

Znalecký posudek

č. 1075-01/2023

O posouzení parkoviště, umístěného na střeše budovy garáží, resp. jeho komunikace, zda je ze stavebně – technického hlediska **samostatnou věcí**.

Objednatel: RG- parking s.r.o.,
IČ: 27630968, Vlastec 7,
397 01 Vlastec.

Vypracoval: Ing. Karel Zeman
E. Rošického 466/8
37005 České Budějovice



Posudek obsahuje 7 stran A4 včetně obálky + přílohy a objednateli se předává ve třech vyhotoveních.

V Českých Budějovicích dne 08.02. 2023

Úkolem znaleckého posudku je posoudit zda parkoviště, umístěné na střeše budovy garáží, resp. jeho komunikace, je ze stavebního hlediska samostatnou věcí.

Objednatel posudku: RG-parking s.r.o. , IČ: 27630968, Vlastec 7, 397 01 Vlastec.

Místní šetření:

Místní šetření proběhlo dne 4.10. 2022, za přítomnosti objednatele posudku a znalci byl umožněn přístup do nemovitostí v potřebném rozsahu.

Seznam předložené dokumentace:

Rozhodnutí o umístění stavby, č.j. OUR-200/04/Hak (bez datace).

Vyjádření odboru dopravy č.j. MHMP-38050/2004/DOP-04/Dů.

Projektová dokumentace stavby „Hromadné patrové garáže s administrativní částí“ na CD (spis Stavebního úřadu Praha 13, označen jako dip-240158-1632991642300-2621 a dip-240159-1632991952803-2636).

Stavební povolení č.j. VYS 436/05/Kř, ze dne 04.11.2005.

Kolaudační rozhodnutí Hromadných patrových garáží, Praha 5 - Stodůlky, Archeologická č.j. VYS 06052/2008/Kř, ze dne 23.04.2008.

Kolaudační rozhodnutí Administrativní budova při hromadných garážích, Praha 5 - Stodůlky, Archeologická č.j. VYS 26574/2008/Kř, ze dne 06.08.2004

Prohlášení vlastníka ze dne 27.12.2007.

Vyjádření projektanta – František Kasík – Projka, ze dne 21.06.2021.

Zaměření plochy účelové komunikace (parkoviště), vyhotovené Ing. Ivo Šafaříkem ze dne 25.02.2022, č. ověření c-7/2022.

Schématické rozdělení celku stavby dle projektové dokumentace, vypracoval Divergent architecture, 08/2022.

Fotodokumentace (vlastní).

Z dokumentů vyplývá, že:

společnost RG - STAVBY s.r.o. IČ: 26028948 podala dne 11.02.2004 návrh na umístění stavby „Hromadné patrové garáže Praha 5“

Z vyjádření dotčených orgánů k řízení o umístění stavby je pro tento znalecký posudek podstatné vyjádření odboru dopravy Magistrátu hlavního města Prahy ze dne 18.03.2004 č.j. MHMP-38050/2004/DOP-04/Dů, dle něhož zůstanou příjezdové komunikace k objektu a komunikace parkoviště v majetku investora, který jako vlastník musí plnit povinnosti správce komunikace ve smyslu ustanovení § 7 zák. č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích.

Úřad městské části Praha 13, Odbor stavební, Oddělení územního rozhodování vydal pod č.j. OUR-200/04/Hak **rozhodnutí**, kterým se za dále stanovených podmínek umísťuje stavba „**Hromadné patrové garáže Praha 5**“ na pozemcích parc. č. 2131/531 a 2131/1 mezi ulicemi Archeologická, Brdičkova a Podpěrova.

Projektovou dokumentaci ke stavebnímu povolení vypracoval projektant František Kasík-Projka, Nádražní 1936, 39701 Písek. Prováděcí dokumentaci vypracovala společnost STATIKA s.r.o., Jana Masaryka 677/45, 120 00 Praha 2.

Za účelem výstavby uzavřela společnost RG - STAVBY s.r.o. na straně nájemce dne 07.02.2005 **nájemní smlouvu** s pronajímatelem Městskou částí Praha 13 na stavbu dotčené pozemky.

Stavební odbor úřadu městské části Praha 13 vydal dne 04.11.2005 pod č.j. VYS 436/05/Kř pro stavebníka RG – STAVBY s.r.o. a pro společnost ELTODO – CITEUM s.r.o. **stavební povolení** a souhlas ke stavbě v ochranném pásmu vodního zdroje na dočasnou stavbu „**Hromadné patrové garáže s administrativní částí**“ na pozemku parcelní č.2131/531 a části pozemku parcelní č. 2131/1 v katastrálním území Stodůlky.

Dle rozhodnutí stavba obsahuje:

- Hromadné patrové garáže s administrativní částí
- Napojení nájezdů do garáží na komunikace
- Venkovní rozvod vody
- Vodovodní přípojky
- Kanalizační přípojky dešťové a splaškové
- Kabelové přípojky 1kv
- Demontáž a přeložku veřejného osvětlení

Stavební povolení nabylo právní moci dne 11.01.2006.

Před zahájením výstavby došlo ke změně stavebníka a nový stavebník, společnost RG - Invest s.r.o., jako vlastník stavby, prohlášením vlastníka ze dne 27.12.2007 vymezil v rozestavěné třípodlažní budově ve smyslu zákona č. 72/1994 Sb. rozestavěné jednotky a určil k nim spoluvlastnické podíly na společných částech budovy. Prohlášení vlastníka je ve sbírce listin u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha č.j. V-72045/2007-101.

Dne 23.04.2008 vydal Stavební odbor úřadu městské části Praha 13 **kolaudační rozhodnutí** č.j. VYS 06052/2008/Kř pro stavebníka RG - Invest s.r.o. IČ: 27513608, Karlovarská 814/111, 161 08 Praha 6 a ELTODO - CITEUM s.r.o. IČ: 25751018, Novodvorská 1010/14, 142 01 Praha 4, kterým se povoluje užívání dočasné stavby „**Hromadných patrových garáží, Praha 5 - Stodůlky, Archeologická**“ povolené na

pozemku parcelní č. 2131/531 a 2131/1 v katastrálním území Stodůlky.

Stavba dle rozhodnutí obsahuje následující celky:

- Třípodlažní garáže se samostatnými vjezdy do jednotlivých podlaží, z ulic Archeologická, Podpěrova a Brdičkova

1.NP - 77 garáží (z toho 12 pro invalidní osoby)

2.NP - 81 garáží

3.NP - 79 garáží + úklidová komora

- Parkoviště na střeše garáží - 98 parkovacích míst (z toho 4 pro invalidní osoby)

- Přípojka dešťové kanalizace

- Přípojka 1kV

- Část veřejného osvětlení vč. 1 sloupu

- Část chodníku podél garáží

- Úprava ploch podél garáží

Administrativní část (administrativní budova) vč. napojení na inženýrské sítě, část chodníků a úpravy ploch před administrativní částí, byla z kolaudace vyjmuta.

Kolaudační rozhodnutí nabylo právní moci dne 13.05.2008.

Z **Kolaudačního rozhodnutí** č.j. VYS 26574/2008/Kř, ze dne 06.08.2004 vyplývá, že **Administrativní budova při hromadných garážích, Praha 5 - Stodůlky, Archeologická** byla povolena k užívání samostatným rozhodnutím, když před tím byla z kolaudace „Hromadné patrové garáže s administrativní částí“ vyjmuta pro její stavební nepřipravenost.

Kolaudační rozhodnutí nabylo právní moci dne 28.08.2008.

Popis stavby:

Stavba se skládá:

1. Třípodlažní budova garáží
2. Komunikace parkoviště, umístěná na střeše budovy garáží
3. Třípodlažní administrativní budova

Budova garáží je realizována jako třípodlažní skelet s bodově podpíranými stropy a je

rozdělena na 3 dilatační celky. Dilatační spáry jsou ukončeny profilovým systémem Buchberger, který je kotven do konstrukce střechy jako její konstrukční prvek. Vzduchotechnika odvětrání je vyvedena jednak podél venkovní stěny budovy ze strany ulice Brdičkova a také do střešní konstrukce, kde je ukončena zděným přístavkem na střešní konstrukci uvnitř komunikace parkoviště. Do budovy garáží, s ohledem na spád okolního terénu, jsou vjezdy do jednotlivých podlaží z okolních veřejných komunikací, kdy každý je uzavřen ocelovou bránou a vnitřní pojezdové komunikace nejsou vzájemně propojeny. Jednotlivé podlaží budovy jsou spojeny vstupy s administrativní budovou a jednotlivá podlaží jsou propojena železobetonovým schodištěm, které ústí na komunikaci parkoviště. Do třetího podlaží je rovněž vedeno venkovní kovové schodiště z ulice Brdičkova. Prostupy a schodiště jsou součástí požární únikové cesty. V budově se nachází 238 nebytových jednotek – garáží různých vlastníků.

Obslužná komunikace parkoviště je tvořena izolací od střešní konstrukce, živičným povrchem v tloušťce cca. 10 cm, osvětlovacími tělesy (7 kusů), rozvody elektřiny k osvětlovacím tělesům, vodorovným dopravním značením a atikou kolem parkoviště a vjezdu. Z projektové dokumentace spisu Stavebního úřadu vyplývá, že původní projekt počítal kolem parkoviště se silničními svodidly. Ty však byly změnou projektu nahrazeny právě železobetonovou atikou, zřejmě z důvodu zvýšení bezpečnosti provozu parkoviště. Rozvaděč pro elektrické osvětlení je umístěn ve třetím podlaží budovy garáží a je vybaven měřením spotřebované energie.

Budova administrace je obdobně realizována jako budova garáží a třípodlažní skelet s vyzdívanými stěnami přiléhá k budově garáží, kde je součástí její konstrukce. Je s ní propojena vstupy na schodiště v každém podlaží, které ústí na komunikaci parkoviště. Prostupy a schodiště jsou součástí požární únikové cesty. Vstup do budovy administrace je ze strany Archeologické ulice, V budově se nachází 10 nebytových jednotek ve vlastnictví různých vlastníků.

Vztahy a návaznost jednotlivých stavebních celků dobře vysvětlí „schématické rozdělení celků stavby“, které vypracovala společnost Divergent architecture a které je přílohou posudku č. 1075-01/2023.

Závěr a vyhodnocení:

Komunikace parkoviště neslouží jako příjezd k budovám garáží a administrativy a není realizována ani jako obslužná pro tyto objekty. Na komunikaci parkoviště je samostatný vjezd z ulice Brdičkova a komunikace nenavazuje na žádné další .

Na parkoviště ústí schodiště z budovy garáží a administrativní budovy, tyto nejsou projektovány jako vchody do každé budovy, ale jako únikové cesty. Budova garáží je v každém podlaží propojena prostupy s administrací, též zejména z důvodu únikových cest a obě budovy mají rozdílné SVJ a vlastníky.

Z hlediska kolaudačního rozhodnutí byla stavba budovy garáží kolaudována jako třípodlažní. Parkoviště bylo kolaudováno v druhém bodě kolaudačního rozhodnutí jako stavba na střeše garáží a stavba administrativní části byla z kolaudace vyjmuta pro stavební nepřipravenost. Hypoteticky vzato, mohlo dojít ke kolaudaci každého z celků zvlášť, jelikož se vzájemně ke svému provozu nepotřebují.

Stavba komunikace parkoviště není zahrnuta v prohlášení vlastníka jako součást budovy garáží ani jako její příslušenství. Jednotlivé stavební celky se ke svému užívání a funkčnosti vzájemně nepotřebují a je u nich jasně patrná dělící rovina, jak vyplývá i z projektové dokumentace, schválené ve stavebním řízení. Z toho důvodu a na základě výše uvedeného lze bez pochyby konstatovat, že **stavba komunikace parkoviště s jejím příslušenstvím je stavebně samostatný celek (samostatná věc).**



Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 25. ledna 1989 č.j. spr. 60/89, pro základní obor stavebnictví, odvětví staveb obytných, průmyslových a zemědělských a ze dne 25.9. 2014, č.j. Spr.422/2013, oboru stavebnictví, specializace statika stavebních konstrukcí.

Tento znalecký posudek, jsem vypracoval objektivně a nestranně, dle nejlepšího svědomí a vědomí, vědom si trestně právních následků za vypracování vědomě nepravdivého posudku. Znalecký posudek všemi svými formálními náležitostmi a výše uvedeným prohlášením znalce, plně v souladu s ustanovením zák. č. 141/1961 Sb. , §110a, rozsudkem Nejvyššího soudu ČR sp.zn.26 Cdo 3928/2013 a ustanovením občanského soudního řádu dle § 127a splňuje podmínky právoplatného soudně znaleckého posudku, nikoliv pouhého listinného důkazu.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem, doplnění posudku 1075-01/23.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle likvidace na základě dokladů č. 1075-01/23.



Znalec: Ing. Karel Zeman,
Evžena Rošického 8,
České Budějovice 370 05
Mob: 775982539

V Českých Budějovicích dne 08. 02. 2023

