svém R8/KM/77. zasedání konaném dne 14. 4. 2022

1. doporučila Radě města Brna a Zastupitelstvu města Brna

VARIANTA A

souhlasit

se záměrem zpeněžení pozemku p. č. 1301 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1036 m², jehož součástí je stavba č.p. 254, způsob využití jiná stavba, využívaná jako administrativní objekt na adrese Hybešova 254/16 (vjezd ul. Vodní 254/9), Brno, vše k. ú. Staré Brno

formou veřejné elektronické dobrovolné dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, s tím, že nejnižší podání bude stanoveno za cenu v místě a čase obvyklou na základě znaleckého posudku

2. doporučila Radě města Brna

VARIANTA B

souhlasit

se záměrem prodeje pozemku p. č. 1301 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1036 m², jehož součástí je stavba č.p. 254, způsob využití jiná stavba, využívaná jako administrativní objekt na adrese Hybešova 254/16 (vjezd ul. Vodní 254/9), Brno, vše k. ú. Staré Brno

formou elektronické aukce za minimální kupní cenu v místě a čase obvyklou stanovenou na základě znaleckého posudku, a za podmínky splatnosti kupní ceny před podpisem kupní smlouvy

3. doporučila Radě města Brna

a) schválit

- zřízení služebnosti

spočívající zejména v právu umístění technického zařízení, umožnění jeho správy, na budově č.p. 254, způsob využití jiná stavba, využívané jako administrativní objekt na adrese Hybešova 254/16, Brno, k. ú. Staré Brno, která je součástí pozemku p. č. 1301, vše k. ú. Staré Brno, za dohodnutou úplatu za zřízení služebnosti ve výši 1.000 Kč + DPH 21 %, tj. celkem **1.210 Kč**, **ve prospěch společnosti Dopravní podnik města Brna, a.s.** (IČO: 255 08 881, sídlo: Hlinky 64/151, Pisárky, 603 00 Brno) **jako oprávněného ze služebnosti a k tíži statutárního města Brna jako vlastníka pozemku, jehož součástí je zatížená stavba**, a za podmínek smlouvy o zřízení služebnosti, která je součástí tohoto materiálu

- zřízení služebnosti

spočívající zejména v právu umístění horkovodního vedení, vč. ochranného pásma, na pozemku p. č. 1301 v k. ú. Staré Brno, a umožnění jeho správy, za dohodnutou úplatu za zřízení služebnosti ve výši **417.010 Kč**, vč. DPH 21 %, **ve prospěch společnosti Teplárny Brno, a. s.** (IČO: 463 47 534, se sídlem Okružní 828/25, Lesná, 638 00 Brno) **jako oprávněného ze služebnosti a k tíži statutárního města Brna jako vlastníka zatíženého pozemku, jehož součástí je stavba**, a za podmínek smlouvy o zřízení služebnosti, která je součástí tohoto materiálu

- zřízení služebnosti

spočívající zejména v právu umístění zařízení veřejného osvětlení, vč. ochranného pásma kabelu, a umožnění jeho správy, na pozemku p. č. 1301, jehož součástí je stavba č.p. 254, způsob využití jiná stavba, a na této stavbě využívané jako administrativní objekt na adrese Hybešova 254/16, Brno, vše k. ú. Staré Brno, za dohodnutou úplatu za zřízení služebnosti ve výši **23.450 Kč**, vč. DPH 21 %, **ve prospěch společnosti Technické sítě Brno, akciová společnost** (IČO: 255 12 285, sídlo: Barvířská 822/5, Zábřovice, 602 00 Brno) **jako oprávněného ze služebnosti a k tíži statutárního města Brna jako vlastníka zatíženého pozemku, jehož součástí je zatížená stavba**, a za podmínek smlouvy o zřízení služebnosti, která je součástí tohoto materiálu

b) pověřit

vedoucí Majetkového odboru MMB k podpisu všech uvedených smluv o zřízení služebnosti

Hlasování var. A: 8 - pro, 0 - proti, 0 - se zdržel

Členové komise majetkové Rady města Brna hlasováním doporučili ke schválení.

Usnesení bylo přijato.

Bc. Doležal	Ing. Vašina	Ing. Pokorný	Ing. Trllo	p. Šafařík	Mgr. Haluza	Mgr. Nevřkla	Ing. Boleslav	Mgr. Leder	p. Janíček	Ing. Havelka
pro	pro	pro	pro	pro	omluven	omluven	pro	pro	nepřipojen	pro

RMB na své R8/217 schůzi konané dne 4. 5. 2022 hlasovala bez rozpravy o variantě A).**1. doporučila**

Zastupitelstvu města Brna souhlasit se záměrem zpeněžení pozemku p. č. 1301 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1036 m², jehož součástí je stavba č.p. 254, způsob využití jiná stavba, využívaná jako administrativní objekt na adrese Hybešova 254/16 (vjezd ul. Vodní 254/9), Brno, vše k. ú. Staré Brno, formou veřejné elektronické dobrovolné dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění prováděné společností CD CENTRUM COMS, a. s., s tím, že nejnižší podání bude stanoveno za cenu v místě a čase obvyklou na základě znaleckého posudku.

2. schválila

k tíži statutárního města Brna jako vlastníka pozemku p. č. 1301, jehož součástí je budova č.p. 254, způsob využití jiná stavba, provozovaná jako administrativní objekt na adrese Hybešova 254/16, Brno, vše k. ú. Staré Brno, zřízení těchto služebností:

a) spočívající zejména v právu umístění technického zařízení a umožnění jeho správy, na budově č.p. 254, která je součástí pozemku p. č. 1301, vše k. ú. Staré Brno, za dohodnutou úplatu za zřízení této služebnosti ve výši 3.884,10 Kč, zřízené ve prospěch společnosti Dopravní podnik města Brna, a.s. (IČO: 255 08 881, sídlo: Hlinky 64/151, Pisárky, 603 00 Brno) jako oprávněné z této služebnosti.
Smlouva o zřízení služebnosti je přílohou č. 20a tohoto zápisu.

b) spočívající zejména v právu umístění horkovodního vedení, vč. ochranného pásma, a umožnění jeho správy, na pozemku p. č. 1301 v k. ú. Staré Brno, jehož součástí je budova č.p. 254, vše k. ú. Staré Brno, za dohodnutou úplatu za zřízení služebnosti ve výši 419.010 Kč, zřízené ve prospěch společnosti Teplárny Brno, a. s. (IČO: 463 47 534, se sídlem Okružní 828/25, Lesná, 638 00 Brno) jako oprávněné z této služebnosti.
Smlouva o zřízení služebnosti je přílohou č. 20b tohoto zápisu.

c) spočívající zejména v právu umístění zařízení veřejného osvětlení, vč. ochranného pásma kabelu, a umožnění jeho správy, na pozemku p. č. 1301, jehož součástí je zatížená stavba č.p. 254, vše k. ú. Staré Brno, za dohodnutou úplatu za zřízení služebnosti ve výši 25.450 Kč, zřízené ve prospěch společnosti Technické sítě Brno, akciová společnost (IČO: 255 12 285, sídlo: Barvířská 822/5, Zábřovice, 602 00 Brno) jako oprávněné ze služebnosti.
Smlouva o zřízení služebnosti je přílohou č. 20c tohoto zápisu.

3. pověřila vedoucí Majetkového odboru MMB k podpisu všech uvedených smluv o zřízení služebnosti

Schváleno jednomyslně 11 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Hladík	Bc. Kolačný	JUDr. Oliva	JUDr. Kerndl	Róbert Čuma	Ing. Fišer	Ing. Grund	RNDr. Chvátal	Ing. Kratochvíl	Mgr. Suchý
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro

ZMB na svém Z/38. zasedání konaném dne 17. 5. 2022 souhlasilo se záměrem zpeněžení pozemku p. č. 1301 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1036 m², jehož součástí je stavba č. p. 254, způsob využití jiná stavba, využívaná jako administrativní objekt na adrese Hybešova 254/16 (vjezd ul. Vodní 254/9), Brno, vše k. ú. Staré Brno formou veřejné elektronické dobrovolné dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění prováděné společností CD CENTRUM COMS, a.s., s tím, že nejnižší podání bude stanoveno za cenu v místě a čase obvyklou na základě znaleckého posudku.

RMB na své R8/224. schůzi konané dne 15. 6. 2022 doporučila

Zastupitelstvu města Brna schválit zpeněžení pozemku p. č. 1301 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1036 m², jehož součástí je stavba č.p. 254, způsob využití jiná stavba, využívaná jako administrativní objekt na adrese Hybešova 254/16 (vjezd ul. Vodní 254/9), Brno, vše k. ú. Staré Brno formou veřejné elektronické dobrovolné dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, prováděné společností CD CENTRUM COMS, a.s. s tím, že nejnižší podání je stanoveno za cenu v místě a čase obvyklou na základě znaleckého posudku, a to ve výši 59.400.000 Kč.

Schváleno jednomyslně 8 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Hladík	Bc. Kolačný	JUDr. Oliva	JUDr. Kerndl	Róbert Čuma	Ing. Fišer	Ing. Grund	RNDr. Chvátal	Ing. Kratochvíl	Mgr. Suchý
pro	pro	----	pro	pro	pro	----	pro	pro	pro	nepř.

ZMB na svém zasedání Z8/39 konaném dne 21. 6. 2022 schválilo

zpeněžení pozemku p. č. 1301 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1036 m², jehož součástí je stavba č. p. 254, způsob využití jiná stavba, využívaná jako administrativní objekt na adrese Hybešova 254/16 (vjezd ul. Vodní 254/9), Brno, vše k. ú. Staré Brno, formou veřejné elektronické dobrovolné dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, prováděné společností CD CENTRUM COMS, a.s. s tím, že nejnižší podání je stanoveno za cenu v místě a čase obvyklou na základě znaleckého posudku, a to ve výši 59.400.000 Kč.

Počáteční projednávání - rok 2021:

KM RMB na svém R8/KM/53. zasedání konaném dne 18. 3. 2021 doporučila Radě města Brna souhlasit

se záměrem prodeje pozemku

- p. č. 1301 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1036 m², jehož součástí je stavba č.p. 254, způsob využití jiná stavba, využívaná jako administrativní objekt na adrese Hybešova 16, Brno

v k. ú. Staré Brno

formou elektronické aukce za minimální kupní cenu 46.100.000 Kč (osvobozeno od DPH) odpovídající ceně obvyklé, a za podmínky splatnosti kupní ceny před podpisem kupní smlouvy

schválit

smlouvu o provedení aukce mezi statutárním městem Brnem a NEUTRICS a.s., IČO 25435795, se sídlem Štětkova 1638/18, Nusle, 140 00 Praha, a za podmínek smlouvy, která je součástí materiálu

pověřit

vedoucí Majetkového odboru MMB podpisem této smlouvy

souhlasit

s tím, aby Majetkový odbor MMB oslovil v pořadí druhého účastníka elektronické aukce za účelem uzavření kupní smlouvy za cenu dosaženou v elektronické aukci v případě, že nedojde k uzavření kupní smlouvy s vítězem elektronické aukce provedené na základě výše uvedené smlouvy o provedení aukce

souhlasit

s provedením opakované elektronické aukce za stejných podmínek dohodnutých ve výše uvedené smlouvě o provedení aukce v případě, že nedojde k uzavření kupní smlouvy s účastníkem elektronické aukce, který se umístil jako druhý v pořadí

Hlasování: 8 - pro, 0 - proti, 0 - se zdržel /11 členů. **Usnesení bylo přijato.**

Bc. Doležal	Ing. Vašina	Ing. Pokorný	Ing. Trllo	p. Šafařík	Mgr. Haluza	Mgr. Nevřkla	Ing. Boleslav	Mgr. Leder	p. Janíček	Ing. Havelka
pro	omluven	pro	pro	pro	pro	pro	omluven	pro	omluven	pro

RMB na své R8/145. schůzi konané dne 21. 4. 2021 stáhla materiál z programu projednávání.

RMB na své R8/146. schůzi konané dne 28. 4. 2021 stáhla materiál z programu projednávání.

Stanoviska příslušných orgánů k prodeji:

OÚPR MMB – dle vyjádření ze dne 25.11.2020

je pozemek p. č. 1301, k. ú. Staré Brno z hlediska Územního plánu města Brna (ÚPmB) součástí stavební stabilizované smíšené plochy s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem jádrová, tj. **smíšená plocha centrálního charakteru (SJ)**. Takto vymezené plochy slouží dle regulativů ÚPmB převážně **k umístění obchodních provozoven, zařízení správy, hospodářství a kultury, přípustné jsou mimo jiné i bytové domy.**

Z hlediska budoucího využití se pro uvedený pozemek předpokládá v zásadě obdobný způsob využití, neboť v návrhu nového ÚPmB je předmětný pozemek součástí plochy smíšené obytné s kompaktní strukturou zástavby. Vzhledem k této skutečnosti a s přihlédnutím k tomu, že se jedná o stabilizované území, které není dotčeno žádnou navazující územně plánovací dokumentací či veřejně prospěšnou stavbou nebo veřejně prospěšným opatřením, neshledává OÚPR MMB důvody pro to, aby byl uvedený pozemek (vč. stavby) i nadále ve vlastnictví SMB.

ÓÚPR MMB nemá z územně plánovacího hlediska námítky k prodeji pozemku p. č. 1301, vč. stavby domu Hybešova 16, k. ú. Staré Brno.

MČ Brno–střed – dle sdělení ze dne 8. 2. 2021

RMČ Brno–střed na své 100. schůzi, konané dne 1. 2. 2021, neměla námitek k případné dispozici s pozemkem p. č. 1301, jehož součástí je stavba č.p. 254 (Hybešova 16), k. ú. Staré Brno, formou veřejného nabídkového řízení – RMČ BS usnesení RMČ/2021/100/09 ze dne 1. 2. 2021.

OI MMB – dle sdělení ze dne 28. 1. 2021

k objektu Hybešova 16 patří 2 kanalizační přípojky (jedna vede do ul. Hybešova, jedna do ul. Vodní) a vodovodní přípojka ve vlastnictví SMB, které jsou v nájmu/pachtu společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. Podrobnější informace jsou součástí spisu.

OSM MMB – dle vyjádření ze dne 4. 1. 2021

nemá odbor, jakožto správce uvedených nemovitostí, k prodeji námitek.

Objekt je dlouhodobě bez využití, je vyklizený a odstavený od všech energetických médií.

Odbor památkové péče – dle vyjádření ze dne 21. 12. 2020

není nemovitost Hybešova 16 kulturní památkou evidovanou v Ústředním seznamu kulturních památek ČR. Z hlediska zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, nejsou dány žádné požadavky na zcizení majetku.

Poznámka v katastrálním operátu znamená, že nemovitost se fakticky nachází na území ochranného pásma Městské památkové rezervace Brno. Ani tato skutečnost nemá vliv na majetkovou dispozici.

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. – dle vyjádření ze dne 7. 1. 2021

je pozemek p. č. 1301 v k. ú. Staré Brno dotčen uložením vodovodní přípojky, jejíž bývalá veřejná část je v majetku SMB a v nájmu BVK, a.s. (viz příložená situace), uložením jednotné kanalizační přípojky DN 150 (z kameniny do ulice Hybešovy, do níž je před vchodem napojen i střešní svod z budovy), která je v majetku SMB a v pachtu BVK, a.s. (viz příložená situace), uložením dešťové kanalizační přípojky DN 150 (z kameniny a jde o střešní svod do ulice Vodní), která je v majetku SMB a v pachtu BVK, a.s. (viz příložená situace).

Společnost současně upozorňuje, že je pozemek p. č. 1301 v k. ú. Staré Brno dotčen:

- vedením ve dvorní komunikaci vnitřní kanalizací blíže nespecifikovaného profilu, délky a hloubky, sloužící pro odvodnění zadního traktu budovy a přístavků, kterou BVK, a.s. neprovozují.
- vedením optických telekomunikačních kabelů a telekomunikační přípojky ve vlastnictví České telekomunikační infrastruktury a.s.
- vedením parní teplovodní přípojky ve vlastnictví Tepláren Brno, a.s.
- vedením kolektoru, ve kterém jsou uloženy kabely podzemního vedení VN, NN a sdělovací kabely ve vlastnictví E.ON Distribuce, a.s.

S prodejem pozemku p. č. 1301 v k. ú. Staré Brno společnost souhlasí a současně doporučuje prodej nemovitosti včetně příslušenství (tzn. včetně jednotné kanalizační přípojky DN 150 a dešťové kanalizační přípojky DN 150 a následné vynětí předmětných kanalizačních přípojek z propachtovaného majetku a úpravu Koncesní smlouvy.

Do příslušenství společnost doporučuje zahrnout i vodovodní přípojku a tím i vynětí vodovodní přípojky z pronajatého majetku a následnou úpravu Nájemní a provozní smlouvy.

Teplárny Brno, a.s. - dle vyjádření ze dne 16. 12. 2020

se na pozemku p. č. 1301 v k. ú. Staré Brno nachází tepelný rozvod ve vlastnictví nebo správě společnosti Teplárny Brno, a.s. (dále jen TB).

Jedná se o horkovod 2xDN65/160 v bezkanálovém uložení, jehož součástí je i svazek komunikačních kabelů uložených nad horkovodním potrubím.

Na základě výše uvedených skutečností společnost žádá, aby byla v rámci kupní smlouvy s budoucím vlastníkem zřízena služebnost k pozemku, který je dotčen zařízením TB, která bude spočívat v oprávnění umístit, provozovat, provádět úpravy za účelem modernizace nebo zlepšení výkonnosti a udržovat rozvodné tepelné zařízení umístěné na pozemku p.č. 1301 v k.ú. Staré Brno a dále v oprávnění umožnit přístup k zajišťování provozu, běžné údržby, oprav a odstraňování poruch na tomto rozvodném tepelném zařízení v kteroukoliv denní a noční dobu.

Technické sítě Brno, akciová společnost – dle vyjádření ze dne 11. 1. 2021

je pozemek p. č. 1301, k. ú. Staré Brno, jehož součástí je budova č.p. 254, Hybešova 16, dotčen zařízením veřejného osvětlení a ochranným pásmem VO (1 m od osy kabelu). Na budově je umístěn výložník se světlem a přívodní kabely a v těsné blízkosti budovy je podzemní kabelové vedení. Pozemek je dotčen i kolektorem – nedílnou součástí tohoto vyjádření je i vyjádření vedoucího Odboru kolektorů Ing. Benži.

V případě, že dojde k prodeji pozemku dotčeného zařízením VO/ochranným pásmem VO, společnost požaduje před uzavřením kupní smlouvy nebo spolu s kupní smlouvou uzavřít smlouvu o zřízení služebnosti.

Přesnou polohu a rozsah služebnosti určí geometrický plán, který je nedílnou součástí smlouvy o služebnosti (pokud se nebude břemenit celý pozemek).

- dle vyjádření ze dne 11. 1. 2021 vedoucího Odboru kolektory s prodejem pozemku souhlasí za splnění níže uvedených podmínek:

Pod částí pozemku p. č. 1301 se nachází těleso primárního kolektoru pro rozvod inženýrských sítí. Kolektor je pod pozemkem uložen v hloubce 21,5 m (podlaha), 17 m strop kolektoru. Konstrukce kolektoru je kruhového profilu o průměru 4,5 m ze železobetonové konstrukce s ostěním tl. 40 cm.

V případě prodeje je nutné tuto skutečnost uvést z důvodu možné nové výstavby nového majitele na části pozemku, kde vede těleso kolektoru.

Dopravní podnik města Brna, a.s. – dle vyjádření ze dne 22.12. 2020

se na objektu Hybešova 16, umístěného na pozemku p. č. 1301 v k. ú. Staré Brno, nachází kotevní úchyt trolejového vedení tramvajové dráhy v ulici Hybešova.

Před případným prodejem uvedeného pozemku nebo jeho částí společnost požaduje na kotevní úchyt trolejového vedení DPMB, a.s. zřídit věcné břemeno ve prospěch DPMB, a.s.

EG.D, a.s. (E.ON Distribuce, a.s.) – dle vyjádření ze dne 16. 12. 2020

se v zájmovém území nachází podzemní vedení VN (vedení VN jdoucí uprostřed poz. p. č. 1301 je uloženo v kolektoru), podzemní vedení NN, podzemní sdělovací vedení (sdělovací vedení jdoucí uprostřed poz. p. č. 1301 je uloženo v kolektoru).

Ke stavbě a činnosti v ochranných pásmech zařízení distribuční soustavy je investor povinen zajistit si písemný souhlas ve smyslu § 46 odst. 11 zák. č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a výkonu státní správy v energetických odvětvích, v platném znění.

Souhlas se stavbou a činností v ochranném pásmu zařízení distribuční soustavy uděluje E.GD, a.s. (E.ON Distribuce, a.s.).

GasNet, s.r.o. – dle vyjádření ze dne 16. 12. 2020

se v zájmovém území nebo jeho blízkosti nachází provozovaná plynárenská zařízení a plynovodní přípojky ve vlastnictví nebo správě RWE GasNet, s.r.o. Současně upozorňuje, že se v zájmovém území mohou nacházet plynárenské zařízení a plynovodní přípojky, která jsou ve fázi výstavby a dosud nebyla RWE GasNet, s.r.o. k provozování. Taktéž se v zájmovém území mohou nacházet plynárenská zařízení a plynovodní přípojky jiných vlastníků či správců, případně i dlouhodobě nefunkční/neprovozovaná plynárenská zařízení a plynovodní přípojky bez dostupných informací o jejich poloze a vlastnictví.

CETIN a.s. – dle vyjádření ze dne 21. 1. 2021

dojde ke střetu se sítí elektronických komunikací společnosti CETIN.

Dle sdělení společnosti je stavebník povinen řídit se Všeobecnými podmínkami společnosti – součástí spisu.

Protokol o provedené dobrovolné dražbě elektronické

číslo 6322173834

v souladu s § 27 zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách v platném znění (dále jen „ZVD“)

Místo konání dražby: <https://www.drazby-brno.cz/drazba/15/hybesova-16-brno.html>

Datum dražby: 23.11.2022

Zahájení dražby: 10:00:00

Ukončení dražby: 10:30:00

1. Označení a specifikace předmětu dražby:

Předmětem dražby byla nemovitá věc:

pozemek p. č. 1301 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1036 m², jehož součástí je stavba č.p. 254, způsob využití jiná stavba, vše na adrese Hybešova č. or. 16, Brno, v k. ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, zapsáno u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město na LV č. 10001, k. ú. Staré Brno, obec Brno.

2. Zástavní práva, věcná břemena a další závazky váznoucí na předmětu dražby

Nemovitá věc je zatížena následujícími omezeními vlastnického práva, která dražbou nezaniknou:

Na příslušném LV č. 10001 jsou zapsána v části C „Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů“ následující omezení:

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení veřejného osvětlení dle smlouvy v rozsahu GP č. 1464-31b/2021, Oprávnění pro Technické sítě Brno, akciová společnost, Barvířská 822/5, Zábrdovice, 602 00 Brno, IČO: 25512285, Povinnost k parcele: 1301, Listina: Smlouva o zřízení věcného břemene – úplatná č. 6322062610 ze dne 10. 06. 2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 24. 6. 2022 10:50:00. Zápis proveden dne 19. 07. 2022. V-12878/2022-702.

Věcné břemeno (podle listiny) umístění jedné kotvy převěsu trakčního vedení včetně oprávnění údržby, oprav a provozu, Oprávnění pro Dopravní podnik města Brna, a.s., Hlinky 64/151, Pisárky, 603 00 Brno, IČO: 25508881, Povinnost k parcele: 1301, Listina: Smlouva o zřízení věcného břemene – úplatná č. 6322062609 ze dne 27. 06. 2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 29. 06. 2022 15:43:34. Zápis proveden dne 21. 07. 2022. V-13269/2022-702.

Věcné břemeno vedení dle čl. II. smlouvy horkovodní vedení v rozsahu GP č. 1464-31a/2021, Oprávnění pro Teplárny Brno, a.s., Okružní 828/25, Lesná, 63800 Brno, IČO: 46347534, Povinnost k parcele: 1301, Listina: Smlouva o zřízení věcného břemene – úplatná č. 6322062605, K/22/387, ze dne 27. 07. 2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 09. 08. 2022 13:17:37. Zápis proveden dne 31. 08. 2022. V-15918/2022-702.

Dražebník upozorňuje, že údaje o předmětu elektronické dražby, zejména popis jeho stavu, práv a závazků na předmětu elektronické dražby váznoucích, jsou uvedeny pouze podle dostupných informací.

Stav předmětu dražby odpovídá době užívání a je podrobně uveden v dražební vyhlášce, která je součástí tohoto protokolu.

3. Dražebník:

CD CENTRUM COMS, a.s., IČO: 07379161, se sídlem Veselá 199/5, Brno – město, 602 00 Brno, zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, sp. zn. B 8033, zastoupená ředitelkou Ing. Petrou Vítkovou, na základě plné moci

4. Licitátor

Jana Hradilová, licitátor společnosti CD CENTRUM COMS, a.s., IČO: 07379161

5. Navrhovatel a bývalý vlastník

Statutární město Brno, IČO: 44992785, se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno

6. Odhad ceny předmětu dražby:

Odhad ceny předmětu dražby dle znaleckého posudku: 59.400.000 Kč.

Cena byla zjištěna na základě znaleckého posudku č. 1949/011/2022 ze dne 10. 6. 2022 zpracovaného znalcem Ing. Josefem Pavlovským. V tomto posudku jsou zohledněny uvedené služebnosti (umístění zařízení veřejného osvětlení (VO) vč. ochranného pásma kabelu VO, umístění jedné kotvy převěsu trakčního vedení a umístění horkovodního vedení), které byly oceněny ve Znaleckém posudku č. 2283/2021 vyhotoveném Ing. Lucií Janíčkovou.

Nejnižší podání:	59.400.000 Kč
Minimální příhoz:	50.000 Kč
Dražební jistota:	5.940.000 Kč

Po dobu trvání dražby nebylo učiněno ani nejnižší podání, předmět dražby nebyl vydražen.

V Brně dne 23.11.2022

Dražebník

Licitátor

Znalecký posudek č. 2027/2023

O ceně obvyklé pozemku p.č. 1301 jehož součástí je stavba čp. 254, or.č. Hybešova 16, vše v k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město



Zpracovatel znaleckého posudku:

Ing. Bronislav Žáček
znalec

[REDACTED]
Kancelář: Tábor 888/21, 616 00 Brno
Znalec v oboru ekonomika – odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti

Datum zpracování:

18.4.2023

Znalecký posudek č. 2027/2023

O ceně obvyklé pozemku p.č. 1301 jehož součástí je stavba čp. 254, or.č. Hybešova 16, vše v k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město

Objednatel:	Statutární město Brno Magistrát města Brna, Dominikánské nám. 1/196, 602 00 Brno Majetkový odbor MMB, Malinovského nám. 3, 601 67 Brno Objednávka č. 9632300035
Účel znaleckého posudku:	znalecký posudek o ceně obvyklé – podklad pro dražbu
Oceňovací předpis:	zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., v aktuálně platném znění
Zpracovatel znaleckého posudku:	Ing. Bronislav Žáček znalec ████████████████████ Kancelář: Tábor 888/21, 616 00 Brno Znalec v oboru ekonomika – odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti
Číslo vyhotovení:	1/2 , 2/2
Datum zpracování:	18.4.2023

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE, ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU, SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRŮ POSUDKU

Úkolem znalce je vypracovat znalecký posudek o ceně obvyklé, a to dle objednávky ze dne 2.3.2023, objednatel Statutární město Brno, Dominikánské nám. 1/196, 602 00 Brno, majetkový odbor MMB, Malinovského nám. 3, 601 67 Brno, IČ: 44992785, DIČ: CZ44992785, přičemž se jedná o nemovité věci:

- Pozemek p.č. 1301, jehož součástí je objekt čp. 254, or.č. Hybešova 16, v k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město.

Účelem znaleckého posudku je odhad obvyklé ceny výše uvedených nemovitostí, a to jako podklad pro dražbu.

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěrů znaleckého posudku. Ocenění dle §1c oceňovací vyhlášky objednatel nepožaduje.

2. VÝČET PODKLADŮ

POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU DAT, VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS, VĚROHODNOST ZDROJE DAT

Data pro zpracování znaleckého posudku byla dodána objednatelem a dále byly použity veřejně dostupné informace převážně z internetového prostředí a osobní znalosti a zkušenosti zpracovatele.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Objednávka Statutárního města Brna, Dominikánské nám. 1/196, Brno, majetkový odbor MMB, Malinovského nám. 3, 601 67, číslo objednávky 9632300035, čj. MMB/0114263/2023, ze dne 2.3.2023
- Výpis z katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, pracoviště Brno-město, LV č. 10001 ze dne 24.2.2023
- Snímek katastrální mapy, mapový list Brno 9-0/41 ze dne 24.2.2023
- Snímek z aktuálně platného územního plánu města Brna
- Snímek z projednávaného územního plánu města Brna

- Mapa záplavových území (Hydroekologický informační systém VÚV TGM)
- Znalecký posudek č. 2283/2021 Ing. Lucie Janíčkové, Mutěnická 8, Brno 62800, ze dne 24.9.2021 (ocenění věcných břemen)
- Geometrický plán pro vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku, z 02/2021, číslo plánu 1464-31b/2021, vypracoval Ing. Zbyněk Červinka (VB Technické sítě)
- Geometrický plán pro vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku, z 02/2021, číslo plánu 1464-31a/2021, vypracoval Ing. Zbyněk Červinka (VB Teplárny)
- Polohopisné zaměření pozemku p.č. 1301 a okolí, zaměřeno 01/2021, stav k 02/2021 (kotevní úchyt)
- Popis objektu Hybešova 16 – zpracováno BO MMB
- Průkaz energetické náročnosti budovy Hybešova 16, Brno, z 12/2014, vypracoval Bc. Jan Hvězda, kontroloval Ing. Jiří Reitknecht
- Průkaz energetické náročnosti budovy Hybešova 16, Brno – dvorní objekt, z 12/2014, vypracoval Bc. Jan Hvězda, kontroloval Ing. Jiří Reitknecht
- Sdělení odboru realitních aktivit MO MMB ze dne 5.2.2021 – podklady k zajištění prodeje objektu Hybešova 16, Brno
- Studie navrhovaného stavu objektu Hybešova 254/16, Brno, z 02/2019, zpracovaná Qualiform a.s., Mlaty 8, Brno
- Studie oslunění a denního osvětlení zpracovaná Ing. Veronikou Ruszovou v září 2019, stávající objekt Hybešova 16, Brno
- Stavebně technický průzkum objektu Hybešova 16, Brno, zpracovaný Qualiform a.s., Mlaty 8, 642 00 Brno, z 02/2019, včetně projektové dokumentace a statického posouzení
- Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., v aktuálně platném znění
- Prohlídka na místě - uskutečněna dne 4.4.2023, byla pořízena fotodokumentace
- Odborná publikace Odhad hodnoty pozemků, Zbyněk Zazvonil, VŠE, Institut oceňování majetku 2007
- Odborná publikace Odhad hodnoty nemovitostí, Zbyněk Zazvonil, Ekopress, 2012
- Informace o realizovaných cenách obdobných nemovitých věcí v období 2022-2023 v městě Brně

3. NÁLEZ

SBĚR DAT A JEJICH ZPRACOVÁNÍ, VÝČET POUŽITÝCH DAT

IDENTIFIKACE OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ

Na základě objednávky Statutárního města Brna, Dominikánské nám. 1/196, 602 00 Brno, majetkový odbor MMB, Malinovského nám. 3, 601 67 Brno, IČ: 44992785, DIČ: CZ44992785, je předmětem ocenění pozemek p.č. 1301 – zastavěná plocha a nádvoří o vým. 1036 m², jehož součástí je objekt čp. 254, jiná stavba, or.č. Hybešova 16, vše k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město. Znalecký posudek je zpracován jako podklad pro dražbu.

VLASTNICKÉ A EVIDENČNÍ ÚDAJE

Vlastníkem nemovitých věcí, které jsou předmětem tohoto znaleckého posudku je Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, Brno 602 00, IČ 44992785, zapsáno na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, pracoviště Brno-město, pro k.ú. Staré Brno.

Na předloženém LV č. 10001 pro k.ú. Staré Brno jsou uvedena v části „C“ věcná břemena:

1. Věcné břemeno zřizování a provozování vedení veřejného osvětlení dle smlouvy v rozsahu GP č. 1464-31b/2021, oprávnění pro Technické sítě Brno, akciová společnost, Barvířská 822/5, Zábrdovice, 602 00 Brno, IČO: 25512285, povinnost k p.č. 1301, toto věcné břemeno bylo zřízeno na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene – úplatná 6322062610 ze dne 10.6.2022, zápis proveden dne 19.7.2022, číslo řízení V-12878/2022-702
2. Věcné břemeno (podle listiny) umístění jedné kotvy převěsu trakčního vedení včetně oprávnění údržby, oprav a provozu, oprávnění pro Dopravní podnik města Brna a.s., Hlinky 64/151, Pisárky, 603 00 Brno, IČO: 25508881, povinnost k p.č. 1301, toto věcné břemeno bylo zřízeno na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene – úplatná č. 6322062609 ze dne 27.6.2022, zápis proveden dne 21.7.2022, číslo řízení V-13269/2022-702.
3. Věcné břemeno vedení dle č. II smlouvy – horkovodní vedení, v rozsahu GP č. 1464-31a/2021, oprávnění pro Teplárny Brno, a.s., Okružní 828/25, Lesná, 638 00 Brno, IČO: 46347534, povinnost k p.č. 1301, toto věcné břemeno bylo zřízeno na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene – úplatná 6322062605, K/22/387, ze dne 27.7.2022, zápis proveden dne 31.8.2022, číslo řízení V-15918/2022-702.

Omezení vlastnických práv vyplývající z výše uvedených věcných břemen je zohledněno v adjustaci porovnatelných vzorků .

DOKUMENTACE A SKUTEČNOST

Předané podklady v zásadě odpovídají skutečnosti zjištěné při místním šetření, další podklady pro zpracování znaleckého posudku znalec zajistil z veřejně dostupných zdrojů.

MÍSTOPIS , CELKOVÝ POPIS NEMOVITÉ VĚCI

Území, ve kterém se oceňovaná nemovitá věc nalézá, je v širším centru města Brna, s dobrými docházkovými vzdálenostmi do centra a k městské vybavenosti. Jedná se o lukrativní polohu při ulici Hybešova, která je frekventovaná tramvajovým i automobilovým provozem, i masivním pohybem pěších. Přístup k oceňované nemovité je jednak z ulice Hybešova a taktéž i z ulice Vodní, kde je k dispozici i vjezd na pozemek. Okolní zástavbu tvoří zejména bytové domy, ve kterých jsou zpravidla v 1. NP nebytové prostory, dále jsou v okolní zástavbě malé provozní dvory, v sousedství je taktéž FN u Sv. Anny, drobné provozovny apod.. Dle dostupných povodňových map se lokalita nalézá v záplavovém území stoleté vody řeky Svatky. Oceňovaný dům je napojen na veškeré inženýrské sítě, zčásti z ulice Hybešova a zčásti z ulice Vodní. Území má rozvojový potenciál.

Dle aktuálně platného územního plánu města Brna se oceňovaná nemovitost nalézá v plochách „stavební, stabilizovaná plocha, smíšená, funkční typ jádrová, tj. smíšená plocha centrálního charakteru.“ Dle projednávaného územního plánu města Brna se oceňovaná nemovitost nalézá v plochách označených jako „stabilizovaná plocha, smíšená obytná, struktura zástavby kompaktní, výšková úroveň zástavby 9-22 m, s lokální dominantou do 40 m.“

POZEMEK

Nalézá se v řadové zástavbě, přičemž uliční fasáda z ulice Hybešova i z ulice Vodní je poměrně úzká, pozemek má pravidelný obdélníkový tvar s poměrem stran šířka:délka zhruba 1:3. Zástavba na pozemku je dána tvarem pozemku a vychází z původní stavby bytového domu při ulici Hybešova, ve dvoře jsou dvě dvorní křídla, po pravé straně (z pohledu ulice Hybešova) jde o průběžné dvorní křídlo přes celou délku pozemku provozově propojené s původním objektem, levé dvorní křídlo je přistavěné k západní hranici pozemku a taktéž tato zástavba probíhá téměř celou délkou pozemku. Volná plocha mezi oběma zástavbami je poměrně úzká, do ulice Vodní končí vjezdovou branou, v nejužším místě činí šířka mezi oběma zástavbami cca 3,20 m. V tomto volném prostoru přes celou délku pozemku probíhá věcné břemeno – horkovodní vedení Tepláren a.s., přičemž horkovodní vedení pod tímto břemenem je fyzicky provedeno, avšak dle informace zástupce objednatele není zprovozněno.

OBJEKTY NA POZEMKU

Z ulice Hybešova je stavba tvořena jedním podzemním a třemi nadzemními podlažími, s propojenou částí pravé dvorní zástavby, která má tři nadzemní podlaží, převážně bez

podsklepení. Levé dvorní křídlo je částečně podsklepeno a je jednopodlažní, v severní části tohoto objektu je garáž přístupná z ulice Vodní. Dvorní křídla jsou v obdobném stavebně technickém i dispozičním provedení, s obdobnými stavebními závadami a zhoršeným stavebním stavem, z ulice Vodní je průjezd v centru uliční fasády do dvora.

Dispoziční řešení hlavního objektu z ulice Hybešova a pravého navazujícího a provozně propojeného dvorního křídla je patrná z příloh (levé dvorní křídlo je v obdobném stavebně technickém provedení, převážně jednopodlažní), konkrétní údaje o konstrukcích, výměrách, stavebním provedení a stavebním stavu jsou zřejmé z předaných podkladů zpracovaných podrobně firmou Qualiform v Brně, jde o podklady vlastníka oceňované nemovité věci a zadavatele posudku.

Hlavní objekt z ulice Hybešova byl postaven začátkem minulého století, následně byly provedeny dvorní přístavby, stavební úpravy se datují z období roků 1949 – 2001 v několika časových úsecích, dále byla po roce 2001 provedena řada stavebních úprav, šlo převážně o obměnu prvků krátkodobé životnosti, taktéž částečné podřezání zdiva s doplněním izolace proti zemní vlhkosti a další stavební práce a opravy, dále v letech 2007-2008 byly opraveny uliční fasády a byla částečně vyměněna okna .

Pokud jde o stavebně technický stav domu, ten je celkově zhoršený, je možno konstatovat, že stav převážně většiny prvků krátkodobé životnosti je při hranici jejich životnosti, existují problémy s únosností základové spáry, zemní vlhkostí, dispoziční úpravy jsou poplatné minulému provozu, tedy provoznímu objektu Brněnských vodáren, s řadou malých i větších provozních místností, od roku 2016 je objekt bez využití, bez průběžné údržby. V místnostech jsou provedeny kopané sondy bez uvedení do původního stavu. Dle předloženého PENB z r. 2014 byl hlavní objekt s pravým dvorním křídlem zařazen do kategorie D – méně úsporné, levý dvorní objekt do kategorie E – ne hospodárný. Ze statického průzkumu ústavu Qualiform vyplývá, že únosnost základových konstrukcí objektu byla překročena a není možno provést nadstavbu dalších podlaží.

Levé dvorní křídlo:

Jedná se o dostavbu při západní hranici pozemku, která je v obdobném materiálovém provedení jako pravé dvorní křídlo. Objekt byl realizován dle informací zároveň s pravým dvorním křídlem, průběžně byl opravován, objekt je z menší části podsklepený, v 1. NP provozní prostory, jde o jednotrakt končící do ulice Vodní garáží, od roku 2016 je objekt prázdný, bez využití, převážně s dožilými prvky krátkodobé životnosti, v 1.PP je nezabezpečená hluboká šachta s vodoměrem. Význam tohoto objektu je pro odhad obvyklé ceny zanedbatelný s ohledem na jeho zhoršený stavebně technický stav, a to v souvislosti s případným novým využitím pozemku jako celku, který je hlavním cenotvorným činitelem oceňované nemovité věci.

Podrobně se technickým stavem zabýval znalecký ústav Qualiform, který zpracoval projektovou dokumentaci stavebně technického stavu v r. 2019, včetně statického posudku. Dále je v podkladech studie budoucího možného využití objektu na bytový dům, což je ovšem pouze jedna z budoucích možných alternativ.

KONSTRUKCE A VYBAVENÍ

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	Základové pasy s částečnými izolacemi, stopy po zavlhání
2. Svislé konstrukce	Zděné, v 1.PP vlhké stěny, opadané omítky, ve dvorní části trhliny u schodiště
3. Stropy	Nad 1. PP nespalné, klenbové, v dalších podlažích dřevěné, s vodorovnými podhledy, sondy odhalily poškození nosných trámů – houba
4. Krov, střecha	Sedlová a pultová, konstrukce krovu dřevěná, vlez na půdu žebříkem
5. Krytiny střech	Tašková a plechová
6. Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	Vápenné omítky
8. Úprava vnějších povrchů	Převážně vápenné a vápenocementové omítky
9. Vnitřní obklady keramické	Ano - zejména v soc. zařízeních a v kuchyňkách
10. Schody	Převážně teracové, dále betonové stupně
11. Dveře	Dřevěné, náplňové, hladké
12. Vrata	Ano, z ulice Vodní i Hybešova
13. Okna	Dřevěná, dvojitá a zdvojená různého stáří
14. Povrchy podlah	PVC, dlažby, parkety, prkenné podlahy, kobercoviny, mazaniny betonové, půdovky
15. Vytápění	Z domovní kotelny, ústřední, původní parovodní přípojka v r. 2019 rekonstruována na horkovod, ale nové vedení nenapojeno
16. Elektroinstalace	220/380 V, v části nefunkční
17. Bleskosvod	Ano
18. Vnitřní vodovod	Rozvody studené i teplé vody
19. Vnitřní kanalizace	Veř. kanalizace
20. Vnitřní plynovod	Ano
21. Ohřev teplé vody	Zásobníkový ohřívač, průtokové ohřívače
22. Vybavení kuchyní	Běžné KL
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC v jednotlivých podlažích
24. Výtahy	ne
25. Ostatní	Mříže na oknech

Zastavěná plocha:

Uliční objekt s pravým dvorním křídlem, zaokrouhleně: 600 m²

Levý dvorní objekt, zaokrouhleně 225 m²

Obestavěný prostor:

Uliční objekt s pravým dvorním křídlem, zaokrouhleně	8270 m ³
Levý dvorní objekt, zaokrouhleně	1340 m ³

POSUDEK - ODHAD OBVYKLÉ CENY

POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT, VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

Podkladem pro odhad obvyklé ceny výše uvedené nemovité věci jsou porovnatelné sjednané (realizované) ceny nemovitých věcí ve stejném příp. příbuzném segmentu realitního trhu, ve stejné lokalitě, příp. v lokalitách stejného nebo obdobného významu.

Výsledky analýzy dat jsou po adjustaci porovnatelných vzorků sjednoceny tabelárně a z dílčích cenových závěrů je proveden odhad obvyklé ceny.

ZÁKLADNÍ POJMY A METODY OCENĚNÍ

Obvyklá cena – definice dle zák. 151/1997 Sb., v aktuálně platném znění

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

ODHAD OBVYKLÉ CENY - PŘÍSTUP NA BÁZÍ POROVNÁNÍ

Pro vypracování znaleckého posudku jsem provedl podrobnou analýzu všech předaných podkladů. Při místním šetření jsem zjistil konkrétní polohu nemovitých věcí a provedl fotodokumentaci.

Výhody oceňované nemovitosti

- Pozemek je pravidelného obdélníkového tvaru v rovině, příp. v mírném spádu
- Přístup na pozemek je ze dvou komunikací – z jižní uliční fronty z ulice Hybešovy, ze severní uliční fronty z ulice Vodní
- Poloha pozemku je v blízkosti nejužšího centra města s dobrou dopravní dostupností do centra i k městské vybavenosti
- Výměra pozemku 1036 m² umožňuje nové řešení zástavby v alternativách

Nevýhody oceňované nemovitosti

- Pozemek je zatížen starší zástavbou ve zhoršeném technickém stavu
- Obě uliční fronty jsou poměrně úzké, poměr šířky pozemku k jeho délce je 1:3
- V centru pozemku po celé jeho délce se nalézá břemeno inženýrských sítí – trubní vedení horkovodu umístěného pod povrchem pozemku

Zásadním oceňovacím přístupem pro odhad obvyklé ceny je cenové porovnání (komparace), při kterém se vychází ze sjednaných cen obdobných komodit v dané příp. srovnatelné lokalitě, a to z posledního období, databáze znalce o výši obvyklých cen v oceňovaném segmentu realitního trhu a dále konkrétní znalosti trhu.

Konkrétní porovnatelné případy byly individuálně vyhodnoceny a jedná se výhradně o sjednané ceny vybraných obchodních případů v oceňované (popř. obdobné) lokalitě za období 01/2022 – 03/2023. Je využit přístup na bázi přímého porovnání - jde o přímé porovnání s obdobnými nemovitými věcmi ve stejném, příp. obdobném segmentu realitního trhu, v konkrétním případě je databáze realizovaných případů dostatečná pro odborný odhad obvyklé ceny, odlišnosti vzorků od objektu oceňovaného jsou promítnuty v adjustaci vzorků.

Odhad porovnávací hodnoty budovy čp. 254, or.č. Hybešova 16, která je součástí pozemku p.č. 1301, v k.ú.Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město

Výběr ze zrealizovaných obchodních případů obdobných nemovitých věcí (prodeje domů pro komerční využití a nájemních domů), v posledním období, v městě Brně:

		<p>Brno – k.ú. Staré Brno, ul. [redacted] pozemek o vým. 344 m², zděná, podsklepená řadová budova, 5 NP, z r. 1890, zhoršený technický stav, v domě 11 bytů z toho 4 obsazené, vydraženo v 03/2023. Realizovaná cena: 51,600.000,- Kč</p>
		<p>Brno – k.ú. Zábrdovice, [redacted] číslo řízení [redacted] celková výměra pozemku 432 m², vydraženo v 11/2022, kupní smlouva 02/2023, sam. stojící pavlačová budova z r. 1890, stav. úpravy v posledních 10 letech, 1 PP+5 NP, uliční+dvorní trakt, v domě 22 bytů, 2 nebyt.prostory, objekt vyklizený, Realizovaná cena: 47.200.000,- Kč</p>
		<p>Brno – k.ú. Veverí, [redacted] číslo řízení [redacted], výměra pozemku 420 m², prodej 02/2023, řadový objekt s obchodními plochami v 1. NP, 4 NP + podkroví + dvorní objekt. Realizovaná cena: 70,500.000,- Kč</p>
		<p>Brno – k.ú. Veverí, [redacted] číslo řízení V- [redacted] výměra pozemku 603 m², prodej 02/2023, polyfunkční objekt po rekonstrukci, podsklepený (využitelné komerční prostory) s obchodními prostory v přízemí, v patře studentské ubytování. Realizovaná cena: 60,000.000,- Kč</p>
		<p>Brno – k.ú. Žabovřesky, číslo řízení V- [redacted] výměra pozemku 807 m², nároží ulic [redacted], tři na sebe navazující přízemní budovy s obchodními prostory, vjezd do dvora, dvorní stavba, prodej 12/2022. Realizovaná cena: 44,000.000,- Kč</p>

Lokalita	rok prodeje	kupní cena Kč	výměra pozemku m ²	Polo- ha	Koeficienty odlišnosti			Názor znalce	Výsledek adjustace
					Účel využití	Stav. stav	Vliv výměry pozemku a kapacity stav.		
	2023	51 600 000	344	1	0,85	0,95	1,1	0,95	43 542 015
	2023	47 200 000	432	1,1	0,85	0,95	1,1	1	46 117 940
	2023	70 500 000	420	0,95	0,85	0,85	1,1	0,95	50 566 962
	2023	60 000 000	603	1	0,9	0,85	1,05	0,95	45 785 250
	2022	44 000 000	807	1	0,95	0,95	1,03	0,95	38 856 235
Porovnávací hodnota objektu čp. 254, Hybešova 16, který je součástí pozemku p.č. 1301 v k.ú. Staré Brno, po adjustaci vzorků činí									44 973 680
zaokrouhleně									45 000 000

Obvyklá cena objektu čp 254, Hybešova or.č.16, který je součástí pozemku p.č. 1301, v k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město v konkrétním případě kopíruje odhadnutou hodnotu porovnávací a činí 45,000.000,- Kč.

Pozn.

Soubor reprezentantů je ze stejných a příbuzných realitních segmentů, které jsou lokalitou, významem a využitím obdobné jako nemovitá věc oceňovaná, liší se však a tyto odlišnosti jsou v tabulce vyjádřeny koeficienty .

U realizací prodeju porovnatelných vzorků neprovádím transformaci na srovnatelnou cenovou úroveň 2023 s tím, že konkrétní vyhodnocované období je pouze 5 měsíců, přičemž meziroční nárůsty cen v tomto období již neexistovaly a cenové poklesy jsou již vyjádřeny v cenách porovnatelných vzorků, které jsou výhradně z posledního období.

5. ODŮVODNĚNÍ

INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY, KONTROLA POSTUPU

ANALÝZA NABÍDKY A POPTÁVKY , REALITNÍ TRH V OBDOBÍ 06/2022 - 03/2023

Ekonomická situace v Evropě a tedy i v naší zemi prochází zejména od poloviny roku 2022 až do současnosti velmi složitým obdobím. V únoru r. 2022 vznikl konflikt na Ukrajině, což už je samo o sobě negativním faktorem, následně došlo ve druhé polovině r. 2022 ke zdražování energií, následoval skokový nárůst úroků z hypotečních úvěrů (aktuální

průměrná sazba 6,30%), dále zdražování výrobků, služeb apod. Tyto faktory způsobily zpomalování a následný útlum prodeje na trhu s nemovitými věcmi, a to celorepublikově i když ne ve všech segmentech realitního trhu rovnoměrně. Tato situace nejvíce ovlivnila segment nemovitostí pro bydlení. Představy vlastníků se nyní přiklánějí k reálně dosažitelným cenám. Situace na konci roku 2022 a v prvním čtvrtletí r. 2023 zůstává v tomto trendu.

U komerčních nemovitostí jsou ceny z prvního pololetí r. 2022 dnes již historií. Trend největšího zájmu investorů o investice do komerčních nemovitostí dramaticky klesá, aktivita se celoplošně prakticky zastavila. Ceny u některých nemovitých věcí v tomto realitním segmentu v současné době klesly o 15-20%, v některých případech mohou korekce cen dosahovat až 30 %, zároveň se tím ale otevírá nová příležitost pro investory, kteří korekce v těchto výších očekávají. Největší propady jsou u starších nemovitých věcí, tedy komerčních i rezidenčních nemovitostí před rekonstrukcí, klíčovým aspektem komerčních nemovitostí se stává jejich stavebně technický stav, ve vztahu k energiím a budoucímu možnému využití.

VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLADŮ A NEJISTOT, SOUVISEJÍCÍCH RIZIK A VÝHRAD

V podkladech pro ocenění jsou informace o věcných břemenech, která vážou na oceňované nemovité věci, cituji z posudku Ing. Janíčkové, který je v podkladech pro toto ocenění - jde o ocenění těchto věcných břemen z 09/2021:

- *Tržní hodnota služebnosti spočívající v právu strpění a umístění zařízení veřejného osvětlení a ochranného pásma kabelu veř. osvětlení, oprávnění pro Technické sítě Brno..... 23.450,- Kč*
- *Obvyklá cena služebnosti spočívající v právu umožňující umístění jedné kotvy převěsu trakčního vedení, oprávnění pro DPMB a.s.1.000,- Kč*
- *Tržní hodnota služebnosti spočívající v právu umístit, provozovat, provádět úpravy za účelem modernizace nebo zlepšení výkonnosti a udržovat horkovodní vedení umístěné na služebném pozemku, oprávnění umožnit přístup k zajišťování provozu, běžné údržby, oprav a odstraňování poruch na tomto horkovodním vedení v kteroukoliv denní a noční dobu, oprávnění pro Teplárny Brno a.s.,..... 417.010.- Kč*

Všechna věcná břemena a jejich vliv na cenu je v závěrečné obvyklé ceně zohledněn, pokud jde o cenu věcného břemene vedení inženýrských sítí horkovodu, zde bych uvedl ten důležitý fakt, že s případným novým stavebním záměrem bude technicky obtížné a nákladné vyrovnat se se stávajícím uspořádáním tohoto vedení na pozemku.

Metodika odhadu obvyklé ceny, tj. porovnání s již realizovanými obchodními případy, je pro znalce určitým omezením v tom, že lze získat sice realizovanou cenu, avšak s tím pouze omezený okruh konkrétních informací k porovnávaným vzorkům, množství vzorků je ale

přiměřené vzhledem k účelu oceňovaného objektu, jsou využity i vzorky z příbuzných segmentů s adjustací na odlišnosti. Tento oceňovací přístup odborná literatura připouští, viz publikace Odhad hodnoty nemovitostí, autor Ing. Zbyněk Zazvonil, Ekopress, 2012, cituji: *Z nemovitostí, jejichž data jsou známa, je nutno vybrat takové, které se nejvíce podobají nemovitostem oceňovaným, a které budou při komparaci sloužit jako vzorky. Nejdůležitějším kritériem pro výběr je shodný segment trhu, jako u nemovitostí oceňovaných, v případě informační nouze se však některý z příbuzných segmentů nevylučuje...*

Pro komparaci a následnou adjustaci byly zvoleny vzorky výhradě z posledního období, aby mohl být správně odhadnut cenový rámec, ve kterém se obvyklá cena pohybuje.

Po vyhodnocení vzorků s adjustací na odlišnosti jsem usoudil, že obvyklá cena odhadnutá oceňovacím přístupem dle platné legislativy kopíruje hodnotu porovnávací a tuto cenu potvrzuji.

6. ZÁVĚR

CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY A ODPOVĚĎ, PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST

Úkolem znalce dle předložené objednávky bylo vypracování znaleckého posudku o ceně obvyklé pozemku p.č.1301, jehož součástí je stavba čp. 254 (Hybešova 16), včetně příslušenství, vše v k.ú. Staré Brno, a to jako podklad pro dražbu.

Na základě výše uvedeného odhaduji obvyklou cenu pozemku p.č. 1301 – zastavěná plocha a nádvoří o vým. 1036 m², jehož součástí je objekt čp. 254, or.č. Hybešova 16, vše v k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, ve výši

45,000.000,- Kč

(slovy: čtyřicetpětmilionůkč)

Nejsou mi známy skutečnosti snižující přesnost závěrů. Omezení vlastnických práv vyplývající z věcných břemen uvedených na předloženém LV č. 10001 pro k.ú. Staré Brno, jsou v obvyklé ceně zohledněna.

V Brně dne 18.4.2023

Ing. Bronislav Žáček
Znalec

Kancelář: Tábor 888/21, 616 00 Brno

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem provedl jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 28.6.1978 č.j. 2705/78-10 pro základní obory

ekonomika – odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2027/2023 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2027/2023.

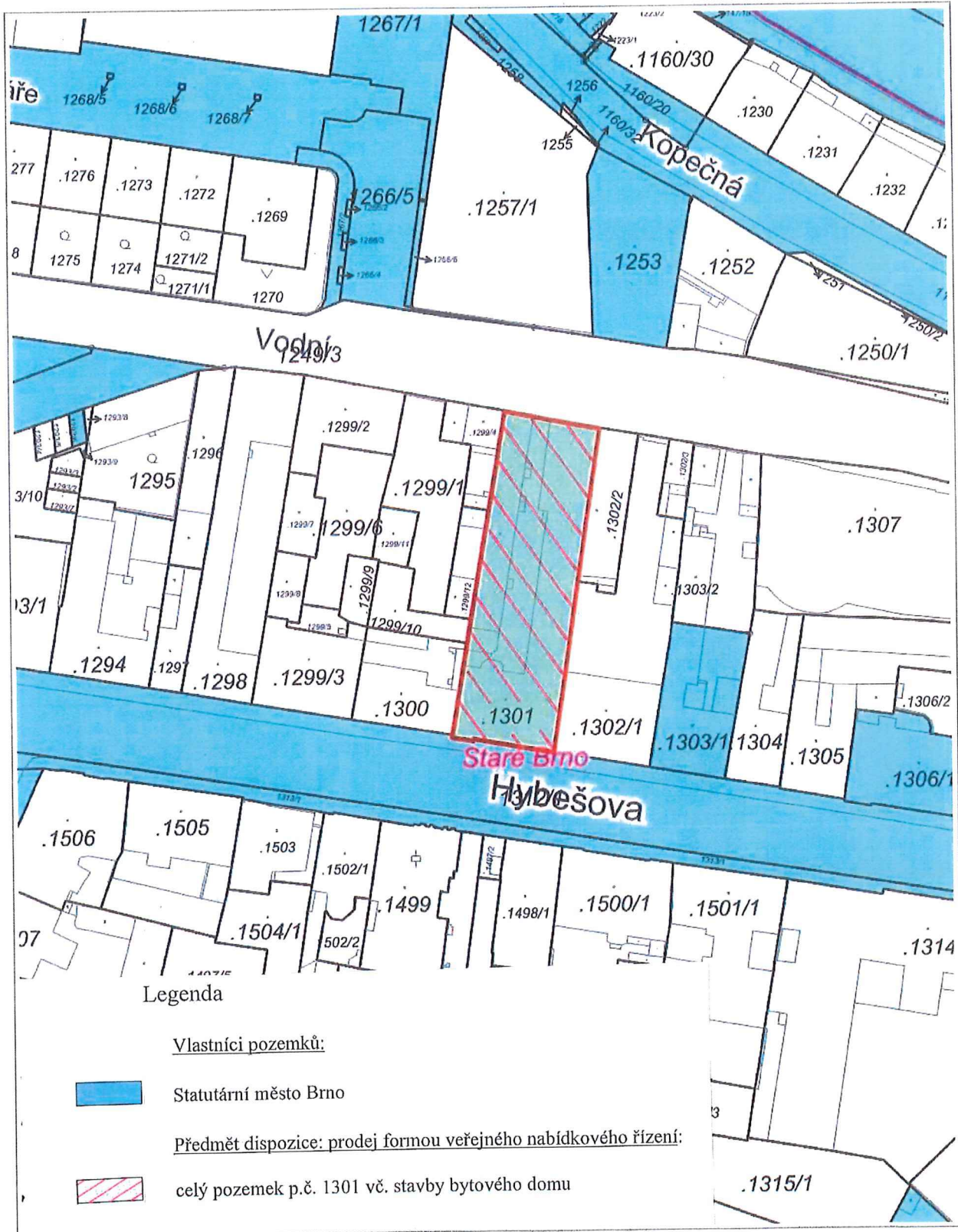
Poznámka:

K požadavku objednatele na stanovisko k DPH uvádím: Odhad obvyklé ceny byl proveden výhradně ze sjednaných cen použitých vzorků, cena výše uvedená je zpracována dle aktuálně platných cenových předpisů, tato cena je konečná.

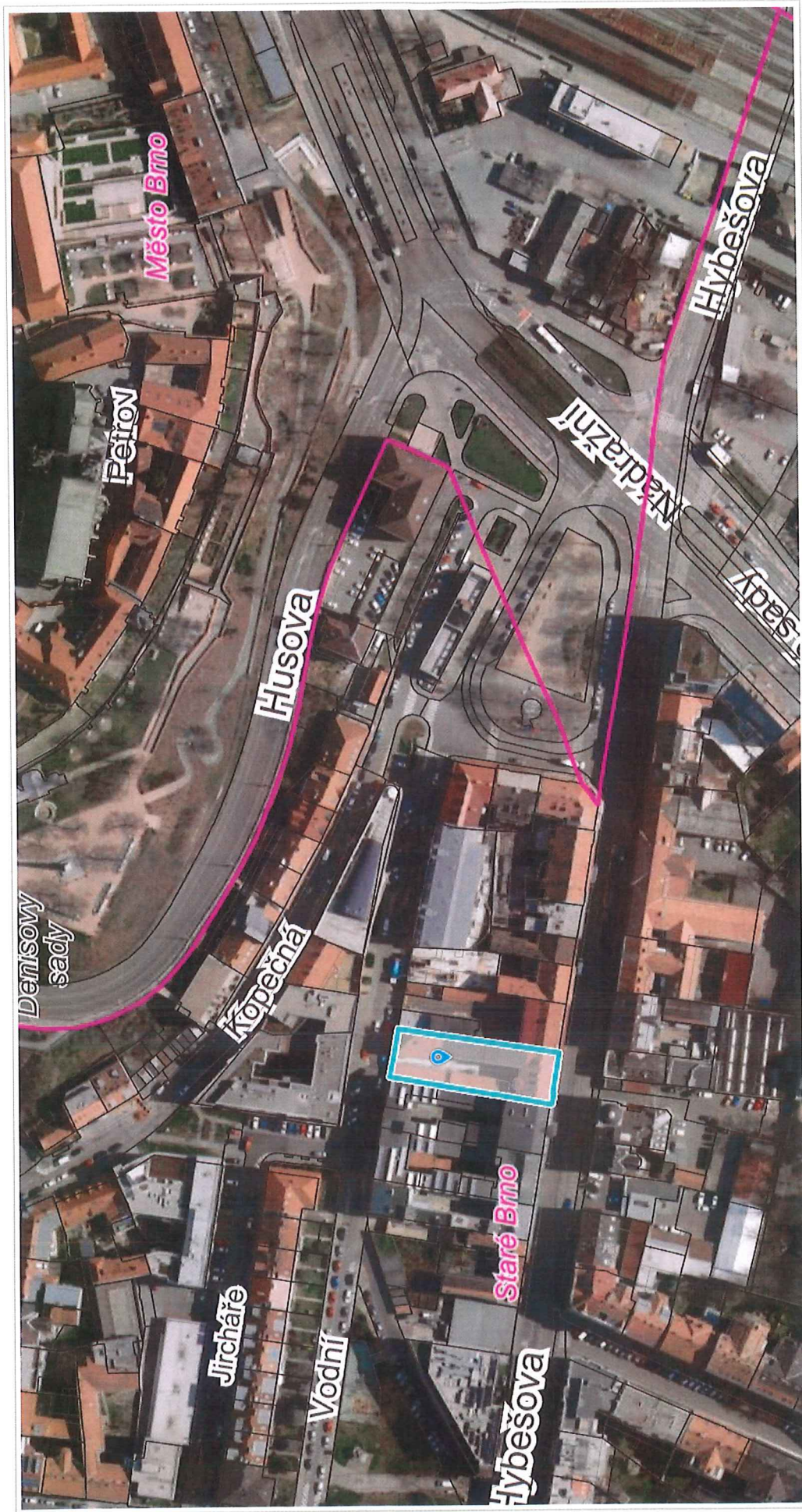
Odměna byla účtována jako určená.

Přílohy:

1. Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 10001 pro k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, ze dne 24.2.2022
2. Snímek katastrální mapy, mapový list č. Brno 9-0/41 ze dne 24.2.2023
3. Snímek z aktuálně platného i projednávaného územního plánu města Brna
4. Snímek záplavových území
5. Přehledná situace ze „Stavebně technického průzkumu a zaměření stávajícího stavu“ z 02/2019, zpracovaná Qualiform, Mlaty 8, Brno
6. Půdorysy podlaží hlavního objektu ze „Stavebně technického průzkumu a zaměření stávajícího stavu“ z 02/2019, zpracovaná Qualiform, Mlaty 8, Brno
7. Vyznačení věcných břemen horkovodu, veřejného osvětlení a kotevního úchytu
8. Fotodokumentace



1 : 944

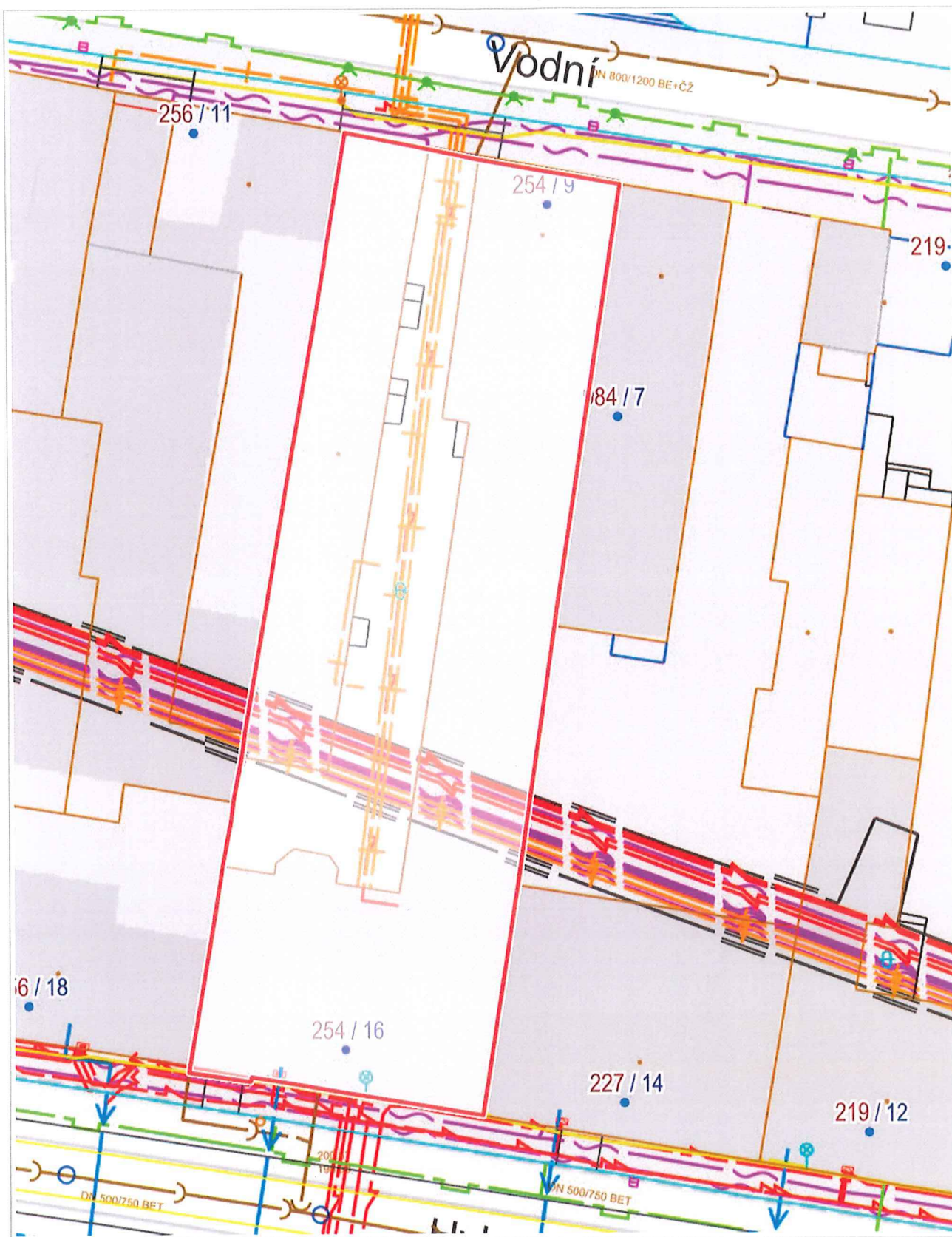


50 m

1 : 2 000

© TopGis, s.r.o., datum snímkování: 19. 3. 2020, RUIAN © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

Vytlačeno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY



1 : 330

© Přispěvatelé OpenStreetMap, RÚIAN: © ČÚZK, Technická mapa: Informativní zobrazení digitální technické mapy města Brna. Technická mapa zobrazuje data technických sítí z různých zdrojů a nemusí být kompletní. MMB neručí za správnost a polohovou přesnost zákresu technických sítí. Informace z aplikace nenahrazují vyjádření správce o existenci a poloze sítí. Informace o ochranných pásmech získáte od

správcu sítí.

ADRESNÍ MÍSTA

82/11 Číslo popisné / číslo orientační

E1458 Číslo evidenční

- Definiční body adres RÚIAN

KOMPLETNÍ SÍŤE

 Vodovod

 Veřejné osvětlení

 Teplovod

 Slaboproud

 Silnoproud

 Plynovod

 Kolektor

 Kanalizace

ULICE

Malé n Náměstí

Sady Parky, sady

UL. HYBEŽOVA



VL. VODNI



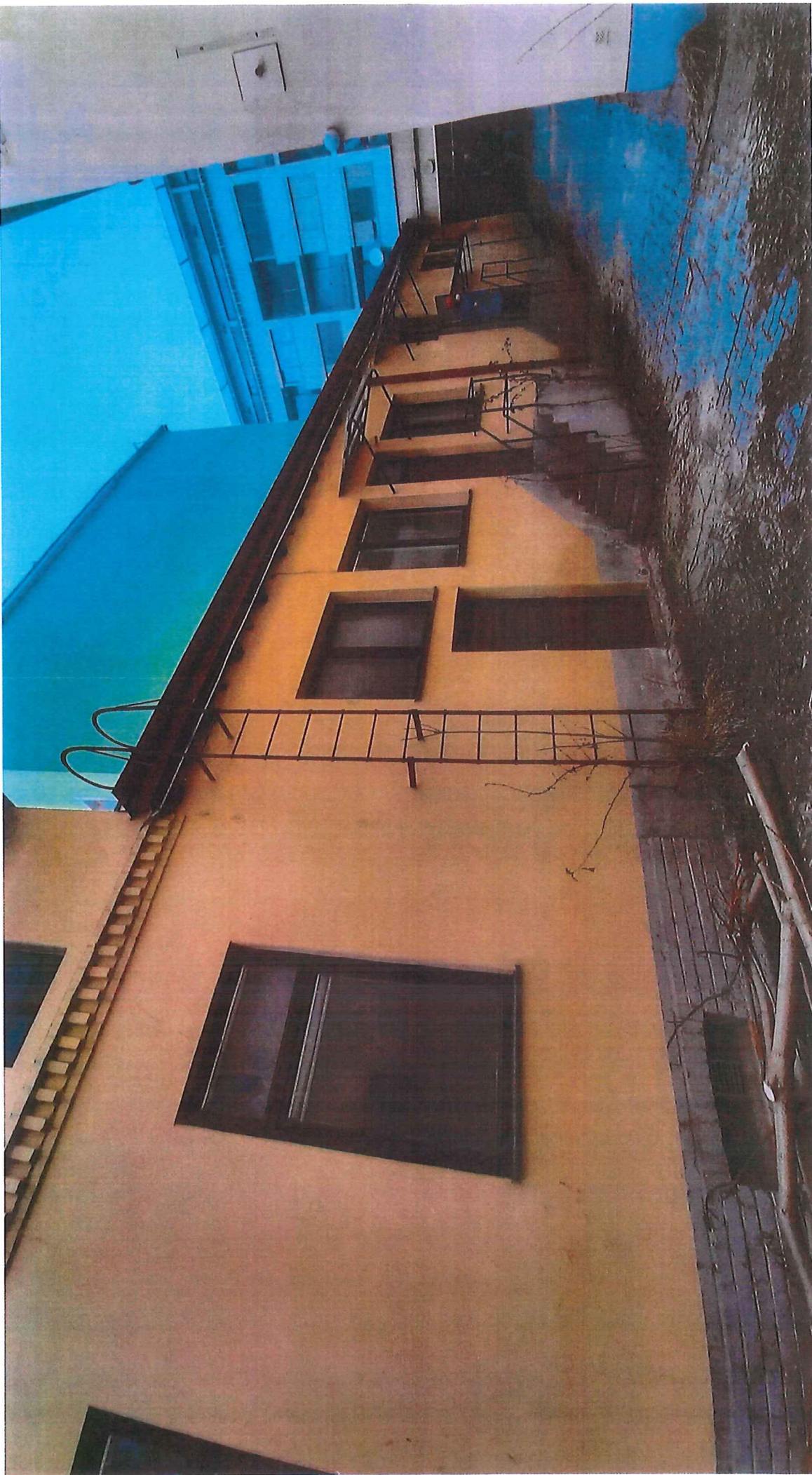
DVŮR směr ul. VODNÍ

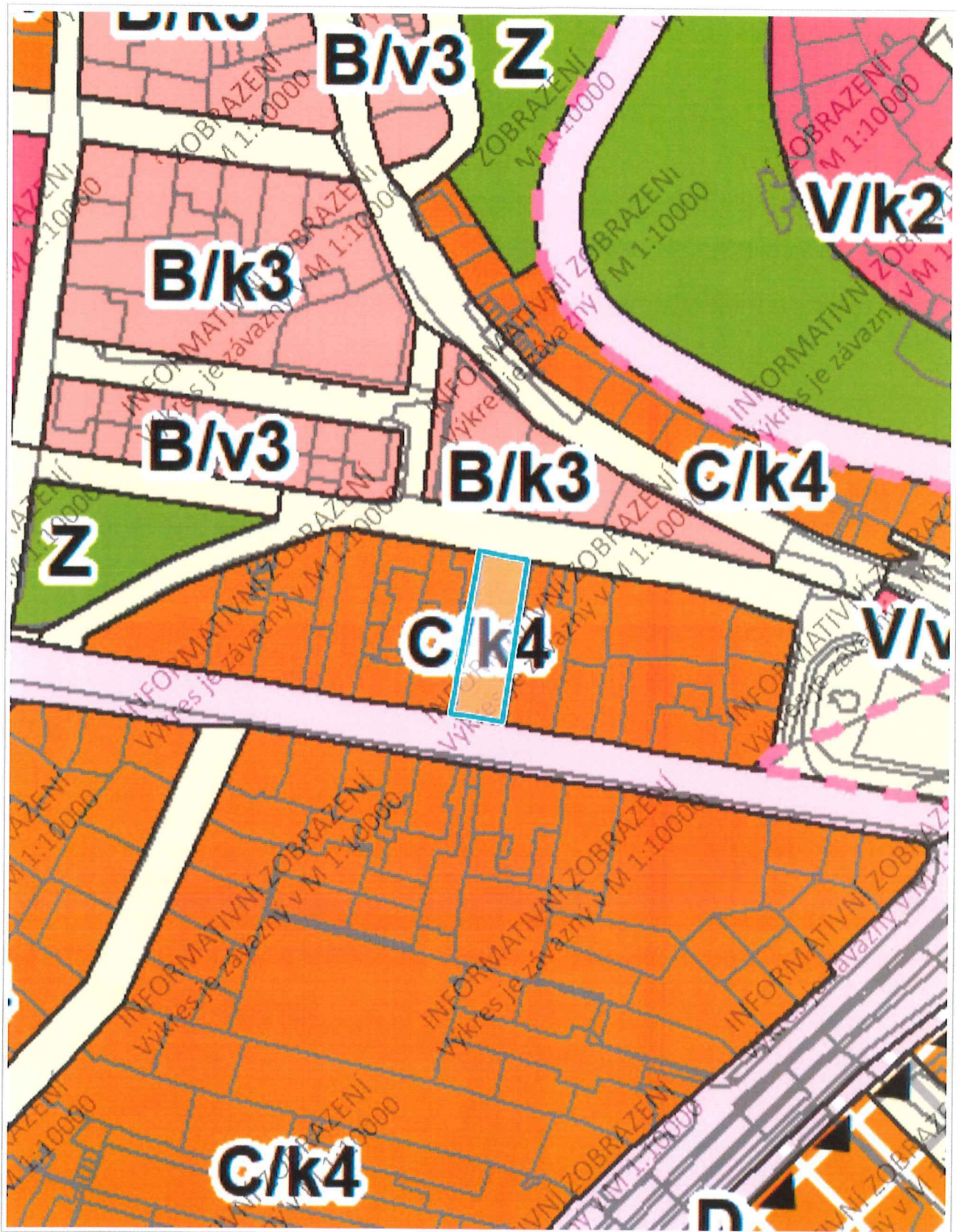


Z E DVORA



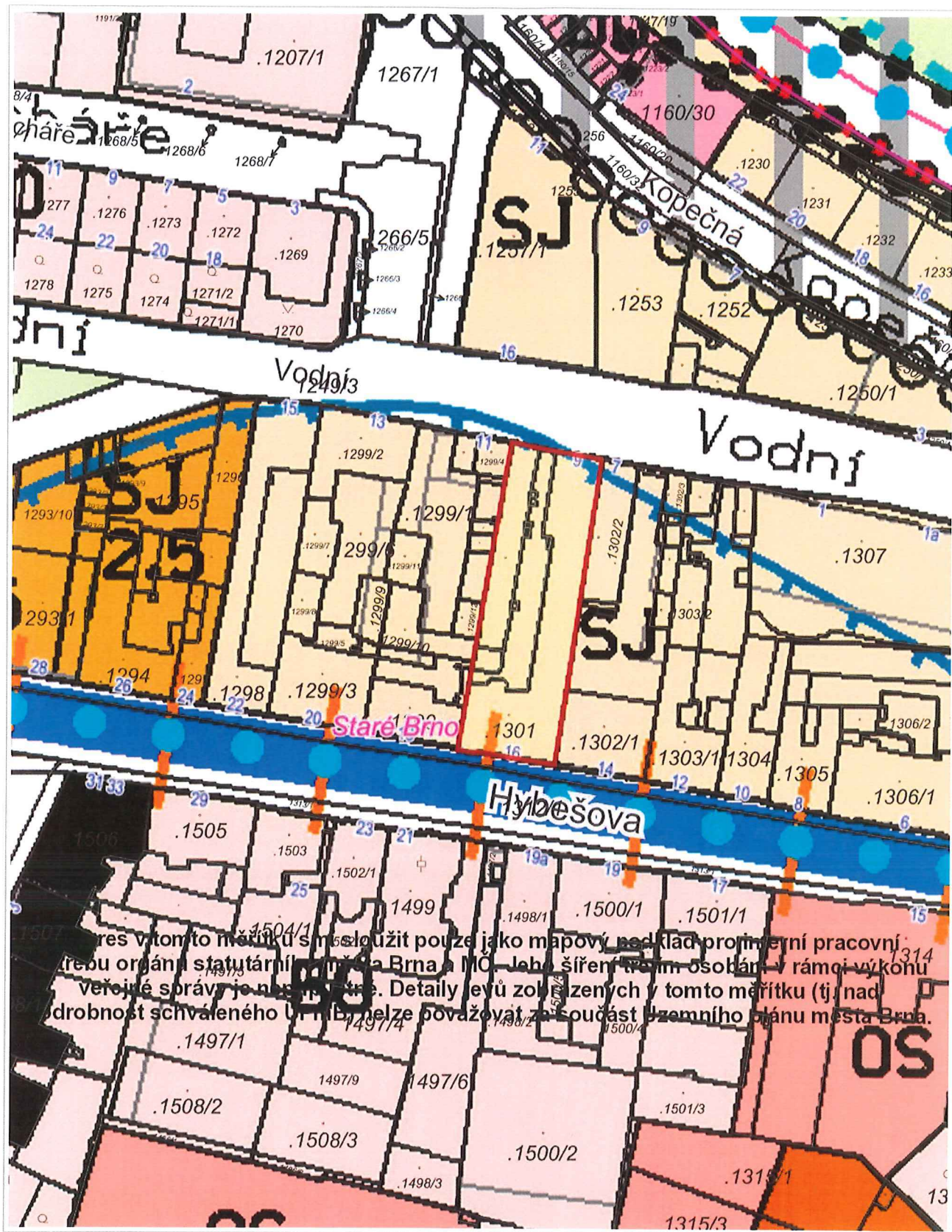
JEDNODL. OBJEKT A VJEZD





50 m

1 : 1 887



20 m

1 : 1 000

ÚPmB úplné znění k 15.10.2020, RÚIAN; © ČÚZK, Katastr; © ČÚZK

Vytlačeno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY



500 m

1 : 13 000

- akreditovaná zkušební laboratoř
- autorizovaná osoba č. 238
- oznámený subjekt č. 1544
- certifikační orgán pro systémy managementu
- certifikační orgán na výrobky
- kvalifikační orgán
- inspekční orgán
- znalecký ústav

STAVEBNĚ TECHNICKÝ PRŮZKUM

Objekt na adrese Hybešova 254/16, Brno



Stavebně technický průzkum

Objekt na adrese Hybešova 254/16, Brno

Objednatel zprávy: **Statutární město Brno**
Dominikánské náměstí 196/1
602 00 Brno

Zprávu vypracoval: **QUALIFORM, a.s.**
Mlaty 672/8
642 00 Brno - Bosonohy

Zpracovatel: Ing. Petr Sedlák, Ph.D.
Ing. Eva Kadlecová
Radim Szotkowski

Zpráva obsahuje 91 listů včetně příloh a předává se v **pěti** vyhotoveních,
výtisk č.: 1

V Brně dne 28.2.2019


Ing. Petr Sedlák, Ph.D.

ředitel úseku technické podpory stavebních projektů

QUALIFORM, a.s.
Mlaty 672/8, 642 00 Brno-Bosonohy
IČ: 494 50 263
DIČ: CZ49450233 ©

OBSAH

1. ÚVOD	5
1.1. Zadání odborného posouzení - objednávka	5
1.2. Podklady pro vypracování odborného posudku	5
2. NÁLEZ	6
2.1. Vlastnické a evidenční údaje	6
2.2. Stručný popis objektu	6
2.3. Inženýrskogeologické a hydrogeologické poměry	8
2.3.1. Geomorfologie	8
2.3.2. Geologické dokumentace archivních vrtů	9
2.4. Zjištěný stavebně technický stav konstrukcí části objektu do ulice Hybešovy a pravý dvorní trakt do ulice Vodní	11
2.4.1. Základové konstrukce	12
2.4.2. Svislé nosné konstrukce	13
2.4.3. Vodorovné nosné konstrukce	14
2.4.4. Schodiště	15
2.4.5. Střešní konstrukce	15
2.4.6. Komíny	28
2.4.7. Podlahy	29
2.4.8. Omítky vnitřní a povrchové úpravy	29
2.4.9. Výplně otvorů – dveře a okna	29
2.4.10. Průzkum fasády	30
2.4.11. Klempířské prvky	30
2.4.12. Inženýrské sítě	30
2.5. Zjištění z provedených průzkumů	30
2.5.1. Sondy do stropních konstrukcí	30
2.5.2. Stanovení pevnosti zdiva	49
2.5.3. Laboratorní stanovení vlhkosti odebraných vzorků cihel	54
2.5.4. Kopané sondy u základových konstrukcí	59
2.6. Návrh sanace vlhkého zdiva	62
2.7. Zjištěný stavebně technický stav konstrukcí části objektu levý dvorní trakt do ulice Vodní	64

2.8. Energetický audit a Průkaz energetické náročnosti budovy	65
3. Závěrečné komplexní hodnocení stavebně technického stavu objektu	65
4. SEZNAM PŘÍLOH.....	67

1. ÚVOD

1.1. Zadání odborného posouzení - objednávka

Na základě smlouvy o dílo ze dne 3.12.2018 byl zpracován stavebně technický průzkum (dále jen STP) objektu č. p. 254 v k.ú. Staré Brno na ulici Hybešova v Brně (adresa: Hybešova 254/16, Vodní 254/9, Brno). V rámci STP byl zjišťován stávající technický stav objektu, byla provedena fotodokumentace zjištěných poruch. Současně byla zpracována studie možné stavební úpravy stávajícího objektu pro usnadnění rozhodovacích procesů majitele o budoucím využití předmětné budovy.

Pro ověření skutečného stavu rozhodujících stavebních konstrukcí byly v objektu provedeny kopané sondy, z nichž byl identifikován způsob založení objektu, zjištěna úroveň základové spáry včetně stanovení vlastnosti základové půdy. Současně byly provedeny i sondy do stropních konstrukcí pro zjištění skladeb stropů a též bylo provedeno stanovení pevnostních charakteristik cihelného zdiva. Současně byl proveden i průzkum krovu.

1.2. Podklady pro vypracování odborného posudku

- [1] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu;
- [2] Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby;
- [3] Soubor norem 73 0540 – Tepelná ochrana budov;
- [4] ČSN 73 0038 – Hodnocení a ověřování existujících konstrukcí – Doplnující ustanovení;
- [5] ČSN ISO 13822 – Zásady navrhování konstrukcí – Hodnocení existujících konstrukcí
- [6] ČSN P 73 0600 – Hydroizolace staveb – Základní ustanovení;
- [7] ČSN P 73 0606 – Hydroizolace staveb – Povlakové hydroizolace – Základní ustanovení;
- [8] ČSN P 73 0610 – Hydroizolace staveb – Sanace vlhkého zdiva – Základní ustanovení;
- [9] ČSN 73 1901 – Navrhování střech – Základní ustanovení;
- [10] ČSN 73 3610 – Navrhování klempířských konstrukcí;
- [11] ČSN EN 1996-1-1 – Eurokód 6: Navrhování zděných konstrukcí – Část 1-1: Obecná pravidla pro vyztužené a nevyztužené zděné konstrukce;
- [12] ČSN 73 6133 – Návrh a provádění zemního tělesa pozemních komunikací;
- [13] Poruchy a rekonstrukce staveb II, Vlček, Beneš, ISBN 978-80-7366-013-0;
- [14] Poruchy a rekonstrukce zděných staveb, Solař, ISBN 24762241;
- [15] Místní šetření provedená v období prosinec 2018 a leden 2019;
- [16] Podklady předané objednatelem – výkresová dokumentace z roku 1999.

2. NÁLEZ

2.1. Vlastnické a evidenční údaje

Dle údajů uvedených v informativním výpisu z KN ke dni 8.1.2019, LV č. 10001, k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno - město. Výpis pořízen na www.cuzk.cz.

Vlastník:

Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno

Pozemky:

- p.č. 1301, výměra 1036 m², zastavěná plocha a nádvoří
Součástí pozemku je stavba: Staré Brno č.p. 254, jiná stavba

Způsob ochrany:

- ochranné pásmo nemovité kulturní památky, památkové zóny, rezervace, nemovitosti národní kulturní památky

Pozn.: Kompletní výpis z Katastru nemovitostí je uveden v příloze č. 1 tohoto posouzení.

2.2. Stručný popis objektu

Předmětem STP je objekt, který je tvořen uliční a dvorní částí. Uliční část je třípodlažní podsklepená s orientací do ulice Hybešovy, pravá dvorní část je třípodlažní nepodsklepený trakt vedoucí do ulice Vodní, levá dvorní část je jednopodlažní částečně podsklepená, která je umístěna ve dvorní části pozemku a je s uliční částí spojena spojovacím krčkem, dále pak pokračuje směrem k ulici Vodní. Její součástí je garáž s vjezdem do ulice Vodní.

Objekt není od 1. 4. 2016 užíván. Objekt je vyklizen, temperován a i nadále udržován v provozuschopném stavu. Do 31. 3. 2016 objekt sloužil jako administrativní budova a kontaktní místo společnosti Brněnské vodovody a kanalizace a.s.

Objekt byl postaven na počátku 20. století. V letech 1949, 1982, 1993 a 2002 byly provedeny v objektu dílčí rekonstrukce. Jednotlivé stavební části jsou komunikačně i technologicky propojeny. V podzemním podlaží uličního traktu jsou situovány sklady a výměňková stanice.

Jedná se o zděnou budovu situovanou v řadové zástavbě ulice Hybešova a Vodní v Brně.

Zastavěná plocha objektem: 825 m² (600 m² – uliční část + pravý dvorní trakt,
225 m² – levý dvorní trakt)

Obestavěný prostor objektem: 9 648 m³ (8268 m³ – uliční část + pravý dvorní trakt,
1380 m³ – levý dvorní trakt)

Svislé nosné konstrukce jsou provedeny z cihelného zdiva, přičemž nosný systém je řešen jako podélný.

Stropní konstrukce jsou v nadzemních podlažích řešeny jako dřevěné polospalné trámové stropy s násypem. Nad suterénem (1.PP) je stropní konstrukce provedena z cihelných kleneb.

Střešní konstrukce nad uličním traktem je sedlová, s plechovou krytinou. Dvorní třípodlažní trakt má šikmou střechu pultové konstrukce s pálenou krytinou. Levý dvorní jednopodlažní trakt má šikmou střechu s mírným sklonem s plechovou krytinou.

Mezi pravým a levým dvorním traktem je úzká dlážděná plocha s výjezdem do ulice Vodní.

Stávající dispozice jednotlivých podlaží:

a) Uliční část do ulice Hybešovy a pravá dvorní část do ulice Vodní

V suterénu (1. PP) uliční části se nachází chodba, šatna, komora, výměňková stanice, dílna a 2 skladové prostory.

V 1. NP se nachází vstup do prvního podlaží z ulice Hybešovy. Nachází se zde vstupní chodba se schodištěm, vrátnice a místnost pro styk s veřejností, pokladna a místnost pro technickou evidenci. Dále se na tomto podlaží nachází 4 samostatné WC. V pravém dvorním traktu, který vede směrem k ulici Vodní, se nachází převážně kanceláře, WC a schodiště.

Vstup do 2.NP je centrálním schodištěm. V 2.NP se nachází chodba, 2 × kancelář, zasedací místnost, kuchyňka, sekretariát a WC. V pravém dvorním traktu, který vede směrem k ulici Vodní se opět nachází převážně kanceláře, WC a kuchyňky.

V 3. NP se nachází 6 kanceláří, umývárna, 2 × WC a kuchyňka. V pravém dvorním traktu, který vede směrem k ulici Vodní se nachází 10 × kancelář, do nichž je vstup z centrální chodby, která protíná celý zadní trakt a vede podél nosné stěny sousedící s objektem Hybešova 14. Dále se zde nachází 1 × WC, hala, předsíň a kuchyňka.

b) Levá dvorní část do ulice Vodní

V 1. PP je podsklepená pouze v přední část objektu, tj. navazující na spojovací krček. Zde se nachází teplovod (kolektor), 3 sklepní prostory.

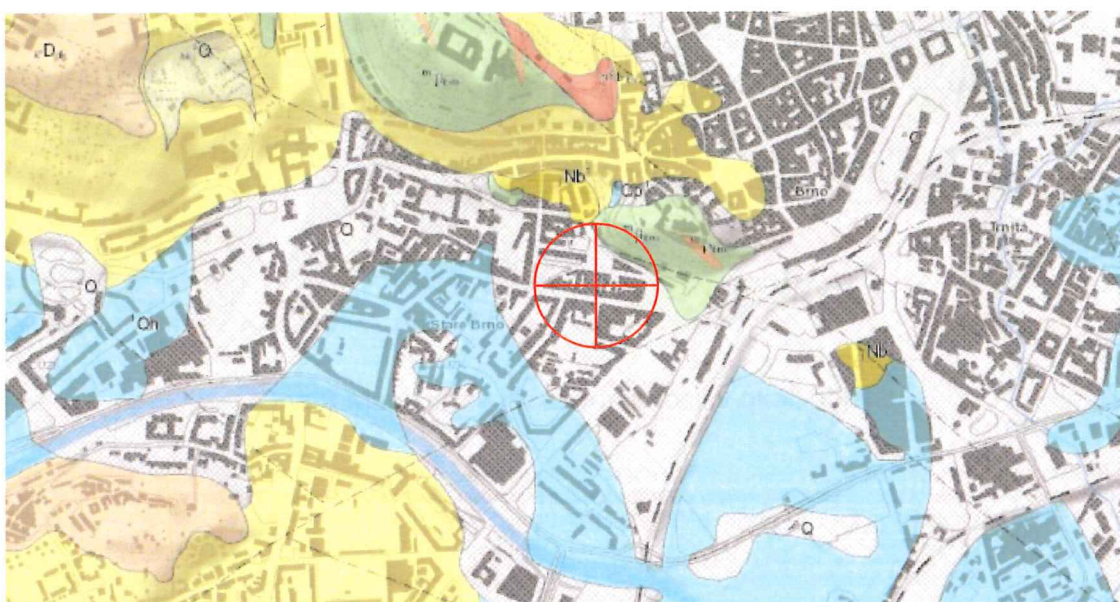
V 1. NP jsou vstupy do kanceláří, archiv, jídelna a v zadní části při ulici Vodní je garáž.

Půdní prostor se nachází pouze nad přední částí objektu. Zadní část směrem k ulici Vodní je řešena bez půdního prostoru.

2.3. Inženýrskogeologické a hydrogeologické poměry

2.3.1. Geomorfologie

Z hlediska geologického zatřídění patří zájmová oblast, v níž se námi posuzovaný objekt nachází, do soustavy Dyjskosvratecký úval, oblast kvartér. Vyskytují se zde horniny typu antropogenní uloženiny nerozlišené, respektive dle informací uvedených ve vrtu 689896 - hornina tvořená z navážky s popisem hlína, jíl.

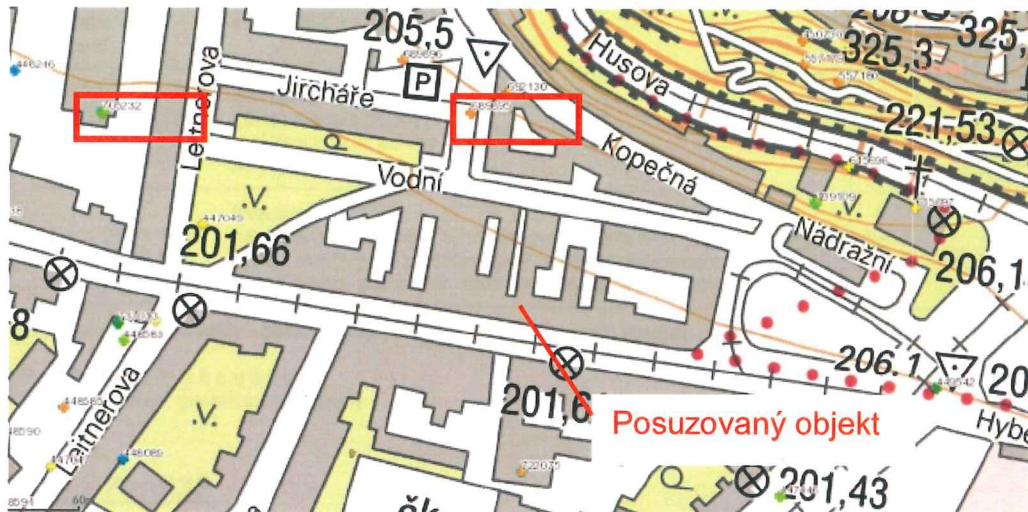


Obr. 1 Geologická prozkoumanost podloží okolí objektu

2.3.2. Geologické dokumentace archivních vrtů

V rámci objektivního komplexního zhodnocení stavu geologických poměrů jsme si vyžádali dostupné informace od České geologické služby, týkající se vrtů čísel 689896 a 705232, které se nacházejí nedaleko předmětného objektu STP.

V červených rámečcích jsou uvedeny vrty, které jsou uvedeny v tomto STP.



Obr. 2 Mapa vrtné prozkoumanosti v okolí objektu.

Vrt číslo 689896

Výpis geologické dokumentace objektu B-2 [689896]

Stránka č. 1 z 1

Česká geologická služba
databáze geologicky dokumentovaných objektů

gd3v

STRATIGRAFICKY VYMEZENÝ VÝPIS GEOLOGICKÉ DOKUMENTACE ARCHIVNÍHO VRTU B-2 [Brno]

Klíč báze GDO : 689896 Číslo posudku : P120412 Mapy 1:25.000 24-342 M-33-106-A-c
Souřadnice - X : 1161243 60 Y : 598513.52 [zaměřeno]
Nadmožská výška : 202 45 [Balt po vyrovnání] Rok ukončení : 2007
Hloubka / délka : 8 00 [vrt svislý] Datum výpisu : 7 1 2019
Účel objektu : inženýrskogeologický
Realizace : GEODRILL s r o
Komentář :

hloubkový interval [m] : **stratigrafie**
základní popis polohy
rozšíření popisu polohy
komentář k poloze

Kvartér
0.00 - 1.20 : **navážka** hlinitá, jílovitá, tuhá až pevná, světle hnědá; příměs: cihly a dřevo
1.20 - 5.10 : **jíl** páskovaný, silně plastický, tuhý, světle hnědočernorezavý
5.10 - 8.00 : **jíl** páskovaný, prachovitý, silně plastický, tuhý až měkký, šedomodrorezavý

Hladina podzemní vody - hloubka [m] : 6 80 druh hladiny : **naražená**

Provedené zkoušky
zkoušky zrnitosti, **geotechnické rozbory**

Vrt číslo 705232

Výpis geologické dokumentace objektu J-4 [705232]

Stránka č. 1 z 1

Česká geologická služba
databáze geologicky dokumentovaných objektů

gd3v

STRATIGRAFICKY VYMEZENÝ VÝPIS GEOLOGICKÉ DOKUMENTACE ARCHIVNÍHO VRTU J-4 [Brno]

Klíč báze GDO : 705232 Číslo posudku : P127983 Mapy 1:25.000 24-342 M-33-106-A-c
Souřadnice - X : 1161270 79 Y : 598666 89 [zaměřeno]
Nadmožská výška : 202 23 [Balt po vyrovnání] Rok ukončení : 2010
Hloubka / délka : 14 80 [vrt svislý] Datum výpisu : 9 1 2019
Účel objektu : inženýrskogeologický
Realizace : GeoVank s r o , Čebín
Komentář :

hloubkový interval [m] : **stratigrafie**
základní popis polohy
rozšíření popisu polohy
komentář k poloze

Kvartér
0.00 - 1.80 : **cihly** navezené
1.80 - 2.20 : **hlína** měkká, hnědá
2.20 - 3.50 : **hlína** smouhovitá, měkká, náplavová, hnědorezavá
3.50 - 5.40 : **písek** středně uhlý, náplavový, šedočerný
5.40 - 7.70 : **štěrk** písčité, hrubozrný, středně uhlý, náplavový
Neogén - miocén
7.70 - 11.50 : **jíl** pevný, hnědoběžový
11.50 - 13.50 : **jíl** pevný, rezavošedý; příměs: štěrk
přítomnost : konkrece vápnitá
Proterozoikum
13.50 - 14.10 : **metabazit** zvětralý až navětralý, rozvrtaný, zelený
14.10 - 14.80 : **metabazit** navětralý, rozvrtaný, zelenohnědý

ZJIŠTĚNÉ REGIONÁLNĚ GEOLOGICKÉ JEDNOTKY
7.70 - 13.50 : Jižní a střední část karpatské předhlubně
13.50 - 14.80 : Brněnský pluton

Hladina podzemní vody - hloubka [m] : 3 02 druh hladiny : **ustálená**

Provedené zkoušky
zkoušky vody na kontaminaci

2.4. Zjištěný stavebně technický stav konstrukcí části objektu do ulice Hybešovy a pravý dvorní trakt do ulice Vodní

Stavebně technický průzkum byl prováděn vizuálně v kombinaci s vjemovými metodami a též provedením sond v rozhodujících oblastech. Pro zjištění stavu a provedení základových konstrukcí byly provedeny v suterénu kopané sondy a následně z úrovně základové spáry byly odebrány vzorky zeminy pro laboratorní stanovení jejich vlastností. Dále byly provedeny odběry vzorků cihelného zdiva pro laboratorní stanovení hmotnostní vlhkosti, a taktéž byly odebrány vzorky pro stanovení pevnosti zdiva a použité zdící malty. Skladba stropních konstrukcí a stav zhlaví dřevěných stropních trámů byl taktéž ověřen sondáží. Dále byl proveden průzkum krovu.

Objekt byl zkolaudován v roce 1900 a v roce 1901 mu bylo přiřazeno číslo popisné. Objekt je tedy starý 119 let. V průběhu užívání objektu bylo provedeno několik změn, které se promítly do životnosti objektu. Jednalo se spíše o opravy a adaptace. Ovšem v současné době jsou i tyto konstrukce a vybavení nadměru opotřebované.

Dle dochovaných záznamů bylo několik neurčitých oprav provedeno v roce 1949. Dále byly provedeny podstatné změny v roce 1982, jako jsou napojení na kanalizaci, veřejný vodovod apod.

V roce 2000 bylo provedeno několik dalších úprav:

- **Statické sepnutí uličního křídla při ulici Hybešova i statické zajištění zadního traktu při ulici Vodní (pravděpodobně nejstarší část objektu);**
- Rekonstrukce fasády objektu do ulice Vodní (kompletní rekonstrukce dvorní fasády);
- Rekonstrukce krovu zadního traktu směrem do ulice Vodní - výměna zetlelých prvků, kompletní výměna střešních tašek, umístění paropropustné folie, nové laťování;
- Nové kompletní klempířské prvky související s rekonstrukcí krovu;

V roce 2001 bylo provedeno strojní podřezání zdiva a doplnění vodorovné izolace proti zemní vlhkosti v zadním traktu pravé dvorní části.

V roce 2002 bylo provedeno několik dalších úprav:

- Úprava zasedací místnosti v 3.NP dvorní trakt;
- Úprava kanceláří v zadním traktu ve 3.NP;

Souhrnné zhodnocení stavebně technického stavu objektu zjištěného během provádění stavebně technického průzkumu:

Z exteriéru objekt působí zchovalým a udržovaným dojmem, neboť v letech 2007 a 2008 byly provedeny opravy omítek fasády a na fasádě z ulice Hybešovy byly vyměněny i okenní výplně. Interiér ovšem působí značně „vybydleným“ a neudržovaným dojmem. Prostory 1. PP v obou částech budovy (část uliční i dvorní) trpí projevy vztlínání zemní vlhkosti a zapáchají. Provoz výměňkové stanice v 1. PP uliční části vyvíjí značný zápach, který se line i do vyšších pater této části objektu. Prostory 1.PP, které by mohly sloužit ke skladování se takto z důvodu vlhkosti a zápachu nemohou používat.

Na obvodových zdech prostorů 1. NP (především v části uliční, lokálně v části dvorní) jsou viditelné stopy od vzlínání zemní vlhkosti. V roce 2001 bylo provedeno strojní podřezání zdiva a doplnění vodorovné izolace proti zemní vlhkosti v zadním traktu, které neplní svoji funkci.

Dřevěné podlahy ve všech podlažích jsou nerovné a propadlé, především ve dvorním traktu.

V 3. NP v kancelářích v zadní části dvorního traktu jsou stopy po zatékání ze střechy. Naproti předposlední kanceláře od vedlejšího schodiště je na stropě (pravděpodobně v místě průvlaku) a na stěně trhlina. Na konci této chodby jsou další diagonální trhliny (strop i stěna).

Půdní prostor je poměrně zachovalý, avšak na většině vazných trámů je patrné napadení hnilobou v důsledku zatékání. Taktéž krokve v nerekonstruované části krovu jsou navlhlé a napadeny hnilobou. V několika místech je propadená půdovka. Ve štítové stěně u komína je trhlina ve zdivu přes celou šířku zdiva.

Objekt má složitou, průchozí a roztržštěnou dispozici jednotlivých prostor. V objektu je několik různých výškových úrovní v rámci jednoho podlaží. Většina prvků krátkodobé životnosti je za nebo na hranici životnosti. Dle názoru znaleckého ústavu je objekt určen k zásadní rekonstrukci.

Dále budou v textu podrobněji popsány učiněná zjištění na jednotlivých rozhodných konstrukcích.

2.4.1. Základové konstrukce

Základové konstrukce jsou cihelné, popř. smíšené cihly a kámen, bez izolace proti zemní vlhkosti. V roce 2001 bylo provedeno strojní podřezání zdiva v zadní části pravého dvorního při ulici Vodní, kdy byla doplněna vodorovná izolace proti zemní vlhkosti.

V objektu bylo provedeno celkem 5 kopaných sond do úrovně základové spáry základových pasů nosných stěn. Sondy číslo S1, S3, S4 a S5 byly provedeny u obvodových stěn a sonda číslo S2 u stěny střední a obvodové. Sondami bylo zjištěno, že základové pasy jsou provedeny z cihel plných pálených rozměru 290×140×65 mm, zděných na vápenocementovou maltu. Základové pasy se nacházejí v poměrně zachovalém stavu bez viditelných poruch. V sondách S4 a S5 bylo zjištěno založení cihelných základových pasů na zemině proložené kameny.

Zjištění učiněná v jednotlivých sondách jsou popsána v kapitole 2.5.4 Kopané sondy u základových konstrukcí.

Nálezy průzkumu z hlediska zjištěných poruch:

Většina suterénního zdiva je vlhká, omítka je opadaná. Ocelové konstrukce (I nosníky, zárubně apod.) jsou zkorodované.

2.4.2. Svislé nosné konstrukce

Svislé nosné konstrukce jsou ve všech podlažích objektu provedeny z cihel plných pálených rozměru 290×140×65 mm, zděných na maltu vápenocementovou.

Nosný konstrukční systém objektu je podélný.

Hlavní nosné zdivo je zděno zpravidla v tloušťkách 1000, 850, 750, 600, 450 a 300 mm.

Nenosné příčky jsou provedeny ze zdiva tloušťky 150 a 65 mm, nebo provedeny z SDK konstrukcí.

Výše uvedené rozměry zdí jsou uvedeny bez omítek a bez ohledu na nepřesnost zdění. Většina stěn obvodových i vnitřních je oplášťena SDK konstrukcí.

V rámci místního šetření byly na 4 místech odebrány zkušební vzorky pro stanovení pevnosti zdiva. Výsledkem zkoušek je určení charakteristické pevnosti zdiva, která činí **1,65 MPa**.

Vyhodnocení provedených zkoušek je uvedeno v kapitole 2.5.2 Destruktivní zkoušky pevnosti zdiva.

Svislé nosné konstrukce vykazují lokálně trhliny. Trhliny byly zjištěny v části pravého dvorního traktu na obvodové stěny chodeb v místě vedlejšího schodiště, dále pak na schodišťové stěně.

Vzhledem k tomu, že zdivo není nijak chráněno proti účinkům zemní vlhkosti a odstříkující vodě, tak zdivo v 1.PP je dosti zavlhlé. To je prokázáno i gravimetrickým měřením vlhkosti na odebraných vzorcích zdiva, kdy podle normových hodnotících kritérií je možno vlhkost zdiva ve všech výškových úrovních charakterizovat jako velmi vysokou.

Zhodnocení laboratorního stanovení hmotnostní vlhkosti je uvedeno v kapitole 2.5.3 Laboratorní stanovení vlhkosti odebraných vzorků cihel.

Nálezy průzkumu z hlediska zjištěných poruch:

- Na několika stěnách a střepech v 3.NP se nacházejí vlhkostní mapy od zatečení pravděpodobně ze střechy nebo nefunkčním okapem;
- Vlivem působení vlhkosti dochází na stěnách v 1.NP k lokálnímu odpadávání omítky.
- Na obvodových stěnách v 1. PP nejsou v úrovni terénu provedeny svislé hydroizolace.

Na obvodovém zdivu (zeď nosná, sousedící s objektem Hybešova 14) jsou viditelné stopy od vzlínání zemní vlhkosti. Stejný jev je možné sledovat dále po chodbě, kde je ve výšce 1,1 – 1,6 m nad zemí pás vlhkého zdiva. Výrazné stopy po vzlínání zemní vlhkosti jsou patrné i v kancelářích směřujících do dvora (z druhé strany uvedené chodby).

2.4.3. Vodorovné nosné konstrukce

Stropy v 1. PP jsou provedeny jako klenby zděné z cihel plných pálených rozměru 290×140×65 mm.

Stropy v 1.NP až 3.NP jsou provedeny jako dřevěné polospalné trámové stropy. Kromě zjištění v sondě GG – strop nad 1.NP, místnost 2.23, kde byla zjištěna cihelná klenba.

Na dřevěných stropních trámech je proveden záklop z prken, na kterém se nachází vyrovnávací násyp.

Stropní trámy jsou umístěny kolmo k podélné ose objektu a jsou uloženy na nosných vnitřních i obvodových stěnách.

Nálezy průzkumu z hlediska zjištěných poruch:

Při průzkumu jednotlivých sond do stropních konstrukcí bylo u **6 ze 14** sond zjištěno poškození zhlaví nosných stropních trámů působením dřevokazné houby hnědé hniloby, s největší pravděpodobností trámovkou plotní (*Gloeophyllum sepiarium*), kdy povrch jednotlivých trámů na první pohled nevykazoval známky poškození, při podrobnějším průzkumu však byl prokázán rozklad dřevní hmoty uvnitř trámu. Výskyt hniloby byl ve všech případech dispozičně vázán na místa s prokazatelným dřívějším zatékáním do stropních konstrukcí, nejčastěji v blízkosti radiátorů nebo na rozích objektu. Hniloba zhlaví trámů byla povětšinou doprovázena napadením červotočem umrlčím, který žije v symbióze s houbami hnědé hniloby, výjimečně se vyskytovalo lokální napadení tesaříkem krovovým. V době průzkumu nebyla zjištěna zvýšená vlhkost dřeva stropních trámů, žádné ze zjištěných napadení stropních konstrukcí, ať už dřevokaznými houbami nebo dřevokazným hmyzem, nebylo aktivní.

č.	Patro	Druh prvku	Druh napadení	Stupeň poškození	Návrh sanace
AA	2.NP, uliční trakt	Stropní trám (zhlaví)	H	2	CH
BB	2.NP, uliční trakt	Stropní trám (zhlaví)	H + A	3-4	P
CC	3.NP, uliční trakt	Stropní trámy, rákosové trámy, podbití, záklop	-	-	-
DD	3.NP, uliční trakt	Stropní trám (zhlaví)	H	3	P
EE	2.NP, dvorní trakt	Stropní trámy, rákosové trámy, podbití, záklop	-	-	-
FF	2.NP, dvorní trakt	Stropní trám	C	2	CH
GG	2.NP, dvorní trakt	Cihelná klenba, dřevěná podlaha	-	-	-
HH	3.NP, dvorní trakt	Stropní trámy (zhlaví), trámek podlaha	H + A	2-3	CH, V
II	3.NP, dvorní trakt	Stropní trám (zhlaví)	H + C + A	3-4	P

Tab. 1 - Souhrnná tabulka náleзовých míst v sondách stropních konstrukcí

č.	Patro	Druh prvku	Druh napadení	Stupeň poškození	Návrh sanace
CAA	Krov, uliční trakt	Vazný trám krovu, stropní trám	-	-	-
KBB	Krov, uliční trakt	Vazný trám krovu, stropní trám	C	2	CH
KCC	Krov, zadní trakt	Stropní trám (zhlaví)	H + A	4	Již řešeno příložkami
KDD	Krov, zadní trakt	Stropní trámy pod průvlakem	C	1, lokálně	CH
KEE	Krov, zadní trakt	Stropní trám	-	-	-

Tab. 2 - Souhrnná tabulka nálezových míst v sondách stropních konstrukcí - krovy

2.4.4. Schodiště

Schodiště mezi podlažím 1.PP a 1.NP je provedeno jako jednoramenné, ze betonových schodišťových stupňů s teracovou úpravou. Vyrovnávací schodiště mezi uliční částí a dvorní částí, je jednoramenné betonové s teracovými stupni.

Schodiště mezi nadzemními podlažními jsou dvouramenná, skládaná z teracových stupňů. Součástí nadzemních schodišť jsou litinová zábradlí.

Všechny schodišťové stupně mají v rámci jednoho schodišťového ramene přibližně stejnou výšku a šířku.

2.4.5. Střešní konstrukce

A) Hlavní budova (uliční část) je zastřešena sedlovou střechou se souměrnými střešními rovinami, krytinou je plech s červeným nátěrem na asfaltové lepence a bednění. Bednění nese výrazné stopy po dřívějším zatékání, v krovu jsou však patrné dílčí opravy poškozených prvků. Konstrukčně se jedná o vaznicový krov se stojatou stolicí. Pozednice a vazné trámy jsou zcela skryté v konstrukčních vrstvách podlahy, okapní vaznice jsou skryté částečně. Sloupky plných vazeb nesoucí vaznice jsou vzepřeny vzpěrami a rozepřeny rozpěrou. Mezi plnými vazbami je v krajních polích po dvou, ve třech prostředních polích pak po třech vazbách jalových. Podélné zavětrování zajišťují vaznice a pásy sloupků podpírající vaznice. Prvky jsou značeny tesařskými značkami. Střešní prostor osvětluje celkem pět střešních oken. Dále se v něm nachází šest komínových těles, větrací jednotka s rekuperací tepla a starší expanzní nádrže. Vlez do krovu je umožněn průlezem z prostoru podesty schodiště. Schodiště je zastřešeno valbovou konstrukcí vloženou do konstrukce krovu hlavní budovy. Střešní prostor navazujícího dvorního traktu je konstrukčně oddělen protipožární zdí. Podlaha je z pálených cihel půdovek.



Obr. 1 - Pohled do prostoru krovu střechy hlavní budovy Obr. 2 - Pohled na krytinu střechy hlavní budovy

B) Budova dvorního traktu je zastřena dvěma konstrukčně oddělenými pultovými střechami o přibližně stejném sklonu. V obou částech je krytinou historická červená pálená taška na latích. Prostor krovu je přístupný buď dveřním otvorem skrze protipožární stěnu z prostoru krovu hlavní budovy, anebo schodištěm v zadní části dvorního traktu. Vazné trámy plných vazeb jsou uloženy na dvou pozednicích, pozednice jsou částečně nebo zcela obezděny. Na vazné trámy je kámpována okapní vaznice nesoucí společně se střední a vrcholovou vaznicí krokve. Vrcholovou vaznicí vynášejí sloupky plných vazeb, v podélném směru je zajištěna pásky. Sloupky plných vazeb jsou spojeny se zdívkou štítů železnými závlačkami. Střední vaznice je vzepřena ležatými sloupky se vzpěrou a pásky. Vzpěra je průběžná a plátovaná na vrcholové sloupky. Střešní prostor je zhruba v polovině (po čtyřech plných vazbách) rozdělen protipožární zdi. Plné vazby obou konstrukcí jsou číslovány tesařskými značkami ve směru od této požární zdi. Mezi plnými vazbami je buď po třech nebo čtyřech vazbách jalových, v posledním poli nad schodištěm je pět vazeb jalových. Střešní prostor osvětluje celkem pět střešních oken. Komíny jsou situovány do štítové zdi a jeden do nosné zdi schodiště. Na něm se nachází letopočet 1913 s iniciálami FP. Podlaha obou střešních prostor je cihelná na násypu.



Obr. 3 - Pohled do prostoru krovu první části pultové střechy nad dvorním traktem



Obr. 4 - Pohled do prostoru krovu druhé části pultové střechy nad dvorním traktem

C) Zadní budova na ulici Vodní je zastřešena pultovou střechou s valbou nad uličním průčelím. Typologicky se jedná o nejstarší krovovou konstrukci v areálu, tzv. přechodovou soustavu s ležatou stolicí z přelomu 19. a 20. století.

Současnou krytinou je červená pálená taška na latích s pojistnou hydroizolační fólií. Prostor krovu je přístupný po schodišti budovy dvorního traktu a krovová konstrukce budovy dvorního traktu na něj volně navazuje. Vazné trámy plných vazeb jsou uloženy na dvou pozednicích, pozednice jsou částečně nebo zcela obezděny. Do vazného trámu je čepován ležatý sloupek probíhající rovnoběžně s krokví, rovněž čepovanou do vazného trámu. Ležatý sloupek podepírají dvě šikmé vzpěry, jejich spoje se sloupkem a vazným trámem jsou opět čepované. Ležaté sloupky plných vazeb jsou ve dvou úrovních rozepřeny rozpěrami, které ještě nemají funkci vaznic. Podélné zavětrování je podpořeno pásky ležatých a vrcholových (svislých) sloupků. Vrcholová vaznice je vynášena svislými sloupky plných vazeb a v podélném směru zajištěna pásky. Sloupky plných vazeb jsou spojeny se zdívem štítů železnými závlačemi. Krovovou konstrukci tvoří celkem tři plné vazby, jalové vazby mezi nimi jsou opatřeny krátčaty čepovanými do výměny. Mezi plnými vazbami jsou vždy tři vazby jalové. Všechny vazby včetně jalových jsou číslovány tesařskými značkami. Valbová část nad uličním průčelím je obdobné konstrukce a data jako pultové střechy dvorního traktu.

Střešní prostor osvětlují celkem tři střešní okna. Komíny jsou situovány do štítové zdi a tři další jsou umístěny v prostoru. V prvním poli konstrukce pod úrovní vazných trámů je příčně na nosné zdi položen trám vynášející pomocí kovových závlačí stropní trámy nad 3.NP. Podlahu tvoří pálené cihly – půdovky na násypu. Dřevinou všech krovových konstrukcí je jedle a smrk.



Obr. 5 - Pohled do prostoru krovu nad zadní budovou na ulici Vodní



Obr. 6 - Trám vynášející stropní trámy nad 3.NP zadního objektu na ulici Vodní

Průzkum poškození dřevěných prvků se zaměřil především na následující oblasti:

- rozsah napadení dřeva dřevokaznými houbami a jimi způsobené poškození konstrukcí
- rozsah napadení dřeva dřevokazným hmyzem a jím způsobené poškození konstrukcí
- výskyt druhotných vad, mechanických a statických poškození dřeva a konstrukce, které snižují pevnost spojů, celkovou pevnost dřeva nebo použitelnost v konstrukcích
- celkový stavebně technický stav dřevěných částí objektu, stav krytiny na jednotlivých střeších objektu, stav klempířských prvků a další poškození konstrukcí s přihlédnutím na důsledky zjištěných technických závad krovů

Zdravotní stav zkoumaných dřevěných konstrukcí byl v rámci průzkumu in-situ zkoumán zejména smyslovými metodami, doplňková data pak byla shromážděna také z vpichů, vrypových zkoušek do vybraných prvků a měření vlhkosti. Stav poškození byl posuzován smyslovými metodami, zejména pak vizuálními, a byl hodnocen dle:

- charakteru a vzhledu narušení povrchu i vnitřních částí dřevěných prvků
- podle vůně a barvy dřevní hmoty a akusticky poklepem na povrch trámů
- deformací prvků i celé konstrukce
- detekce výskytu mycelia a plodnic hub
- rozsahu a velikosti výletových otvorů a larválních chodbiček dřevokazného hmyzu

Dřevěné konstrukce byly posouzeny v částech přístupných průzkumu, tedy nezakrytých či nezabudovaných v jiných konstrukcích a dostupných bez použití destruktivních metod narušujících okolní konstrukce. Je nutné upozornit, že poškození zjištěné průzkumem zaznamenává stav konstrukce v době provádění průzkumu a může se postupem času zhoršovat. Pokud nedojde k odstranění příčin zjištěných poškození, může v budoucnu dojít k dalšímu rozvoji napadení a poškození konstrukcí.

Vysvětlení ke značení hodnocení stavu a rozsahu poškození prvků

Stupeň poškození:

Pro hodnocení stupně poškození dřevěných konstrukcí byla použita 5-bodová stupnice hodnocení dřeva ve stavbě podle VVÚD Praha, pracoviště Březnice:

- **Stupeň 1** – prvky bez znatelného poškození dřeva

Dřevo s dobře čitelnou kresbou, bez barevných změn a stop po biotickém napadení. Konstrukční spoje jsou beze změn, průhyby a jiné deformace jsou zanedbatelné. Fyzikální ochrana dřeva musí být zajištěna, preventivní chemická ochrana není nutná.

- **Stupeň 2** – prvky s drobným poškozením dřeva

Dřevo s dobře čitelnou kresbou dřeva, lokálně se mohou vyskytovat drobné známky biotického poškození, popř. požerkové chodbičky od larev dřevokazného hmyzu, místa se změněnou barvou vlivem působení hniloby. Přirozené vady jsou v mezích normy. Konstrukční spoje jsou beze změn, průhyby a jiné deformace jsou zanedbatelné. Fyzikální ochrana dřeva musí být zajištěna, preventivní chemická ochrana není nutná. Riziková místa (zhlaví krokví a vazných trámů atd.) se doporučují ošetřit proti houbám a hmyzu podle ČSN 49 0600-1.

- **Stupeň 3** – prvky s poškozením dřeva

Prvky s poškozením, dřevo se špatně čitelnou kresbou dřeva, požerové chodbičky od larev dřevokazného hmyzu s čerstvou přítomností prachu a drtě, místa se změněnou barvou a kostkovitým a jiným rozpadem dřeva vlivem působení hniloby, poškození nepřesahuje 1/2 průřezu prvku. Přirozené vady dřeva místy vybočují z normy (trhliny, suky). Konstrukční spoje jsou občas rozvolněné, objevují se průhyby a jiné deformace. Fyzikální ochrana dřeva musí být obnovena a trvale zabezpečena. Je nutná preventivní chemická sanace, která se provede podle ČSN 49 0600-1 proti houbám, hmyzu a plísním. Je nutná konstrukční sanace některých dřevěných prvků konstrukce.

- **Stupeň 4** – prvky s rozsáhlým poškozením dřeva

Prvky s rozsáhlým poškozením, dřevo se rozpadá na prach a kostky, barva dřeva je tmavá, dřevo si zachovává minimální mechanické vlastnosti, poškození přesahuje 1/2 průřezu prvku. Vyskytují se plodnice dřevokazných hub a hmyz ve všech vývojových stádiích. Přirozené vady dřeva vybočují z normy (trhliny, suky). Konstrukční spoje jsou rozvolněné, objevují se značné průhyby a jiné deformace. Fyzikální ochrana dřeva musí být obnovena a trvale zabezpečena. Chemická ochrana dřeva (včetně zdí a omítek ve styku a blízkosti dřeva) vyžaduje zvýšenou péči a provede se podle ČSN 49 0600-1 proto houbám, hmyzu a plísním. Při aktivním působení hniloby je nutné zjistit příčiny napadení a navrhnout jejich odstranění. Při aktivním působení dřevokazného hmyzu je nutné navrhnout sterilizaci. Je nutná konstrukční sanace některých dřevěných prvků, někde i celých částí konstrukce.

- **Stupeň 5** – prvky zcela destruované

Prvky s rozsáhlým poškozením integrity, případně zcela v důsledku degradace zcela chybějící dřevo rozpadlé a nesoudržné, kompletní dezintegrace dřevní hmoty spolu s možným napadením biotickými škůdci i ve zdivu (dřevomorka). Vyskytují se plodnice dřevokazných hub a hmyz ve všech vývojových stádiích. Konstrukční spoje jsou nefunkční, případně již nejsou vůbec přítomny, průhyby a jiné deformace jsou za hranicí deformací, případně již došlo k havarijnímu zřícení konstrukce. Při aktivním působení hniloby je nutné přezdění poškozeného zdiva. Při aktivním působení dřevokazného hmyzu je nutné navrhnout výměny celých prvků. Je nutná konstrukční sanace celých částí konstrukce.

Druh biotického poškození:

C - *Cerambycidae* - dřevokazný hmyz z čeledi tesaříkovití

A - *Anobiidae* - dřevokazný hmyz z čeledi červotočovití

H - výskyt dřevokazných hub

Návrh sanace prvků:

V - celková výměna / P –částečná výměna (protézace) / CH – chemické ošetření

Napadené prvky byly dle stupně a rozsahu svého poškození zařazeny do příslušných tříd poškození. Dle tříd poškození a rozsahu poškození konkrétního prvku pak byl navržen možný způsob sanace. Zatřídění prvků a orientační návrh sanace vycházel ze skutečností zjištěných při průzkumu in-situ v aktuální době průzkumu, tyto po určité době již nemusí odpovídat nové skutečnosti. V případě prodlení s opravami objektu je proto doporučeno provést nový průzkum stavu konstrukce.

Měření vlhkosti

Vlhkost dřevěných prvků v době průzkumu byla měřena záražecím odporovým vlhkoměrem Extech MO50. Hodnoty vlhkosti dřevěných prvků se pohybovaly v rozmezí 5,9 až >50 % vlhkosti, v závislosti na podmínkách a poškození konkrétní krovové konstrukce a prvků.

Všechny naměřené hodnoty jsou uvedeny v Tab. 2 až 4.

Stupeň vlhkosti	Vlhkost dřeva w v % hmotnosti
Velmi nízká	$W < 8$
Nízká	$8 \leq w < 12$
Zvýšená	$12 \leq w < 15$
Vysoká	$15 \leq w < 20$
Velmi vysoká	$W > 20$

Tab. 3 – Klasifikace vlhkosti dřevěných konstrukčních prvků dle odborné literatury.

Lokalizace nálezových míst

V orientačním nákresu půdorysu krovové konstrukce hlavní budovy, dvorního traktu a zadní budovy (viz Příloha č. 5) jsou zakreslena nálezová místa poškození dřevokazným hmyzem a dřevokaznými houbami, konkrétní druh napadení a stupeň poškození viz Tab. 2, 3 a 4. Poloha nálezových míst je označena čísly 1 až 87.

A) Krov hlavní budovy (uliční část)

Konstrukce krovu hlavní budovy, především jeho bednění, nese výrazné stopy po dřívějším zatékání. V době průzkumu krovu se vyskytovaly atmosférické srážky v podobě mrholení, přesto se naměřené hodnoty vlhkosti dřevěných prvků konstrukce pohybovaly až na výjimky v rozmezí do 12 %. Zatékání do konstrukce bylo tedy z velké části eliminováno výměnou střešního pláště za trapézový plech. Problematickým z hlediska zatékání se jeví oblast hřebene, úžlabí, oblast prostupů střešním pláštěm a především plocha v okolí nástřešního okapového žlabu nad uličním průčelím, kde podle stavu bednění pravděpodobně dochází k průsakům při větších dešťových srážkách.

V prostoru krovu bylo zjištěno napadení dřevokazným hmyzem, konkrétně **tesaříkem krovovým** (*Hylotrupes bajulus*). Jedná se o starší napadení spojené s místy předešlého zatékání do konstrukce. V době průzkumu se na všech prvcích jeví jako neaktivní, na několika místech v konstrukci bylo již v minulosti řešeno protézami prvků nebo příložkami.

Dřevokazné houby hnědé hniloby byly diagnostikovány jen v malé míře, a to především v plochách bednění na místech zvýšené vlhkosti. V době průzkumu byly dřevokazné houby aktivní pouze na nálezovém místě č. 23 – bednění a krokvi, kde je ponechaný neošetřený otvor ve střešním plášti.

Celkově se krovová konstrukce hlavní budovy v době průzkumu nacházela v uspokojivém stavebně technickém stavu, bez nutnosti větších stavebních zásahů. Pozednice, vazné trámy plných vazeb a okapní vaznice však byly v době průzkumu zcela nebo částečně skryté v konstrukčních vrstvách podlahy a byly kontrolovány jen namátkově prostřednictvím provedených sond. Míru jejich poškození z toho důvodu nebylo možné zcela posoudit.

č.	Druh prvku	Druh napadení	Stupeň poškození	Návrh sanace	Vlhkost w [%]
1	krokev	C, neaktivní	3	P / příložka	7,1
2	krokev	C, neaktivní	3	P / příložka	-
3	krokev	C, neaktivní	3	P / příložka	7,5
4	sloupek	C, neaktivní	2	CH	-
5	pásek	C, neaktivní	2-3	CH	5,9
6	vzpěra	C, neaktivní	2-3	CH	-
7	krokev	C, neaktivní	2	CH	5,9
8	podložka	C, neaktivní	2	CH	-
9	krokev	C, neaktivní	3	CH	-

10	krokev	C, neaktivní	2	CH	-
11	krokev	C, neaktivní	3	CH	-
12	pozednice	C, neaktivní	3	P	-
13	krokev	C, neaktivní	3	V	-
14	pozednice	C, neaktivní	3	P	-
15	krokev	C, neaktivní	2	CH	-
16	krokev	C, neaktivní	2	CH	10,3
17	podložka	C, neaktivní	2-3	CH	-
18	krokev	C, neaktivní	2	CH	-
19	pásek	C, neaktivní	2	CH	13,9
20	krokev	H+C, neaktivní	2	V, zamezit zatékání	-
21	krokev	C, neaktivní	2	CH	8,1
22	krokev	C, neaktivní	2	CH	-
23	krokev a bednění	H, AKTIVNÍ	3	V, zamezit zatékání (otvor ve střešním plášti)	10,2
24	vzpěra	C, neaktivní	2	CH	-

Tab. 4 - Souhrnná tabulka popisu nálezových míst pro krov hlavní budovy

B) Krov budovy dvorního traktu

Krov budovy dvorního traktu je požární zdí rozdělen na dvě samostatné části, obdobného konstrukčního uspořádání. Střešní plášť v obou částech tvoří historická červená pálená taška na latích. **Krytina** je podle svého označení vyrobena ještě před 2. světovou válkou a **je již za hranicí své životnosti**. Díky značné degradaci materiálu propouští atmosférické srážky i vlhkost. Střešní latě jsou nabobtnalé a prohnuté, vrchní strana všech krokví vykazuje známky napadení hnilobou min. ve stupni poškození 2. V době průzkumu se vyskytovaly atmosférické srážky v podobě mrholení, naměřené **hodnoty vlhkosti** horních stran krokví se pohybovaly v hodnotách **nad 40 %!** Naměřené hodnoty vlhkosti ostatních prvků konstrukce se pohybovaly řádově níže, mezi 11 a 20 %.

V prostoru krovů dvorního traktu bylo zjištěno napadení dřevokazným hmyzem, konkrétně **tesaříkem krovovým** (*Hylotrupes bajulus*). Jedná se o starší napadení spojené s místy většího zatékání do konstrukce, alespoň v malé míře jsou však poškozeny všechny prvky konstrukce. V době průzkumu se napadení jevílo na většině prvků jako již neaktivní. Aktivní napadení tesaříkem bylo zaznamenáno pouze na styku krokve a okapní vaznice v nálezových místech č. 31 a 33 v místech ohniska napadení v konstrukci.

Dřevokaznými houbami hnědé hniloby, konkrétně **konioforou** (popraškou) **sklepní** (*Coniophoraputeana*) a **trámovkou plotní** (*Gleophyllumsepiarium*), byly napadeny alespoň v malé míře všechny krokve a částečně vrcholová vaznice. V době průzkumu nebyly dřevokazné houby v konstrukci aktivní, zřejmě z důvodu plného nasycení dřevěných vláken napadených prvků vodou a ročního období (nízkých teplot).

Celkově lze stav krovové konstrukce dvorního traktu označit za havarijní, s nutností výměny minimálně střešního pláště, většiny krokví a okapní vaznice. Částečně nebo zcela obezděné pozednice nebyly diagnostikovány z důvodu nepřístupnosti. Míru jejich poškození z toho důvodu nebylo možné posoudit.

č.	Druh prvku	Druh napadení	Stupeň poškození	Návrh sanace	Vlhkost w [%]
25	okapní vaznice	C, neaktivní	2	V	-
26	střední vaznice	C, neaktivní	2	V	17,5
27	krokev	H, neaktivní	2-3	V	-
28	vazný trám	C, neaktivní	2	CH	-
29	krokev	H, neaktivní	3	V	43,0
30	sloupek	C, neaktivní	2	CH	14,5
31	krokev	H+C, AKTIVNÍ	3	V	42,5
32	okapní vaznice	C, neaktivní	3	V	26,8
33	krokev	C, AKTIVNÍ	3	V	18,3
34	sloupek	C, neaktivní	2	CH	-
35	krokev	H, neaktivní	2	V	-
36	krokev	C, neaktivní	3	V	-
37	vrcholová vaznice	C, neaktivní	2	CH	-
38	střední vaznice	C, neaktivní	3	V	-
39	vrcholová vaznice	C, neaktivní	3	V	-
40	vrcholová vaznice	C, neaktivní	2	V	-
41	vazný trám	C, neaktivní	3	P	11,6
42	sloupek	C, neaktivní	2	CH	-
43	krokev	H, neaktivní	2	V	46,8
44	vazný trám	C, neaktivní	2	CH	15,6
45	okapní vaznice	C, neaktivní	3	V	-
46	vazný trám	C, neaktivní	2	CH	>50
47	vazný trám	C, neaktivní	2	CH	-
48	krokev	H, neaktivní	3	V	-

Tab. 5 – Souhrnná tabulka popisu nálezových míst pro krov budovy dvorního traktu

C) Krov zadní budovy na ulici Vodní

Krov poslední budovy s průčelím do ulice Vodní je nejstarší krovovou konstrukcí v areálu. Střešní plášť však je z celého areálu nejmladšího data, tvoří ho červená pálená taška na latích s pojistnou hydroizolační fólií. Ta svým provedením však zabraňuje funkčnímu odvětrávání prostoru krovu, což má za následek srážení vlhkosti na vrchních stranách krokví, svedení vlhkosti k dřevěným prvkům v oblasti římsy a další degradaci již tak poškozených dřevěných prvků.

Hodnoty vlhkosti naměřené v době průzkumu byly zvýšené, pohybovaly se v rozmezí od 11 do 26 %. Zvýšenou až vysokou vlhkost vykazovaly především prvky ve styku s hydroizolační fólií, jako jsou vrchní strany krokví a čela krátčat.

V prostoru krovu bylo zjištěno napadení dřevokazným hmyzem, konkrétně **tesaříkem krovovým** (*Hylotrupes bajulus*). Jedná se o starší napadení spojené s místy bývalého zatékání do konstrukce, alespoň v malé míře však byly napadeny všechny prvky. V době průzkumu se na většině prvků, vzhledem ke stáří krovu, jevílo napadení jako již neaktivní. Aktivní napadení tesaříkem bylo zaznamenáno v nálezovém místě č. 66 na styku ležatého sloupku a vazného trámu.

Dřevokaznými houbami hnědé hniloby, konkrétně **konioforou** (popraškou) **sklepní** (*Coniophora puteana*) a **trámovkou plotní** (*Gleophyllum sepiarium*), byly napadeny alespoň v malé míře všechny krokve, většina krátčat a částečně vrcholová vaznice. Některá z krátčat jsou ve stavu naprosté degradace dřevní hmoty. Ležatý sloupek prostřední plné vazby (nálezové místo č. 59) je hnilobou poškozen na hranici své únosnosti. V době průzkumu nebyly dřevokazné houby v konstrukci shledány jako aktivní.

V prvním poli konstrukce pod úrovní vazných trámů je příčně na nosné zdi položen trám vynášející pomocí kovových závlačí stropní trámy nad 3. NP. Tento trám je silně poškozen tesaříkem krovovým, kdy se nejedná jen o povrchové napadení, ale prvek je již napaden téměř v celém průřezu a jeho nosná funkce je značně snížena. Naměřené hodnoty vlhkosti tohoto prvku se pohybovaly v rozmezí 13 až 22 %, což nevylučuje jeho aktivní napadení.

Celkově lze stav krovové konstrukce budovy na ulici Vodní označit za havarijní, vzhledem k masivnímu poškození prvků hnilobou v kombinaci s tesaříkem. Nedávná výměna střešního pláště měla kladný vliv na pozastavení rozvoje poškození dřevokaznými houbami a hmyzem, mnoho prvků konstrukce je však na hranici své únosnosti a kvůli chybám v provedení hydroizolační vrstvy střešního pláště se v konstrukci udržuje zvýšená vlhkost, což přispívá k další postupné degradaci a možnému opětovnému rozvoji napadení dřevokaznými houbami a hmyzem.

Částečně nebo zcela obezděné pozednice nebyly diagnostikovány z důvodu nepřístupnosti. Míru jejich poškození z toho důvodu nebylo možné posoudit.

č.	Druh prvku	Druh napadení	Stupeň poškození	Návrh sanace	Vlhkost w [%]
49	krokev	H, neaktivní	2	V	-
50	vazný trám	H+C, neaktivní	2	V	-
51	krokev	H+C, neaktivní	3	V	-
52	krátče	H, neaktivní	2	V	-
53	krokev	H, neaktivní	2	V	-
54	krátče	H, neaktivní	4-5	V	-
55	krokev	H, neaktivní	2	V	-

56	krátče	H+C, neaktivní	3	V	15,5
57	krokev	H, neaktivní	3	V	-
58	vazný trám	C, neaktivní	2-3	V	11,6
59	sloupek	H, neaktivní	2-3	V	-
60	vzpěra	C, neaktivní	2	CH	-
61	krokev	H, neaktivní	2	V	-
62	krokev	H, neaktivní	3	V	-
63	krátče	H, neaktivní	3	V	-
64	krokev	H, neaktivní	3	V	22,4
65	krátče	H, neaktivní	3-4	V	14,9
66	krokev	H+C, AKTIVNÍ	2	V	13,1
67	krátče	H, neaktivní	2	V	-
68	krokev	H, neaktivní	4	V	-
69	okapní vaznice	H+C, neaktivní	3-4	V	-
70	vazný trám	C, neaktivní	3	V	-
71	vzpěra	C, neaktivní	3	V	-
72	krokev úžlabní	H, neaktivní	2	V	-
73	okapní vaznice	C, neaktivní	2	CH	-
74	krokev	C, neaktivní	3	V	-
75	krokev	H, neaktivní	3	V	-
76	vazný trám	C, neaktivní	2	CH	-
77	okapní vaznice	C, neaktivní	2	CH	-
78	vazný trám	C, neaktivní	2	CH	12,6
79	střední vaznice	C, neaktivní	2	CH	16,2
80	pásek	C, neaktivní	2	CH	-
81	vrcholová vaznice	H, neaktivní	2	V	-
82	vrcholová vaznice	H, neaktivní	2	V	-
83	vrcholová vaznice	H, neaktivní	2	V	-
84	pozednice	C, neaktivní	2	CH	-
85	vzpěra	C, neaktivní	2	CH	-
86	pásek	H, neaktivní	2	V	-
87	trám	C, neaktivní	3-4	V	25,6

Tab. 6 – Souhrnná tabulka popisu nálezových míst pro krov zadní budovy na ulici Vodní

Druhy identifikovaného biotického napadení

Dřevokazný hmyz

Tesařík krovový (*Hylotrupes bajulus* L.)

Jedná se o nejnámennějšího technického škůdce napadajícího dřevo zabudované v konstrukcích, nejčastěji stropech, krovech, roubení a hrázdění. Tesařík krovový napadá pouze jehličnaté dřevo, na rozdíl od většiny ostatních tesaříků nejčastěji zpracované a odkorněné. Optimální vlhkost dřeva je pro něj 30 – 35 % a optimální teplota 29 °C. Mezní hranice vlhkosti dřeva pro vývin larev jsou 9 – 65 %, mezní teplotní hranice 12 – 38 °C.

Brouk má ploché černé tělo, dlouhé až 25 mm. Na štítu jsou viditelné dvě světlé ochlupené plošky. Na rozdíl od jiných tesaříků má poměrně krátká tykadla, která nepřesahují polovinu délky těla. Samička má štít výrazně širší než sameček, liší se rovněž kladélkem umístěným na zadečku. Samička klade pomocí teleskopicky vysunovatelného kladélka ve 2 až 8 snůškách 140 až 180 vajíček (doložené maximum 240 vajíček) v období 2 až 4 týdnů. Pomocí kladélka je umisťuje do trhlin a štěrbin ve dřevě do hloubky několika centimetrů, kde se z nich po týdnu líhnou larvy. Larva tesaříka krovového je bílá, délka larvy postupně roste a před zakuklením činí 19 – 22 mm. Během svého vývoje larvy vyžírají dřevo a chodbičky za sebou zaplňují drtí a výkaly, charakteristické jsou pro ně oválné chodby průřezu až 12 x 7 mm. Larvy většinou rozežírají povrchové vrstvy dřeva (bělové dřevo), při intenzivnějším napadení jsou však nuceny se zavrtat hlouběji a rozrušují tak i dřevo jádrové. Tenkou povrchovou vrstvou dřeva až na výletové otvory nechávají nedotknutou. Dřevěný prvek tak dlouho nemusí jevit žádné známky napadení. Až v pozdější fázi poškození dřeva se napadení projevuje vypadáváním drtě z výletových otvorů a trhlin prvku. Dospělé larvy před zakuklením je možné odhalit i akusticky, projevují se charakteristickým, lidskému uchu slyšitelným zvukem, který vzniká při požeru dřevní hmoty.

Délka vývojového cyklu tesaříka krovového je značně proměnlivá. Závisí na druhu napadené dřeviny, teplotě prostředí, vlhkosti dřeva a dalších faktorech. Larvy v jádrovém dřevě se vyvíjejí mnohem pomaleji než ve dřevě bělovém a to vzhledem k jeho odlišnému chemickému složení. Doba vývoje se pohybuje mezi 3 - 10 lety, v závislosti na podmínkách. V ekologicky nepříznivých podmínkách – nízká vlhkost dřeva, nízké teploty, velká hustota dřeva a další – se vývojový cyklus prodlužuje až na 10 i více let. Po ukončení vývojového cyklu se brouk zakuklí těsně pod povrchem dřeva. Výletové otvory dospělých brouků jsou ledvinového tvaru o rozměrech 4 až 7 x 6 až 10 mm, delší osa rovnoběžná se směrem vláken. Přes jeden otvor může vylétat i více dospělců. Dospělí brouci se vyskytují od května do září.

Dřevokazné houby

Koniofora (popraška) sklepní (*Coniophora puteana*)

Pro svůj rozvoj tato dřevokazná houba vyžaduje vysokou vlhkost dřeva, proto se s ní v domovních objektech nejčastěji setkáváme ve vlhkých prostorách (ve sklepích, na půdách v místech zatékání apod.). Napadá dostatečně vlhké dřevo jehličnanů i listnáčů. Optimální vlhkost dřeva pro růst a rozkladnou činnost koniofory se pohybuje v rozmezí 50 – 60 %, optimální teplota okolo 23°C. Oproti tepelným změnám je odolnější než dřevomorka (min. teplota 3°C, max. teplota okolo 35°C). Koniofora sklepní jako celulózožravá houba způsobuje hnědou hnilobu dřeva. Příznaky jsou však poněkud odlišné od dřevomorky. Plodnice koniofory jsou velmi tenké (jen několik mm), dají se snadno odloupnout. Jsou korovité, nepravidelného tvaru, s pavučinovitě bílými okraji, jinak jsou zbarveny žlutavě, okrově, ve stáří až tmavohnědě. Koniofora je schopna též vytvářet myceliové provazce, které jsou však tenčí a kratší než u dřevomorky a postupně tmavnou. Napadené dřevo bývá většinou mokré, zpočátku je zbarveno žlutohnědě, později tmavohnědě. V pokročilé fázi napadení dochází ke kostkovitému rozpadu dřeva, kostky jsou však na rozdíl od napadení dřevomorkou drobné. V konečném stadiu hniloby je dřevo možné rozmělnit na prach.

Trámovka plotní (*Gloeophyllum sepiarium*)

Celulózožravá houba hnědé hniloby, napadá jehličnaté dřevo, především smrk, jedli a borovici. Rozkladná činnost začíná v jádrovém dřevě. Využívá se v teplotním rozmezí od 5 do 45 °C, letální teplota je až 80 °C. Optimální podmínky jsou 30 °C a 40 % vlhkost dřeva. Nejčastěji se vyskytuje na kulatině a prvcích masivních průřezů. Plodnice vyrůstají z trhlin dřeva přednostně na neosluněné straně prvků, vytvářejí ploché, pevné, středem přirostlé klobouky s tmavým středem a žlutohnědým okrajem. Spodní strana plodnic tvoří radiálně uspořádané, tlustostěnné, okrově rezavé lupeny. Typický pro trámovku je skrytý vývoj ve středu napadeného prvku, kdy po dlouhou dobu netvoří plodnice, hniloba probíhá skrytě, vnitřní struktura dřeva se bortí a kostkovitě rozpadá až do fáze celkového kolapsu prvku.

Závěr zhodnocení krovové konstrukce

Předmětem průzkumu byly krovové konstrukce administrativních budov areálu Hybešova 254/16, tzn. jeho hlavní budova, budova dvorního traktu a zadní budova na ulici Vodní 254/9.

Na základě provedeného průzkumu byl určen rozsah napadení a poškození dřevěných prvků dřevokazným hmyzem a dřevokaznými houbami, popsán výskyt statického poškození prvků a konstrukcí a vypracována tato souhrnná zpráva se zaznačením poškození do výkresové dokumentace objektů (.dwg), s fotodokumentací a návrhem sanace jednotlivých nálezových míst (viz tabulky 2-4).

Napadení dřevokazným hmyzem, konkrétně tesaříkem krovovým (*Hylotrupes bajulus*), a dřevokaznými houbami, konkrétně konioforou (popraškou) sklepní

(*Coniophora puteana*) a trémovkou plotní (*Gleophyllum sepiarium*), bylo zaznamenáno ve všech předmětných krovových konstrukcích, a to především ve spojitosti s aktuálním nebo bývalým lokálním zatékáním do konstrukce. Lze konstatovat, že díky stáří konstrukcí a nedávným opravám krovu hlavní budovy a zadní budovy na ulici Vodní, je na většině míst napadení již v neaktivním stádiu. Stavebně technický stav jednotlivých konstrukcí se však značně lišil.

Krovová konstrukce hlavní budovy se v době průzkumu nacházela v uspokojivém stavebně technickém stavu, bez nutnosti větších stavebních zásahů. Doporučená je oprava těsnosti střešního pláště v kritických místech a lokální výměny nebo příložkování prvků (viz. 3.2 Lokalizace nálezových míst).

Stav krovové konstrukce dvorního traktu lze označit za havarijní. Střešním pláštěm je zde historická pálená taška, která je za hranicí své životnosti a neslouží již svému účelu. Jako nutnost se jeví výměna minimálně střešního pláště, většiny krokví napadených hnilobou a okapní vaznice.

Stav krovové konstrukce zadního objektu na ulici Vodní lze označit za havarijní. Krovová konstrukce je zde nejstarší a značně poškozená tesaříkem i hnilobou. V prvním kroku je doporučeno zajištění provětrávání prostoru krovu a opravy detailů hydroizolační vrstvy střešního pláště. V kroku následujícím pak rozsáhlé výměny, především krokví, hnilobou napadených krátčat a dalších prvků konstrukce (viz. 3.2 Lokalizace nálezových míst).

Je nutné zdůraznit, že poškození zjištěné průzkumem zaznamenává stav konstrukce v době provádění průzkumu a může se postupem času měnit - zhoršovat. Pokud nedojde k odstranění příčin zjištěných poškození v dohledné časové době, může v budoucnu dojít k dalšímu rozvoji napadení a poškození konstrukcí. V takovém případě je doporučeno provést opětovný průzkum dotčených konstrukcí.

2.4.6. Komíny

V objektu se nachází celkem 18 kusů vestavěných zděných komínů, které jsou ukončeny nad střešní krytinou. Komíny jsou vyžděny z cihel plných pálených s povrchovou úpravou vápenocementovou omítkou.

Součástí komínů je i jejich oplechování v místě průchodů skrze střešní krytinu.

Nálezy průzkumu z hlediska zjištěných poruch:

- Na komínech nebyly nalezeny žádné vážné poruchy.

2.4.7. Podlahy

V 1.PP jsou podlahy vyztuženy betonovou mazaninou.

V 1. NP až 3. NP se nacházejí nášlapné vrstvy z dřevěných masivních parket, prken, PVC, betonové a keramické dlažby.

Schodiště je provedeno z teraca.

Podlaha na půdě má nášlapnou vrstvu z cihel plných pálených, tzv. půdovek vyztuženou betonovou mazaninou.

Nálezy průzkumu z hlediska zjištěných poruch:

- V 1.PP nejsou provedeny skladby podlah s hydroizolací;
- Nášlapné vrstvy ve většině místností jsou značně poškozené, tj. propadlá podlaha, prošlapané podlahové povlaky, houpající se podlahy ve dvorním traktu apod.

2.4.8. Omítky vnitřní a povrchové úpravy

Povrchy stěn a stropů v podlaží 1. PP mají odpadanou nebo osekanou omítku, ve většině povrchů je stávající omítka vlhká, zvětralá.

Vnitřní povrchy jsou opatřeny vápenocementovou omítkou. Na hygienických zařízeních je na stěnách proveden keramický obklad. Ve velkém rozsahu jsou stěny opatřeny SDK předstěnami.

Nálezy průzkumu z hlediska zjištěných poruch:

- U podlah 1.NP se na omítkách projevuje působení zemní vlhkosti, a to vlhkostními mapami a opadáváním omítek;

2.4.9. Výplně otvorů – dveře a okna

Okna jsou většinou v celém objektu dřevěná zdvojená z různých období rekonstrukcí. Na fasádě do ulice Hybešova jsou okna dřevěná dvojí v 2. NP a 3. NP jsou nová (z roku 2007). Některé chodby jsou prosvětleny skleněnými tvárnicemi (luxfery). Dveře jsou většinou dřevěné s jednoduchým zasklením nebo plné. Vstupní dveře do ulice Hybešova jsou původní dřevěné bez výplně, garážová vrata jsou plechová. Některá okna jsou opatřena mříží.

Původní dřevěná okna převážně ve dvorním traktu jsou za hranicí životnosti a morálně opotřebovaná.

2.4.10. Průzkum fasády

Fasáda do ulice Vodní je opatřena hladkou dvouvrstvou omítkou, zakončená okapovou římsou. Fasádní omítka je částečně zvětralá, ve dvorní části v přízemí vlhká, ze všech stran místně opadaná. V některých místech je hrubě opravená po stavebních zásazích. Celkově působí velmi omšelým dojmem.

Fasáda do ulice Vodní je opatřena hladkou dvouvrstvou omítkou, uliční fasáda do ulice Hybešovy je historicky zdobená.

2.4.11. Klempířské prvky

Na objektu jsou provedeny střešní svody, podstřešní žlaby, okenní parapety a oplechování komínů z pozinkovaného plechu. Ty jsou však vzhledem ke svému stáří na hranici morální i fyzické životnosti.

2.4.12. Inženýrské sítě

Napojení objektu na inženýrské sítě

Objekt je připojen na vedení elektřiny, kanalizace, vody, plynu a parovod. Dle informací objednatele bude parovod v objektu odpojen v roce 2019 z důvodu přepojování celé lokality na horkovod.

Vnitřní rozvody instalací

V objektu se nacházejí původní i nové rozvody instalací, provedené v době různých etap rekonstrukcí a modernizací. Ovšem většina je vzhledem ke svému stáří na hranici morální i fyzické životnosti.

Bude nutná kompletní revize rozvodů medií, ať už původních či druhotně rozvedených.

2.5. Zjištění z provedených průzkumů

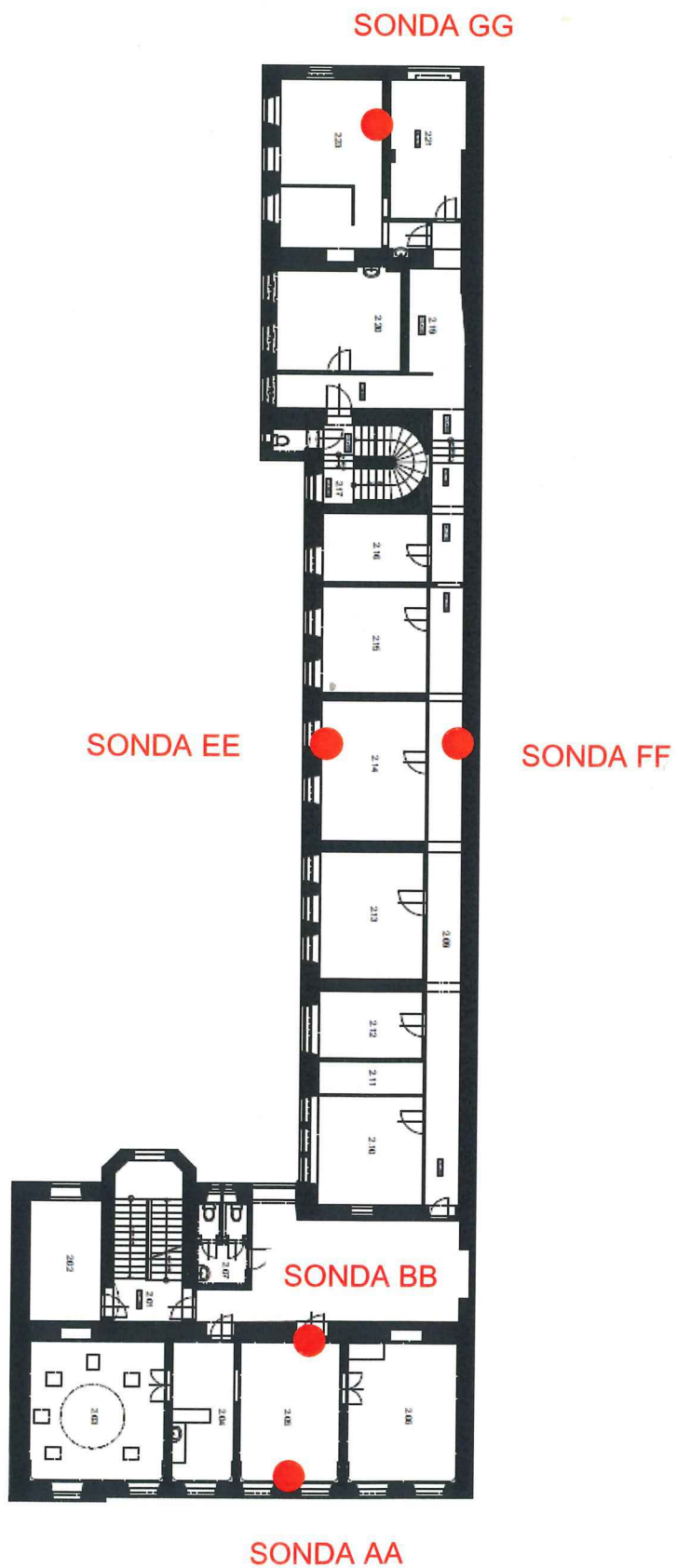
2.5.1. Sondy do stropních konstrukcí

V průběhu měsíce února byly provedeny sondy do stropních konstrukcí, které byly prováděny vždy ze strany podlahové konstrukce směrem dolů.

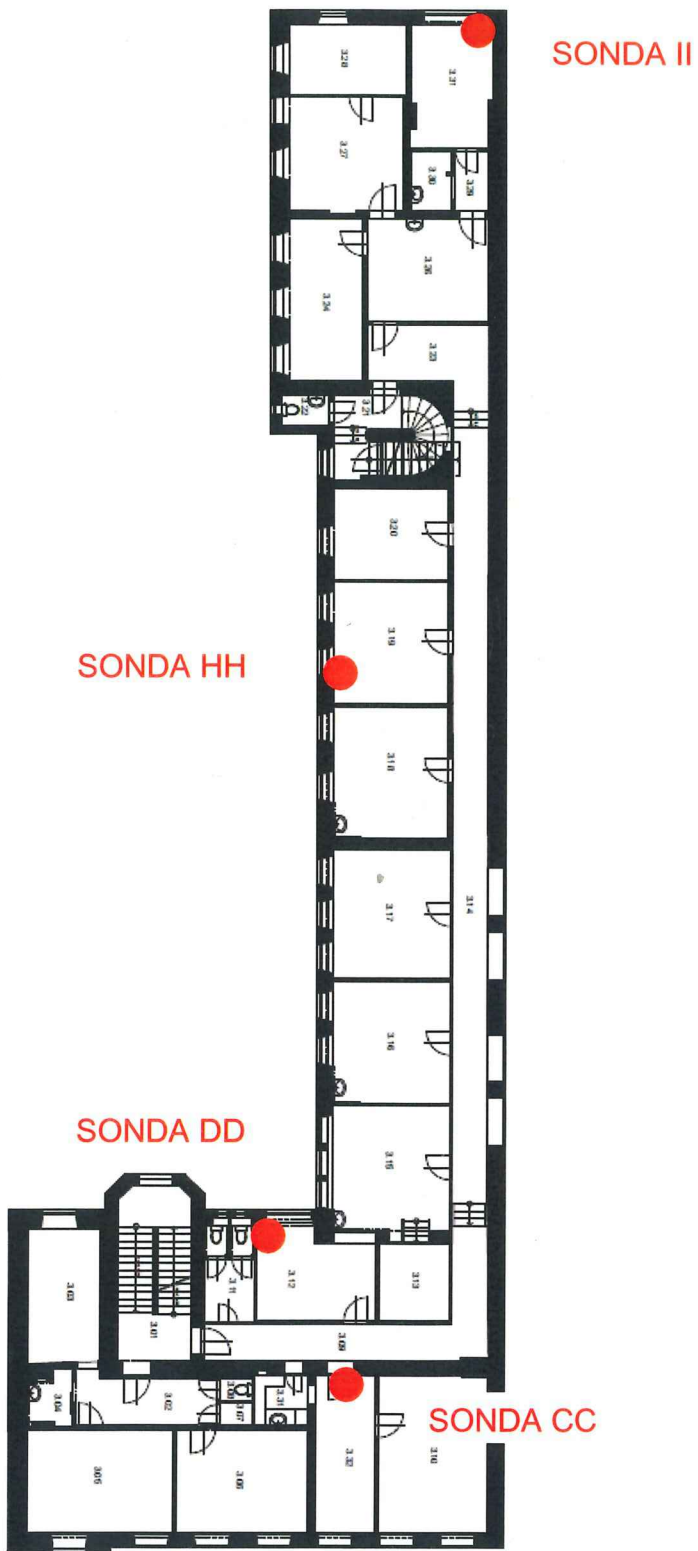
Sondy AA, BB, CC, DD byly provedeny v uliční části objektu.

Sondy EE, FF, GG, HH, II byly provedeny v dvorním pravém traktu.

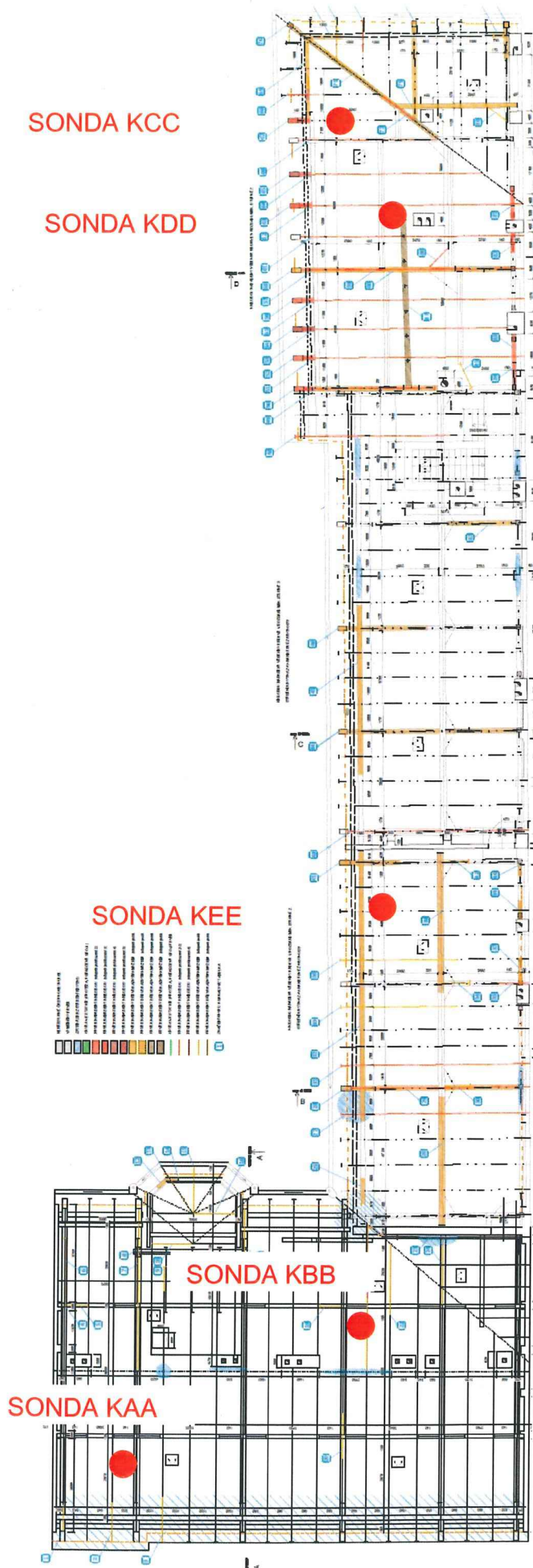
Sondy KAA, KBB byly provedeny na půdě (prostor krovu) v uliční části objektu, sondy KCC, KDD, KEE byly provedeny na půdě (prostor krovu) v dvorním pravém traktu.



Obr. 7 Schéma polohy sond ve 2.NP.



Obr. 8 Schéma polohy sond ve 3NP



Obr. 9 Schéma polohy sond v prostoru krovu.

Při průzkumu jednotlivých sond do stropních konstrukcí bylo u **6 ze 14** sond zjištěno poškození zhlaví nosných stropních trámů působením dřevokazné houby hnědé hniloby, s největší pravděpodobností trámovkou plotní (*Gloeophyllum sepiarium*), kdy povrch jednotlivých trámů na první pohled nevykazoval známky poškození, při podrobnějším průzkumu však byl prokázán rozklad dřevní hmoty uvnitř trámu. Výskyt hniloby byl ve všech případech dispozičně vázán na místa s prokazatelným dřívějším zatékáním do stropních konstrukcí, nejčastěji v blízkosti radiátorů nebo rozích objektu. Hniloba zhlaví trámů byla povětšinou doprovázena napadením červotočem umrlčím, který žije v symbióze s houbami hnědé hniloby, výjimečně se vyskytovalo lokální napadení tesaříkem krovovým. V době průzkumu nebyla zjištěna zvýšená vlhkost dřeva stropních trámů, žádné ze zjištěných napadení stropních konstrukcí, ať už dřevokaznými houbami nebo dřevokazným hmyzem, nebylo aktivní.

č.	Patro	Druh prvku	Druh napadení	Stupeň poškození	Návrh sanace
AA	2.NP, uliční trakt	Stropní trám (zhlaví)	H	2	CH
BB	2.NP, uliční trakt	Stropní trám (zhlaví)	H + A	3-4	P
CC	3.NP, uliční trakt	Stropní trámy, rákosové trámy, podbití, záklop	-	-	-
DD	3.NP, uliční trakt	Stropní trám (zhlaví)	H	3	P
EE	2.NP, dvorní trakt	Stropní trámy, rákosové trámy, podbití, záklop	-	-	-
FF	2.NP, dvorní trakt	Stropní trám	C	2	CH
GG	2.NP, dvorní trakt	Cihelná klenba, dřevěná podlaha	-	-	-
HH	3.NP, dvorní trakt	Stropní trámy (zhlaví), trámek podlaha	H + A	2-3	CH, V
II	3.NP, dvorní trakt	Stropní trám (zhlaví)	H + C + A	3-4	P

Tab. 7 - Souhrnná tabulka nálezových míst v sondách stropních konstrukcí

č.	Patro	Druh prvku	Druh napadení	Stupeň poškození	Návrh sanace
KAA	Krov, uliční trakt	Vazný trám krovu, stropní trám	-	-	-
KBB	Krov, uliční trakt	Vazný trám krovu, stropní trám	C	2	CH
KCC	Krov, zadní trakt	Stropní trám (zhlaví)	H + A	4	Již řešeno příloškami
KDD	Krov, zadní trakt	Stropní trámy pod průvlakem	C	1, lokálně	CH
KEE	Krov, zadní trakt	Stropní trám	-	-	-

Tab. 8 - Souhrnná tabulka nálezových míst v sondách stropních konstrukcí - krov

2.5.3. Laboratorní stanovení vlhkosti odebraných vzorků cihel

Dne 11.1.2019 byly odebrány ve čtyřech výškových úrovních vzorky cihel pro stanovení hmotnostní vlhkosti zdiva.

Vzorek číslo V1a, V1b byl odebrán v 1PP.

Vzorek číslo V2a, V2b, V2c, V2d byl odebrán v 1NP.

Vzorek číslo V3a byl odebrán v 2NP.

Vzorek číslo V4a byl odebrán v 3NP.

Vzorky byly odebrány ručně sekáčem, následně vzduchotěsně zabaleny a doručeny do akreditované zkušební laboratoře QUALIFORM a.s. Zde byla gravimetrickou metodou zjištěna hmotnostní vlhkost dodaných vzorků. Zjištěné výsledky hmotnostní vlhkosti jsou seřazeny v následující tabulce číslo 3.

Vzorek č.	Popis zkušebních míst	Vlhkost w (%)
V1a	obvodová stěna 1.PP	16,8
V1b	obvodová stěna 1.PP	13,9
V2a	obvodová stěna 1.NP	0,9
V2b	obvodová stěna 1.NP	0,2
V2c	obvodová stěna 1.NP	2,7
V2d	obvodová stěna 1.NP	0,3
V3a	obvodová stěna 2.NP	0,7
V4a	obvodová stěna 3.NP	1,0

Tab. 3 – Souhrn výsledků hmotností vlhkosti odebraných vzorků

Poznámka: Gravimetrický způsob určování vlhkosti je nejspolehlivější a nejpřesnější metodou, která existuje. Vlhkost zkušebního vzorku se vypočte z rozdílu hmotností před a po vysušení.

Komentář ke zjištěným výsledkům vlhkostí:

Naměřené hodnoty ve vzorcích V1a a V1b jasně prokazují výskyt vlhkosti v místě provedených odběrů vzorků. Ve smyslu hodnocení dle ČSN P 73 0610 – tab. A1 v našem případě níže uvedená tabulka č. 4. Hodnoty všech vzorků lze označit za „velmi vysokou vlhkost“.

Velmi vysoká vlhkost v podlaží 1.PP je s velkou pravděpodobností způsobena pronikáním vlhkosti z podzákladí, ale také skutečností, že celý půdorys 1.PP se nachází takřka pod úrovní terénu. Zásadním vliv na nadměrný výskyt vlhkost v objektu má absence vodorovné hydroizolace v podlahách, ale i absence svislé hydroizolace obvodových stěn.

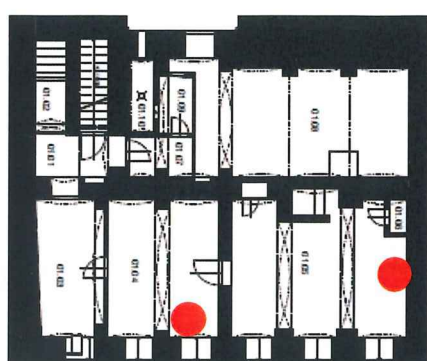
Stupeň vlhkosti	Vlhkost zdiva w v % hmotnosti
Velmi nízká	$w < 3$
Nízká	$3 \leq w < 5$
Zvýšená	$5 \leq w < 7,5$
Vysoká	$7,5 \leq w < 10$
Velmi vysoká	$w > 10$

Tab. 4 – Klasifikace vlhkosti zdiva dle ČSN 73 0610

POZNÁMKY

1 Uváděná klasifikace se vztahuje na konstrukce staveb s místnostmi a prostory určenými pro pobyt osob; předpokládá se, že stěny jsou vyzděné z plných pálených cihel na vápenou, vápenocementovou nebo cementovou maltu, z cihel vápenopískových a z kamenů těch druhů hornin, které se běžně používaly jako zdicí materiály (pískovce, opuky a další druhy přírodního kamene s nasákavostí vyšší než 10 % hmotnostních);

2 Hmotnostní obsahy vlhkostí se vztahují hlavně na směsné vzorky zdicí malty a zdicích prvků, které byly ze zdiva vyjmuty z hloubky 100 mm až 150 mm od líce zdi s otlučenou omítkou; v hloubkách zdiva více než 100 mm pod povrchem je již zpravidla potlačen vliv obklopujícího prostředí na povrchové vrstvy konstrukce (procesy kondenzace a vysušování vody, účinky větrem hnaných dešťů).



VZOREK Č. V1a

VZOREK Č. V1b

Obr. 14 Schéma odběru vzorků v 1.PP.

2.6. Návrh sanace vlhkého zdiva

Na základě provedeného místního šetření a měření vlhkosti, lze hlavní příčiny výskytu nadměrné vlhkosti v objektu spatřovat v:

- Svislé a vodorovné konstrukce nacházející se v 1.PP nemají provedenou vodorovnou a svislou hydroizolaci, tj. nejsou nijak chráněny proti působení zemní vlhkosti. Podřezání zdiva v zadní části dvorního traktu neplní svůj účel;
- Zdivo soklů přiléhající ke komunikacím, tj. uliční fasády je v zimních měsících s velkou pravděpodobností dotováno solemi pro ošetřování komunikací a chodníků. Ty mají značně nepříznivý vliv na jeho životnost;
- Veškeré okolní plochy v okolí objektu nejsou nijak zásadně vypádovány směrem od objektu, tzn. objekt je namáhán přiléhajícími povrchovými vodami;
- Okna 1.PP nacházející se při uliční fasádě navazují na přilehlou zpevněnou plochu chodníku. Těmito okny dochází k zatékání do 1.PP;
- Vzhledem ke skutečnosti, že se objekt v současné době neužívá, lze konstatovat, že na zvýšenou vlhkost v objektu má vliv i nevětrání místností, které by umožnilo přirozené odvedení vlhkosti mimo objekt.

S ohledem na uvedené zdroje vlhkosti v objektu, doporučujeme před provedením sanačních opatření provedení nových rozvodů instalací (elektro, voda, kanalizace, plyn).

Sanaci vlhkosti je možno v zásadě realizovat ve 3 variantách.

Sanační opatření – varianta 1

Nejefektivnějším sanačním řešením, které by zcela zabránilo vnikání vlhkosti do objektu, je provedení odkopu kolem obvodového zdiva s následným provedením horizontální hydroizolace stávajících stěn v 1.PP podřezáním zdiva řetězovou pilou. Do takto realizované průběžné spáry budou následně vloženy asfaltové izolační pásy, zdivo bude vyklínováno plastovými klínky a spára bude zapravena hydrofobizačním materiálem.

Ze strany exteriéru bude na takto provedenou izolaci napojena nově realizovaná svislá hydroizolace, která bude chráněna nopovou fólií a obsypem z drceného kameniva uloženého v geotextílii. Nopová fólie bude nad terénem ukončena ukončovací lištou.

V místě zpevněných ploch budou tyto plochy uvedeny do původního stavu, avšak nově prováděné plochy budou provedeny ve spádu 3% směrem od objektu.

V místě nezpevněných ploch budou provedeny okapové chodníčky z kačírku ohraničeného zahradním obrubníkem.

Ze strany interiéru bude na hydroizolační pásy vložené do zdiva napojena vodorovná hydroizolace. Pro její realizaci je však zapotřebí provést odkop stávající zeminy do hloubky cca 250 mm, provedení vrstvy z drceného kameniva tl. 150 mm, na kterém bude realizována podkladní betonová deska tl. 100 mm a až na tuto desku bude moci být provedena vodorovná hydroizolace. Na ní bude následně provedena skladba podlahy dle požadavku investora. Po zajištění bezvadné funkce tohoto opatření je však zapotřebí provedení podřezání i vnitřního zdiva v 1.PP, na které bude napojena vodorovná hydroizolace.

Sanační opatření – varianta 2

V případě nemožnosti provedení odkopu do úrovně založení zdiva podél uliční části objektu, navrhujeme realizovat odkop pouze z dvorní části. U takto obnaženého zdiva bude provedeno podřezání zdiva řetězovou pilou s vloženou asfaltovou izolací, zdivo bude následně vyklínováno plastovými klínky a spára bude zapravena hydrofobizačním materiálem.

Ze strany exteriéru bude na takto provedenou izolaci napojena nově realizovaná svislá hydroizolace, která bude chráněna nopovou fólií a obsypem z drceného kameniva uloženého v geotextílii. Nopová fólie bude nad terénem ukončena ukončovací lištou.

Podél strany severní a severozápadní doporučujeme provedení odkopání zeminy do hloubky cca 500 mm, kde bude provedena dodatečná hydroizolace. Vzhledem k tomu, že se v úrovni provádění dodatečné hydroizolace nachází značně množství kleneb, tak doporučujeme provedení dodatečné hydroizolace v kombinaci s podřezáním řetězovou pilou a chemickou tlakovou injektáží. Na takto provedenou hydroizolaci bude z exteriérové strany navazovat svislá hydroizolace z asfaltových pásů, která bude chráněna nopovou fólií. Tato bude nad úrovní terénu ukončena systémovou lištou. Místo odkopané zeminy bude zasypané drceným kamenivem uloženým do geotextílie. Dodatečně provedené hydroizolace je zapotřebí provést i na vnitřním zdivu v 1.PP.

V podlaze doporučujeme provedení vrstvy z drceného kameniva s geotextílií pro přerušení kapilární vzlinavosti. Na takto připravený povrch bude provedena betonová dlažba do pískového lože.

Sanační opatření – varianta 3

V případě této varianty doporučujeme provedení kombinaci dvou předchozích variant, kdy na obvodových stěnách bude provedena vodorovná hydroizolace a svislá hydroizolace ze strany exteriéru ve smyslu kombinace dvou předchozích variant. Vnitřní zdivo bude podřezáno řetězovou pilou s vloženou hydroizolací z asfaltových pásů. Na podřezané vnitřní zdivo, ale i na vodorovnou hydroizolaci obvodových stěn bude napojena vodorovná hydroizolace podlah. Skladba podlah bude provedena obdobně jako ve variantě číslo 1.

Společné ustanovení

V rámci stavebních úprav musí být vnitřní zdivo 1.PP zbaveno zbývajících omítek a spáry zdiva musejí být proškrábnuty. Pro vyschnutí zdiva doporučujeme ponechat zdivo jako režné a zajistit podtlakové odvětrání celého podlaží 1.PP. Přívod vzduchu bude zajištěn okny a odvod vzduchu ventilátory zaústěnými do stávajících komínů.

V 1.NP doporučujeme v místě zvlhnutí zdiva osekání omítky na cihly s následným provedením sanační omítky. Na takto upravený povrch bude realizována sanační štuková omítka a paropropustný nátěr.

2.7. Zjištěný stavebně technický stav konstrukcí části objektu levý dvorní trakt do ulice Vodní

Levý dvorní trakt je z uliční části do ulice Hybešovy propojen spojovacím krčkem, který byl užíván jako sklad a dílna. Spojovací část není podsklepená, je vytápěna stejným způsobem jako část do ulice Hybešovy.

Levý dvorní trakt je zděná budova z jedné strany přiléhající k budově Hybešova 18. Objekt je částečně podsklepen, je obdélníkového tvaru a má jedno nadzemní podlaží.

Svislé nosné konstrukce jsou provedeny z cihelného zdiva proměnlivé tl. 550 a 450 mm.

V 1. PP se nachází teplovod, chodba slouží jako kolektor. Stropní konstrukce nad podzemním podlažím je tvořena cihelnou klenbou do ocelových nosníků. Na podlaze je několik revizních a instalačních šachet. Dveře jsou dřevěné a ocelové do ocelových zárubní. V zadní části chodby je místnost s mříží vedená jako trezor.

V 1. NP jsou kancelářské místnosti, na stěnách jsou výrazné stopy po vlínání vlhkosti a silný zápach. Rekonstruovaná zasedací místnost v zadní části má vlastní vstup ze dvora.

Objednatel tohoto STP počítá s případnou **demolicí** levého dvorního traktu, tak aby došlo k rozšíření nádvoří pro účely parkování, nádvoří je přístupné vjezdem s branou z ulice Vodní. S ohledem na záměr plánované demolice levého dvorního traktu je tomuto záměru přizpůsobena i dispoziční studie záměru budoucího využití objektu a plánované rekonstrukce pro dosažení cílového stavu.

2.8. Energetický audit a Průkaz energetické náročnosti budovy

Objednatel předložil znaleckému ústavu Energetický audit - Budova ředitelství, Hybešova 254/16, Brno zpracovaný společností TENZA, a.s. v roce 2005. Dle hodnocení uvedených v tomto dokumentu je objekt zařazen podle stupně tepelné náročnosti budovy do klasifikace F – Výrazně nevyhovující. Dokument obsahuje varianty návrhu opatření ke snížení spotřeby energií.

Objednatel předložil znaleckému ústavu Průkaz energetické náročnosti budovy, Hybešova 254/16, Brno zpracovaný společností BRES spol. s.r.o. v roce 2014. Dle hodnocení uvedených v tomto dokumentu je objekt hlavní budovy zařazen po provedených opatření podle stupně tepelné náročnosti budovy do klasifikace **D – Méně úsporná**. Objekt Dvorního traktu zařazen po provedených opatření podle stupně tepelné náročnosti budovy do klasifikace **E – Nehospodárná**.

3. ZÁVĚREČNÉ KOMPLEXNÍ HODNOCENÍ STAVEBNĚ TECHNICKÉHO STAVU OBJEKTU

Na základě výsledků stavebně technického průzkumu objektu, tj. vizuálních prohlídek, destruktivních zkoušek pevnosti zdiva, stanovení hmotnostní vlhkosti, provedených sond do stropních konstrukce, průzkumu krovu a statického posouzení, je pro zajištění dlouhodobé životnosti objektu bytového domu nezbytné provedení následujících opatření:

- Zabránění vnikání vlhkosti do prostor 1.PP (uliční část) a 1.NP (dvorní část) vhodným sanačním opatřením;
- Kompletní revize vodorovné nosné konstrukce v nadzemní části (výměna dřevěných trámových polospalných konstrukcí za nové, případně oprava zhlaví trámů a vytvoření dřevobetonové spřahující desky)
- Zateplení objektu pro splnění současných požadavků na energetickou náročnost budov;
- Realizace nových hygienických zázemí v dnes běžných standardech;
- Vyspravení stávajících omítek a provedení nových maleb;
- Výměna vnitřních a vnějších výplní otvorů;
- Realizace nových vnitřních rozvodů instalací;
- Provedení nových klempířských konstrukcí;
- Provedení nové konstrukce krovu dvorního traktu.

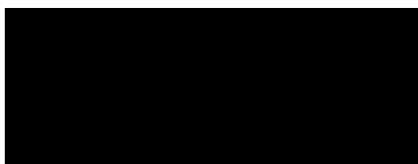
Při zohlednění všech uvedených nálezů, lze o objektu říci, že se nachází ve stavu, kdy bude nutné přistoupit k jeho zásadní a ekonomicky i technicky náročné rekonstrukci.

Na základě statického posudku lze konstatovat, že **únosnost základových konstrukcí byla překročena**. Napětí v základové spáře je vyšší než je vlastní únosnost. Z tohoto důvodu nelze uvažovat s přidáním dalšího nadzemního podlaží.

Poznámka:

Tato zpráva ze stavebně technického průzkumu vychází z podkladů, které měl jeho zpracovatel při zpracování k dispozici. Zpracovatel si vyhrazuje právo na korekce závěrů, pokud budou zjištěny další podstatné skutečnosti, které nebyly známy při zpracování této zprávy ze stavebně technického průzkumu.

V Brně 28.2.2019



Ing. Petr Sedlák, Ph.D.



Ing. Eva Kadlecová

4. SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1: Kopie informativního výpisu z katastru nemovitostí ze dne 8.1.2019, LV č. 10001 pro k.ú. Staré Brno včetně katastrální mapy zájmového území

Příloha č. 2: Výběr pořízené fotodokumentace z místních šetření

Příloha č. 3: Fotodokumentace ze sond stropních konstrukcí

Příloha č. 4: Fotodokumentace ze sond konstrukce krovu

Příloha č. 5: Značení nálezových míst - krov

Studie oslunění a denního osvětlení

STÁVAJÍCÍ OBJEKT HYBEŠOVA

č.p. 254/16

602 00 Brno

Vypracoval:

Ing. Veronika Ruzzová

Kontroloval:

Ing. Pavel Štajnt
autorizovaný inženýr v oboru pozemní
stavby pod číslem 1301934

Zpracováno v období:

Září 2019

Obsah

1. Všeobecně.....	3
1.1. Předmět.....	3
1.2. Úkol.....	3
1.3. Objednatel.....	3
1.4. Zpracovatel.....	3
1.5. Vypracoval.....	3
1.6. Kontroloval.....	3
1.7. Zpracováno v období.....	3
2. Podklady.....	3
3. Situace.....	4
4. Funkční požadavky.....	7
4.1. Proslunění dle ČSN 73 4301 a Vyhlášky 268/2009 Sb.....	7
4.2. Denní osvětlení dle ČSN 73 0580-1, ČSN 73 0580-2 a Vyhlášky 268/2009 Sb.....	8
5. Posouzení.....	8
5.1. Posouzení oslunění.....	9
5.2. Posouzení denního osvětlení.....	10
6. Závěr.....	11
Příloha A – Výstupy z programu Building Design, modul SunLis (oslunění).....	13
Příloha B – Výstupy z programu Building Design, modul WDLS (denní osvět.).....	14

1. Všeobecně

- 1.1. Předmět** Stávající objekt č.p. 254/16 na ulici Hybešova v Brně
- 1.2. Úkol** Posouzení oslunění bytů a denního osvětlení obytných místností
- 1.3. Objednatel** **Statutární město Brno**
Dominikánské náměstí 196/1
602 00 Brno
IČO: 44992785
kontaktní osoba: Ing. Dagmar Petláková
tel: + [REDACTED]
email: p [REDACTED]
- 1.4. Zpracovatel** **DEKPROJEKT s.r.o.** IČ: 27642411
Tiskařská 10/257 DIČ: CZ699000797
budova TTC
108 00 Praha 10 Bankovní spojení:
tel.: [REDACTED] Komerční banka Praha 9
email: [REDACTED] [REDACTED]
- 1.5. Vypracoval** Ing. Veronika Ruzsová
- 1.6. Kontroloval** Ing. Pavel Štajnrt
autorizovaný inženýr v oboru pozemní stavby
znalec pro oslunění a denní osvětlení staveb
- 1.7. Zpracováno v období** Září 2019

2. Podklady

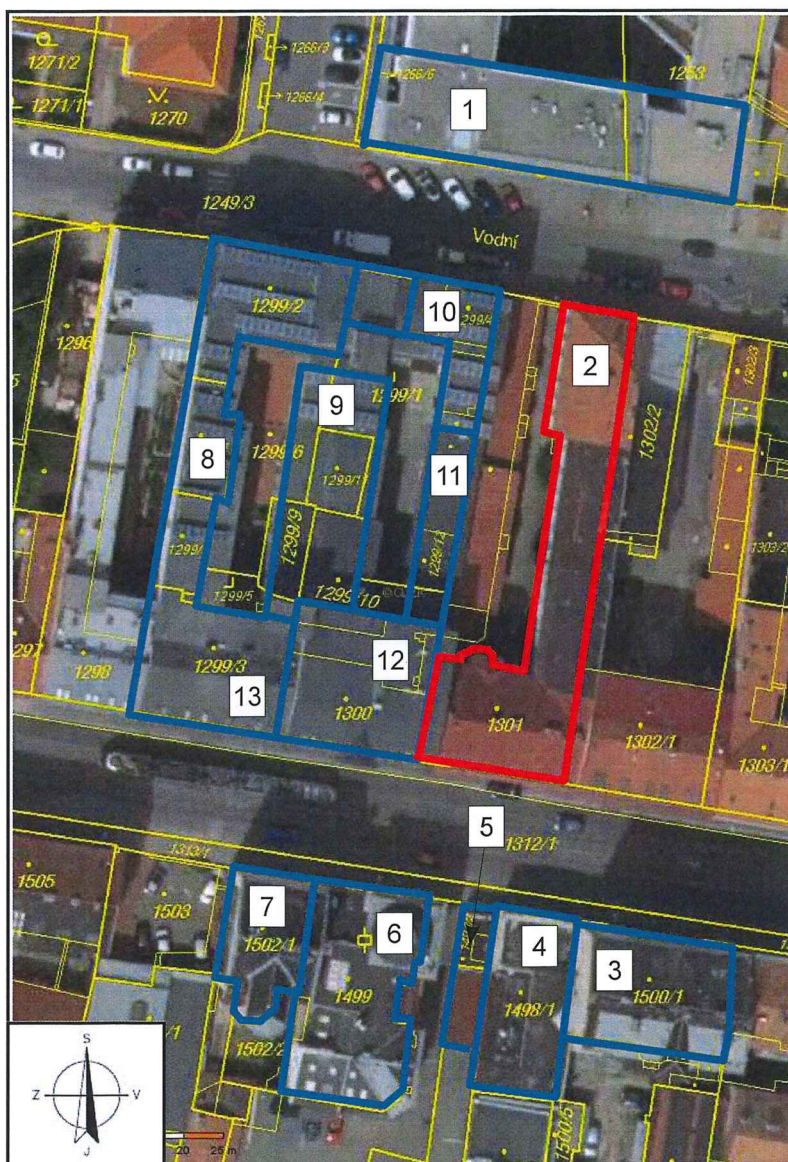
- [1] Objednávka ze dne 9.8.2019
- [2] Vyhláška č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby
- [3] ČSN 73 4301 Obytné budovy
- [4] ČSN 73 0581 Oslunění budov a venkovních prostor – Metoda stanovení hodnot
- [5] ČSN 73 0580-1 Denní osvětlení budov – Část 1: Základní požadavky
- [6] ČSN 73 0580-2 Denní osvětlení budov – Část 2: Denní osvětlení obytných budov
- [7] Výkresová dokumentace dodaná objednatelem (v elektronické podobě) ze dne 12.8.2019
- [8] Zákon č. 183/2006 Sb. Stavební zákon

Pozn. Pokud není uvedeno jinak, rozumí se předpisy a normy v platném znění.

3. Situace

Předmětem studie je stávající objekt č.p. 254/16 na ulici Hybešova v Brně. Úkolem je posouzení oslunění bytů a denního osvětlení obytných místností.

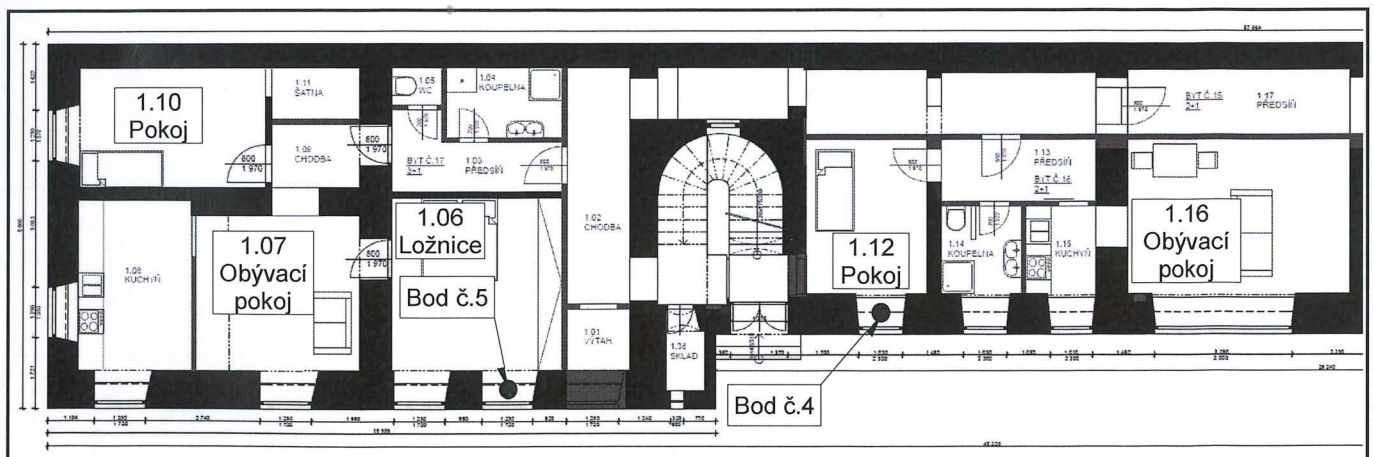
Situace je na obr. 1, kde je červenou barvou vyznačen posuzovaný objekt, jehož rozměry jsou dle podkladů od objednatele [7]. Modrou barvou okolní zástavba. Půdorysy 1. a 2.NP jsou na obr. 2 až 5.



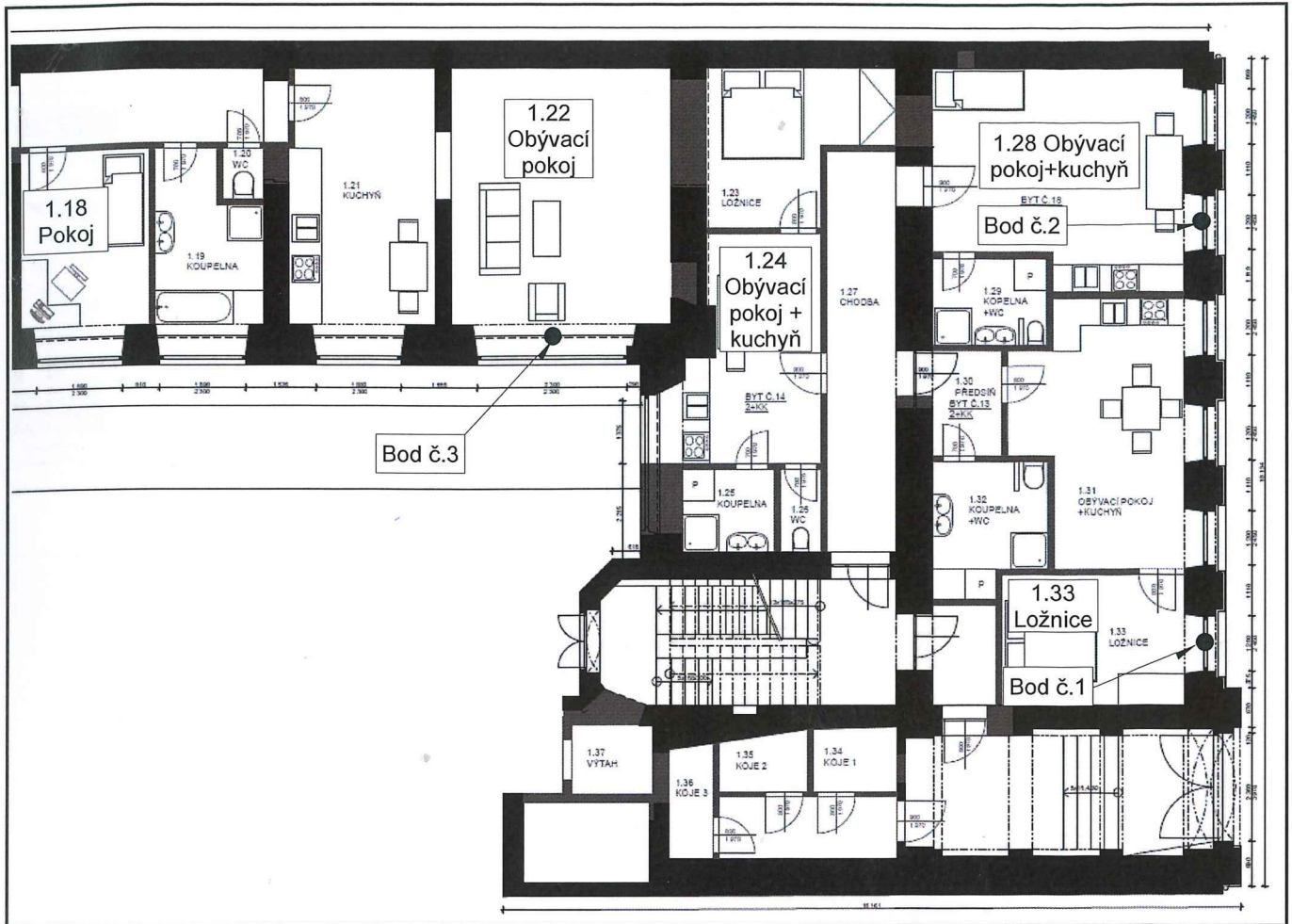
Obr. 1 – Situace

Tab. 1 – Výšky objektů dle obr. 1 (vztaženo ke srovnávací rovině ±0,00 m = + 200,5 m n. m. úroveň ulice Hybešovy)

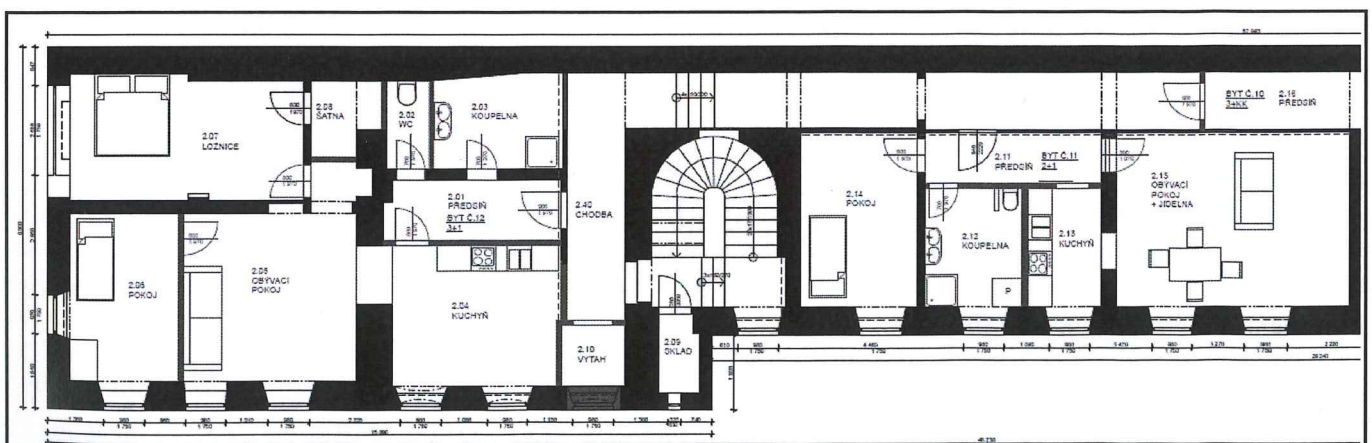
Objekt	Výška římsy [m]	Výška hřebene / atiky [m]	Poznámka
1	-	+ 20,4	Stávající objekt č.p. 987/16 na ul. Vodní
2	+ 11,3	+ 15,9	Posuzovaný objekt č.p. 254/16
3	+ 17,0	+ 22,3	Stávající objekt č.p. 257/19 na ul. Hybešova
4	-	+ 8,0	Stávající objekt č.p. 969/19a na ul. Hybešova
5	-	+ 4,0	Stávající objekt
6	+ 9,0	+ 14,3	Stávající objekt č.p. 259/21 na ul. Hybešova
7	+ 16,0	+ 22,2	Stávající objekt č.p. 263/23 na ul. Hybešova
8	-	+ 15,4	Stávající objekt č.p. 261/15 na ul. Vodní
9	-	+ 12,2	Průmyslový objekt
10	-	+ 16,8	Stávající objekt č.p. 256/11 na ul. Vodní
11	-	+ 9,7	Průmyslový objekt
12	+ 15,6	+ 20,4	Stávající objekt č.p. 256/18 na ul. Hybešova
13	+ 13,4	+ 17,7	Stávající objekt č.p. 258/20 na ul. Hybešova



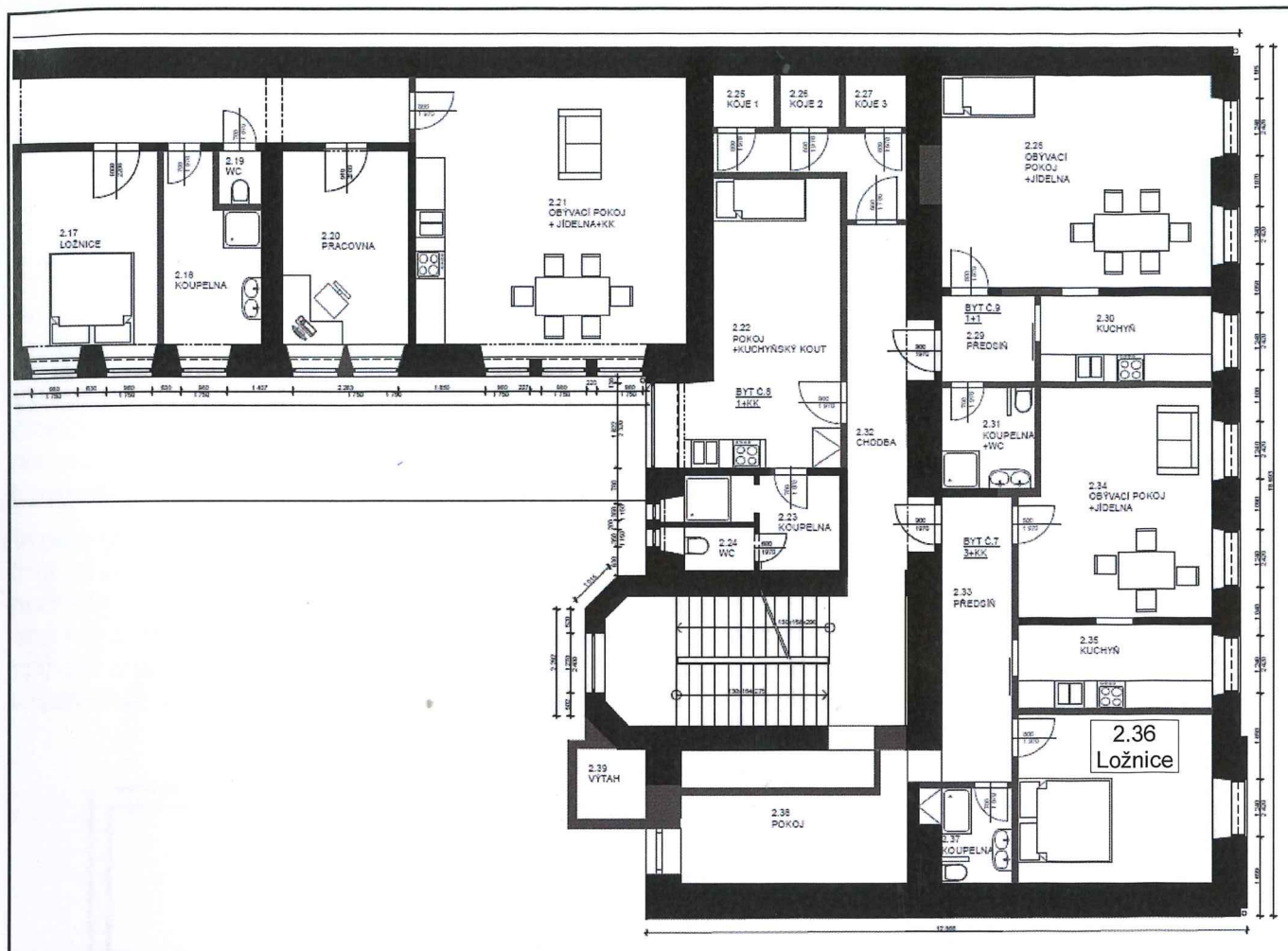
Obr. 2 – Půdorys 1.NP, část 1



Obr. 3 – Půdorys 1.NP, část 2



Obr. 4 – Půdorys 2.NP, část 1



Obr. 5 – Půdorys 2.NP, část 2

4. Funkční požadavky

4.1. Proslunění dle ČSN 73 4301 a Vyhlášky 268/2009 Sb.

Všechny byty se navrhují tak, aby byly prosluněny. Byt je prosluněn, pokud je součet podlahových ploch jeho prosluněných obytných místností roven nejméně jedné třetině součtu podlahových ploch všech jeho obytných místností. Do součtu podlahových ploch z jedné strany prosluněných obytných místností ani do součtu podlahových ploch všech obytných místností bytu se pro tento účel nezapočítávají části podlahových ploch obytných místností, které leží za hranicí hloubky místnosti rovné 2,3 násobku její světlé výšky.

Obytná místnost se považuje za prosluněnou, pokud jsou splněny následující podmínky

- půdorysný úhel slunečních paprsků s hlavní přímkou roviny okenního otvoru musí být nejméně 25° , hlavní příčka roviny je příčka, která je průsečnicí této roviny s vodorovnou rovinou;
- přímé sluneční záření musí po stanovenou dobu vnikat do místnosti okenním otvorem nebo otvory, krytými průhledným a barvy nezkreslujícím materiálem, jejichž celková plocha vypočtená ze skladebných rozměrů je rovna nejméně jedné desetině podlahové plochy místnosti; nejmenší skladebný rozměr osvětlovacího otvoru musí být alespoň 900 mm; šířka oken umístěných ve skloněné střešní rovině může být menší, nejméně však 700 mm;

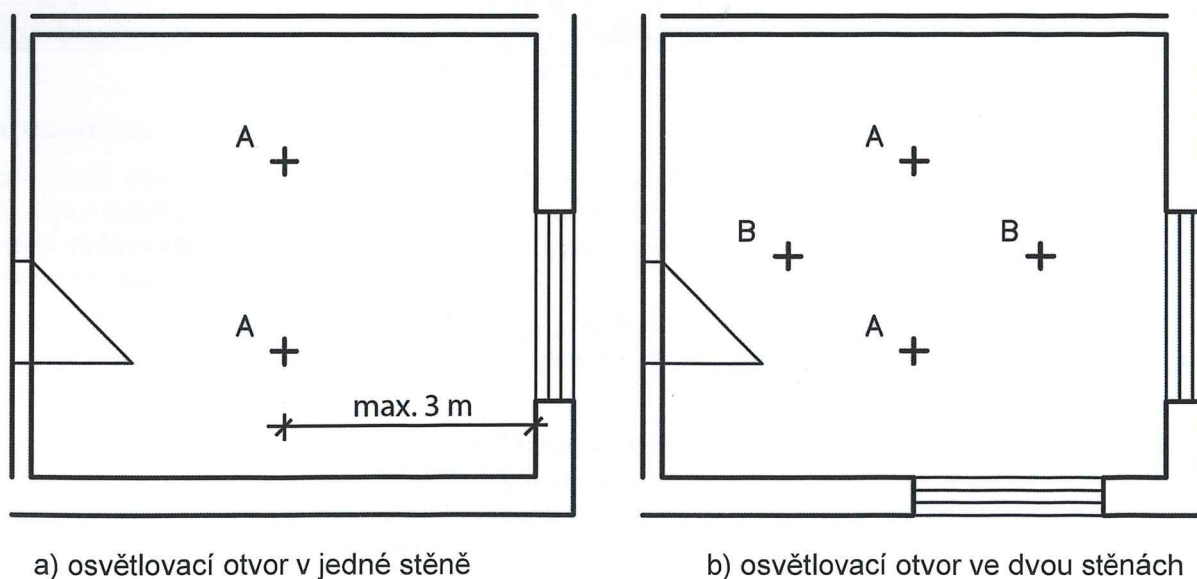
- c) sluneční záření musí po stanovenou dobu dopadat na kritický bod v rovině vnitřního zasklení ve výšce 300 mm nad středem spodní hrany osvětlovacího otvoru, ale nejméně 1200 mm nad úrovní podlahy posuzované místnosti;
- d) výška slunce nad horizontem musí být nejméně 5°;
- e) při zanedbání oblačnosti musí být dne 1. března doba proslunění nejméně 1:30 hod. Požadovanou dobu proslunění lze nahradit bilancí, při které mimo přestupné roky je celková doba proslunění, ve dnech od 10. února do 21. března včetně, 60:00 hod (jedná se o 40 dní s průměrnou dobou proslunění 1:30 hod).

4.2. Denní osvětlení dle ČSN 73 0580-1, ČSN 73 0580-2 a Vyhlášky 268/2009 Sb.

Při návrhu a posuzování úrovně denního osvětlení se vychází ze stavu rovnoměrně zatažené oblohy s gradací jasu podle ČSN 73 0580-1 za kritické úrovně venkovní srovnávací osvětlenosti 5 000 lx.

Vyhovující denní osvětlení musí mít vnitřní prostory určené pro trvalý pobyt lidí během dne. Hodnoty činitelů denní osvětlenosti a hodnoty prokazující jejich splnění se uvádějí zaokrouhlené na jedno desetinné místo. Obytné místnosti musí mít zajištěno denní osvětlení v souladu s normovými hodnotami.

V obytných místnostech musí být ve dvou kontrolních bodech v polovině hloubky místnosti, ale nejdále 3 m od okna, vzdálených 1 m od vnitřních povrchů bočních stěn (obr. 6a) ve výšce 0,85 m nad podlahou, hodnota činitele denní osvětlenosti nejméně 0,7 % a průměrná hodnota činitele denní osvětlenosti z obou těchto bodů nejméně 0,9 %. U místností s okny ve dvou stýkajících se stěnách (obr. 6b) stačí splnění uvedeného požadavku alespoň u jedné dvojice kontrolních bodů. Prostor pro vaření v bytě se nepovažuje za místo trvalého pobytu a nemusí tedy mít denní osvětlení vyhovující pro tento účel.

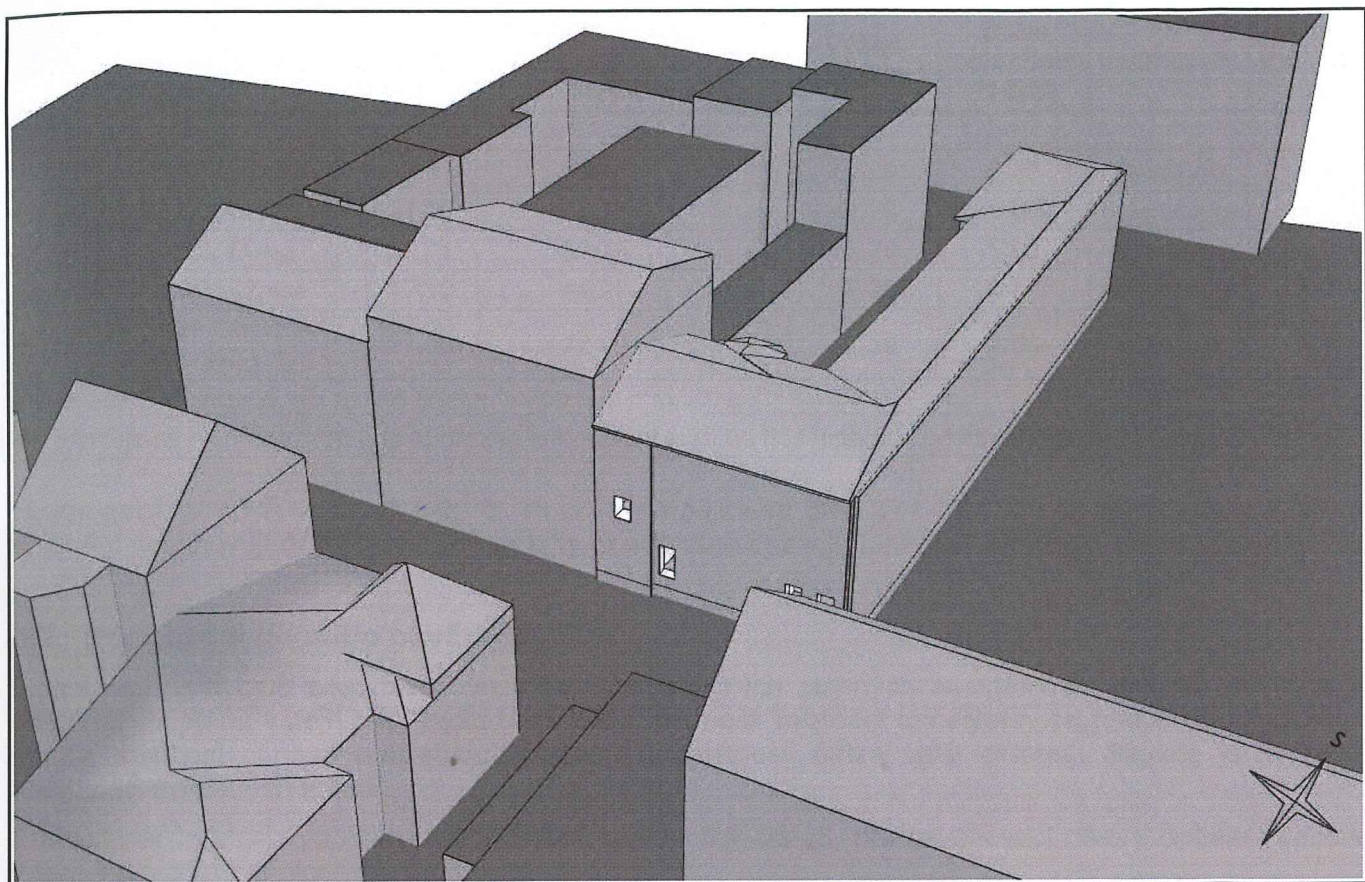


Obr. 6 – Posuzované body na činitel denní osvětlenosti

5. Posouzení

Pro posouzení oslunění a denního osvětlení byla situace modelována ve 3D výpočtovém programu BuildingDesign a použity příslušné výpočtové moduly (viz dále). 3D výpočtový model je uvedený na obr. 7.

Dle ČSN 73 4301 se za obytnou místnost nepovažuje kuchyně, která má plochu < 12 m², jednolůžkový pokoj, který nemá šířku ≥ 1,95 m a zároveň ani místnost, která nesplňuje podmínky odstavce 5.2.2.1 této normy. Proto jsme vyloučili z posouzení místnosti 1.08, 1.15, 1.23, 2.13, 2.30, 2.35, 2.38.



Obr. 7 – 3D výpočtový model – jihovýchodní pohled

5.1. Posouzení oslunění

Pro posouzení oslunění byly v předmětném objektu vybrány kritické byty. Kritický byt je byt v nejnižším podlaží, byt s nevhodnou orientací ke světovým stranám, byt stíněný protějším objektem či předstupující konstrukcí vyššího podlaží. V kritických bytech byly umístěny kontrolní body. Poloha kontrolních bodů je vyznačena na obr. 2 a 3.

Pro posouzení byla použita východní zeměpisná délka $16,6^\circ$ a severní zeměpisná šířka $49,2^\circ$. Poloha severu byla pootočena o meridiánovou konvergenci $6,1^\circ$ ve směru hodinových ručiček ve smyslu ČSN 73 0581.

Doba oslunění kontrolních bodů byla vypočítána modulem SunLis 5.0.143, který zohledňuje všechny parametry požadované dle ČSN 73 0581. Výstupy z programu jsou uvedeny v příloze A. Na obrázcích jsou znázorněny sluneční paprsky dne 1. března a u bodu je uvedena doba oslunění ve formátu H:MM. V tab. 2 je uvedeno hodnocení oslunění.

Tab. 2 – Hodnocení oslunění bytů

Byt	Místnost	Plocha [m ²]	Plocha obytných místností bytu [m ²]	Bod	Výška bodu ¹⁾ [m]	Doba oslunění ²⁾ [H:MM]	Hodnocení	Obr. v příloze A
1.NP								
č. 13	1.33 Ložnice	12,01	31,44	1	+2,29	3:36	vyhovuje	A.1
č. 15	1.22 Obývací pokoj	27,00	55,75	3	+2,29	0:00	nevyhovuje	A.2
č. 16	1.12 Pokoj	10,71	30,79	4	+2,29	0:00	nevyhovuje	A.2
č. 17	1.06 Ložnice	17,12	44,92	5	+2,29	0:00	nevyhovuje	A.2
č. 18	1.28 Obývací pokoj+kuchyň	22,96	22,96	2	+2,29	3:08	vyhovuje	A.1

¹⁾ Vzhledem ke srovnávací rovině ±0,0 m = 200,5 m n.m.

²⁾ Požaduje se nejméně 1:30 hod 1. března nebo bilance 60:00 hod v období od 10. února do 21. března včetně.

Hodnocení: V 1.NP vyhovují byty č. 13 a 18 na oslunění dle ČSN 73 4301. Ostatní byty v 1.NP na oslunění nevyhovují. V 2.NP a 3.NP se byty principiálně opakují, takže se očekávají stejné výsledky jako v 1.NP.

5.2. Posouzení denního osvětlení

Denní osvětlení bylo posouzeno ve vybraných kritických obytných místnostech. Kritická místnost je místnost umístěná v nejnižším podlaží, hluboká místnost, místnost s malým nebo malými osvětlovacími otvory, místnost stíněná protilehlou budovou (z místnosti nelze vidět oblohu). Situace je horší při kombinaci uvedených kritérií.

Pro exteriér byly při výpočtu použity činitelé uvedené v tab. 3, pro osvětlovací otvory činitelé uvedené v tab. 4 a pro vnitřní plochy činitelé uvedené v tab. 5.

Tab. 3 – Použité činitele odrazu světla

Povrch	Činitel odrazu
Nezasněžený terén v zimním období	0,10
Průčelí okolních budov	0,30
Šikmé střechy	0,30

Tab. 4 – Použité činitele související s osvětlovacími otvory

Povrch / znečištění	Činitel
Prostup světla zasklívacích prvků (dvojsklo)	0,81
Ztráta světla částmi okna, které nepropouští světlo (z rozměru okna a plochy zasklení)	0,70
Ztráta světla vlivem zařízení pro regulaci osvětlení (žaluzie apod.)	1,00
Ztráta světla vlivem stínění konstrukcí budovy (příhradové nosníky, průvlaky apod.)	1,00
Znečištění na vnější straně osvětlovacího otvoru	0,90
Znečištění na vnitřní straně osvětlovacího otvoru	0,95

Poznámka: Pokud by bylo použito zasklení trojskly, denní osvětlení uvnitř místností se může ještě zhoršit oproti situaci s dvojskly.

Tab. 5 – Činitele odrazu světla vnitřních povrchů místností (dle ČSN 73 0580-1)

Povrch	Činitel odrazu
Činitel odrazu světla stěn	0,50
Činitel odrazu světla stropu	0,70
Činitel odrazu světla podlahy	0,30

Výpočet činitelů denní osvětlenosti byl proveden modulem WDLS 5.0.194, který zohledňuje všechny parametry požadované dle ČSN 73 0580-1. Výsledky výpočtů jsou uvedeny v tab. 6. Výstupy z programu pro vybrané místnosti jsou uvedeny v příloze B.

Tab. 6 – Hodnocení místností z hlediska denního osvětlení

Byt	Místnost	Činitel denní osvětlenosti ¹⁾ bod 1 / bod 2 / průměr	Hodnocení	Obr. v příloze B
1.NP				
č. 13	1.33 Ložnice	1,4 / 1,1 / 1,3	vyhovuje	B.1
č. 14	1.24 Obývací pokoj+kuchyň	0,1 / 1,1 / 0,6	nevyhovuje	B.1
č. 15	1.18 Pokoj	1,0 / 1,1 / 1,1	vyhovuje	B.2
	1.22 Kuchyň	0,3 / 0,4 / 0,4	nevyhovuje	B.1
	1.22 Obývací pokoj	0,3 / 0,4 / 0,4	nevyhovuje	B.1
č. 16	1.12 Pokoj	0,2 / 0,2 / 0,2	nevyhovuje	B.2
	1.16 Obývací pokoj	0,7 / 1,3 / 1,0	vyhovuje	B.2
č. 17	1.06 Ložnice	0,1 / 0,1 / 0,1	nevyhovuje	B.3
	1.07 Obývací pokoj	0,2 / 0,1 / 0,2	nevyhovuje	B.3
	1.10 Pokoj	0,2 / 0,2 / 0,2	nevyhovuje	B.3
č. 18	1.28 Obývací pokoj+kuchyň	0,8 / 1,0 / 0,9	vyhovuje	B.1
2.NP				
č. 7	2.36 Ložnice	0,6 / 0,4 / 0,5	nevyhovuje	B.4

¹⁾ Alespoň v jedné dvojici bodů podle obr. 6 musí být minimální hodnota $\geq 0,7$ % a průměrná hodnota z příslušné dvojice bodů musí být $\geq 0,9$ %.

Hodnocení: Kritické obytné místnosti 1.33, 1.18, 1.16, 1.28 v 1.NP vyhovují na požadavky na denního osvětlení dle ČSN 73 0580-2. Ostatní obytné místnosti v 1.NP nevyhovují na požadavky dle ČSN 73 0580-2 viz tab. 6. V 2. a 3.NP se principiálně dispozice opakují, takže se očekávají stejné výsledky jako v 1.NP. Obytná místnost 2.36 v 2.NP a opakující se v 3.NP nevyhovuje na denní osvětlení dle ČSN 73 0580-2.

6. Závěr

Předmětem studie je stávající objekt č.p. 254/16 na ulici Hybešova v Brně. Úkolem je posouzení oslunění bytů a denní osvětlení obytných místností.

V 1.NP vyhovují byty č. 13 a 18 na oslunění dle ČSN 73 4301. Ostatní byty v 1.NP na oslunění nevyhovují. V 2.NP a 3.NP se byty principiálně opakují, takže se očekávají stejné výsledky jako v 1.NP.

Kritické obytné místnosti 1.33, 1.18, 1.16, 1.28 v 1.NP vyhovují na požadavky na denního osvětlení dle ČSN 73 0580-2. Ostatní obytné místnosti v 1.NP nevyhovují na požadavky dle ČSN 73 0580-2 viz tab. 6. V 2. a 3.NP se principiálně dispozice opakují, takže se očekávají stejné výsledky jako v 1.NP. Obytná

místnost 2.36 v 2.NP a opakující se v 3.NP nevyhovuje na denní osvětlení dle ČSN 73 0580-2.

Objekt se nachází v historickém centru města, kde jsou stísněné poměry a malé odstupové vzdálenosti k okolním objektům. Rozměry oken včetně ostění a poloha oken se v rámci rekonstrukce pro zachování historického rázu budovy nemění. Tyto skutečnosti jsou pevně dány a neumožňují v některých místnostech splnění požadavků na sdružené osvětlení. Tyto skutečnosti lze považovat za územně technické nebo stavebně technické důvody, které znemožňují splnění některých ustanovení Vyhlášky č. 268/2009 Sb., jak je uvedeno v §2, odstavci (1):

(1) Ustanovení této vyhlášky se uplatní též u zařízení, změn dokončených staveb, udržovacích prací, změn v užívání staveb, u dočasných staveb zařízení stavenišť, jakož i u staveb, které jsou kulturními památkami (Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči) nebo jsou v památkových rezervacích nebo památkových zónách, pokud to závažné územně technické nebo stavebně technické důvody nevyklučují.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem lze doporučit žádost o výjimku dle §54 Vyhlášky č. 268/2009 Sb., kde je uvedeno, že za podmínek stanovených v §169 stavebního zákona lze v odůvodněných případech povolit výjimku z ustanovení týkajících se požadavků na denní osvětlení dle §11 odst. (2) a proslunění dle §13 odst. (2).

Znění §13, odst. (2) Vyhlášky 268/2009 Sb., ze kterého lze žádat výjimku:

(2) Byt je prosluněn, je-li součet podlahových ploch jeho prosluněných obytných místností roven nejméně jedné třetině součtu podlahových ploch všech jeho obytných místností. Při posuzování proslunění se vychází z normových hodnot.

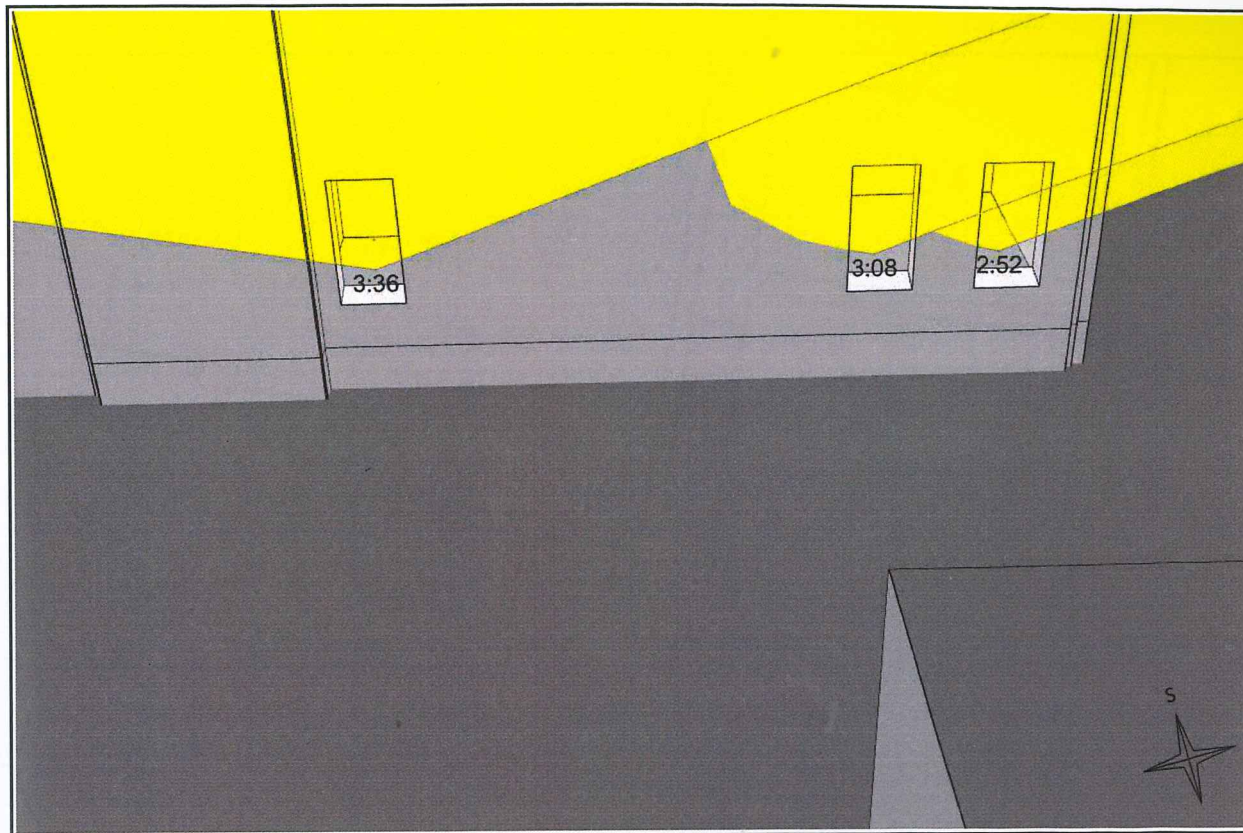
Znění §169, odst. (2) Stavebního zákona 183/2006 Sb., který umožňuje udělení výjimky:

(2) Výjimku z obecných požadavků na výstavbu, jakož i řešení územního plánu nebo regulačního plánu odchylně od nich lze v jednotlivých odůvodněných případech povolit pouze z těch ustanovení prováděcího právního předpisu, ze kterých tento předpis povolení výjimky vysloveně umožňuje, a jen pokud se tím neohrozí bezpečnost, ochrana zdraví a života osob a sousední pozemky nebo stavby. Řešením podle povolené výjimky musí být dosaženo účelu sledovaného obecnými požadavky na výstavbu.

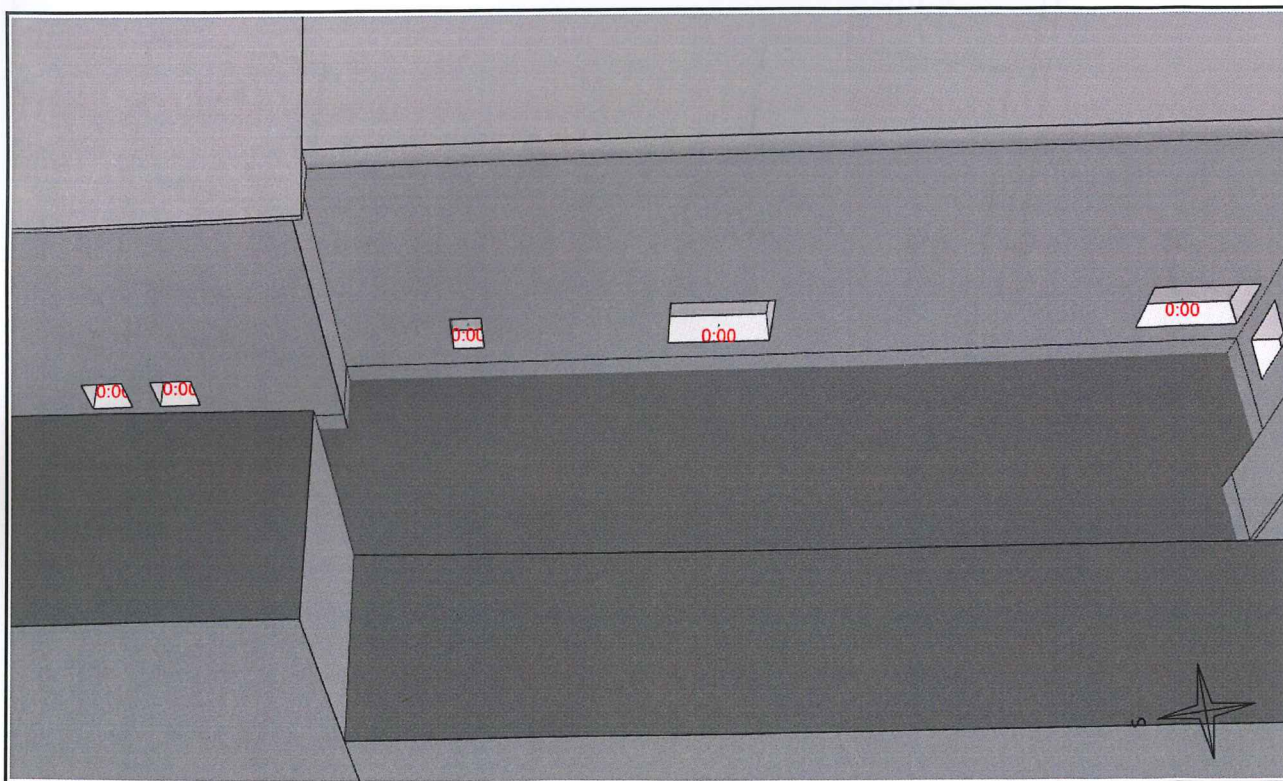
V Brně dne 30.9. 2019


Ing. Veronika Růszová

Příloha A – Výstupy z programu Building Design, modul SunLis (oslunění)

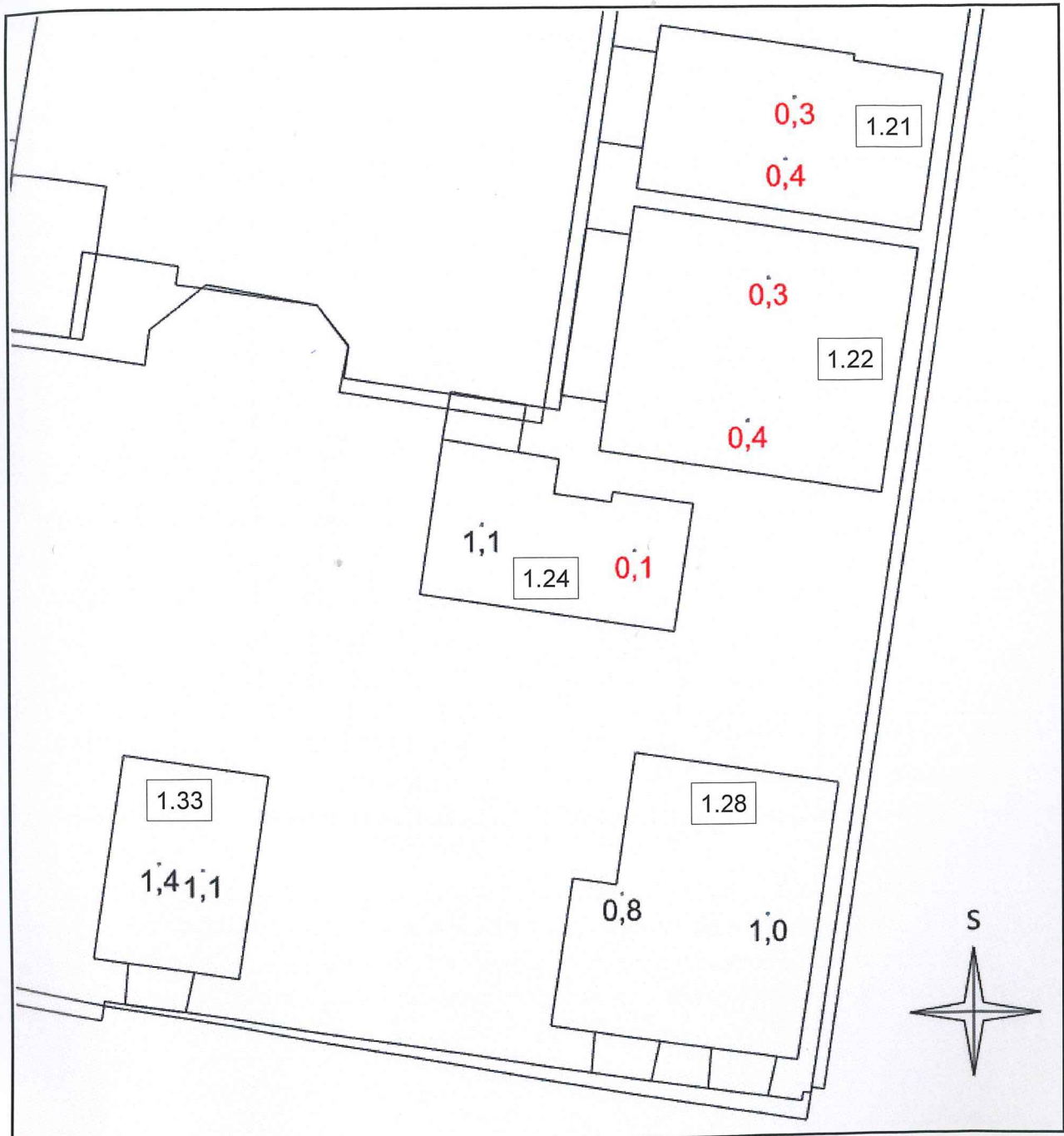


Obr. A.1 – Doba oslunění [H:MM] – Uliční pohled na místnosti 1.28 a 1.33

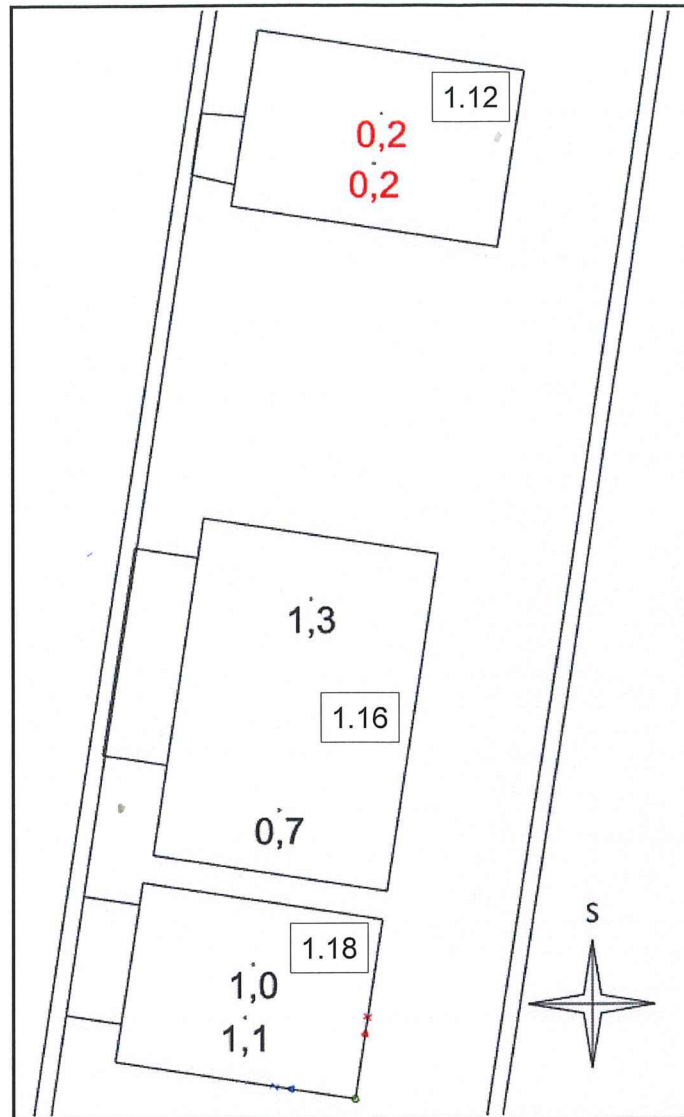


Obr. A.2 – Doba oslunění [H:MM] – Uliční pohled na místnosti

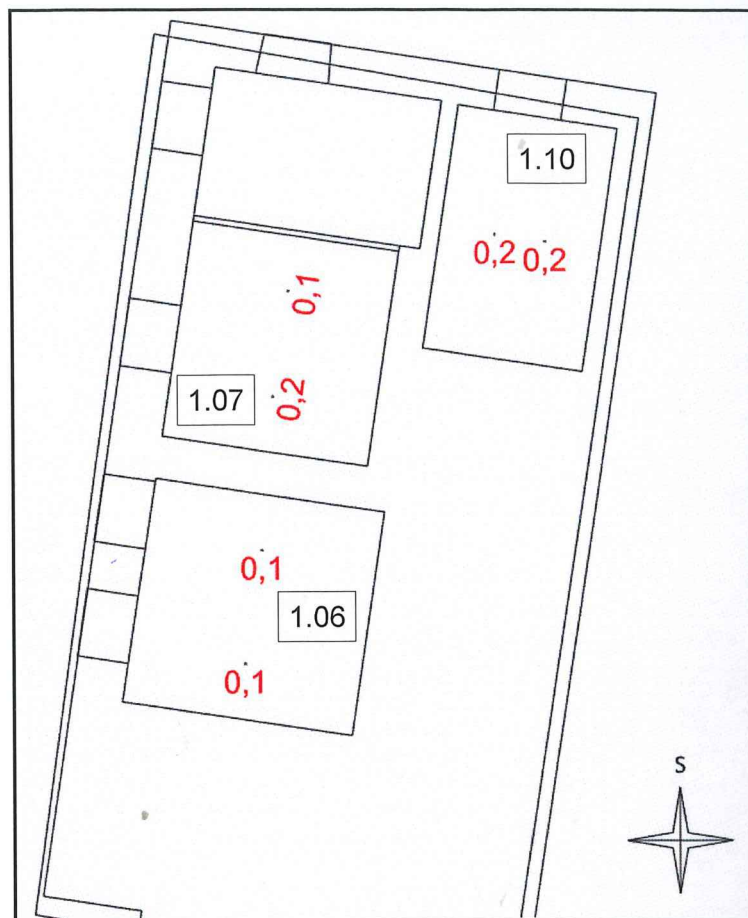
Příloha B – Výstupy z programu Building Design, modul WDLS (denní osvět.)



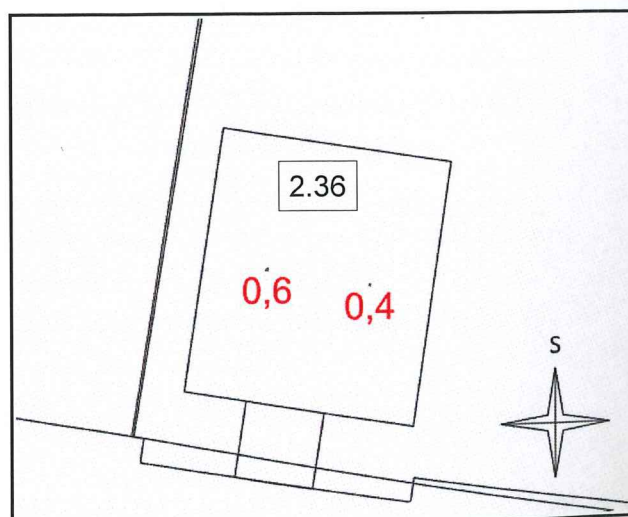
Obr. B.1 – Hodnoty č.d.o. [%]



Obr. B.2 – Hodnoty č.d.o. [%]



Obr. B.3 – Hodnoty č.d.o. [%]



Obr. B.4 – Hodnoty č.d.o. [%] - 2.NP

