

Důvodová zpráva:

Zastupitelstvu městské části je předkládán návrh na uzavření dohody o narovnání mezi městskou částí Praha-Dolní Chabry a společností PKS Stavby a. s., se sídlem Brněnská 126/38, se sídlem Žďár nad Sázavou 1, 591 01 Žďár nad Sázavou, IČO: 469 80 059, zapsané v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně pod. sp. zn.: oddíl B, vložka 930.

Městská část na základě výsledků veřejné zakázky uveřejněné na profilu zadavatele na straně objednatele uzavřela dne 20. 12. 2019 se stavební firmou PKS Stavby a.s. Smlouvu o dílo, ve znění dodatku č. 1 ze dne 29. června 2020, dodatku č.2 ze dne 31.8.2020, dodatku č.3 ze dne 20.11.2020, dodatku č.4 ze dne 14.4.2021 a dodatku č.5 ze dne 10. 7. 2021, uveřejněné v registru smluv na odkazu <https://smlouvy.gov.cz/vyhledavani>.

Na základě uvedené Smlouvy o dílo se zhotovitel zavázal provést pro objednatele dílo spočívající v provedení stavby s názvem „Dostavba ZŠ Dolní Chabry“, jak je specifikováno v článku 2. Objednatel se zavázal provedené dílo převzít a uhradit za něj zhotoviteli sjednanou cenu díla dle čl. 6. (uvedená smlouva o dílo je dále v textu označena jen jako „Smlouva o dílo“ a uvedené dílo jen jako „Dílo“). Dostavba ZŠ byla kolaudována a předána městské části 08/2021.

V průběhu školního roku 2022/2023, tedy rok po ukončení Díla, se začala postupně projevovat vada podlahy rekonstruované tělocvičny spočívající ve vyboulení povrchu sportovní podlahy, která byla zpočátku lokalizovaná pouze v jednom místě. Městská část v záruční době reklamovala vadu díla u zhotovitele svými přípisy ze dne 15. 9. 2022 a 24. 5. 2023. Vada byla poprvé nahlášena zhotoviteli v září 2022 a byl stanoven termín opravy na léto 2023, po skončení školního roku. Během zimy 2022/23 však závada podlahy postupně gradovala a boule se rozšířily na celý povrch tělocvičny. Tělocvična je od začátku školního roku 2023/2024 uzavřena jak pro žáky základní školy, tak nájemce provozující sportovní kroužky pro děti i dospělé.

Svým přípisem ze dne 25. 5. 2023 společnost PKS Stavby a.s. reklamovanou vadu díla odmítla. Důvodem odmítnutí reklamace ze strany stavební firmy bylo nedostatečné zjištění příčin vzniku vlhkosti v podlaze, která vedla k poškození sportovní podlahy. Vlhkost podkladově betonové desky dle znalce osloveného stavební firmou v oboru sanace staveb Ing. Petra Čeliše mohl způsobovat komplex událostí izolace spodní stavby, nedostatečná výměna vzduchu, chybějící parozábrana, špatný provoz a další s tím, že bez zjištění příčiny nemůže být odpovědnost jednoznačně stanovena a nelze provést opravu vady sportovního povrchu. (Příloha č. 2). Ač společnost PKS Stavby a.s. vadu odmítla, po celou dobu spolupracovala s městskou částí při nalezení příčin vlhkosti a dalšího řešení. Zhotovitel si nechal dne 4. 4. 2023 vypracovat zprávu o provedení hloubkového měření vlhkosti tělocvičny a stropu Základní školy Praha-Dolní Chabry od společnosti RealSan, viz příloha č. 11.

Městská část po odmítnutí reklamace ze strany zhotovitele postupovala dle článku 15. odstavce 15.4. Smlouvy o dílo a zadala odborné posouzení znalci z oboru.

Dne 10. 7. 2023 obdržela odborné posouzení Doc. Ing. Romana F. Vávry, PhD, který stanovil jako příčinu vadně zpracovanou projektovou dokumentaci, vadně vykonávaný autorský dozor a vadně odvedenou práci zhotovitele, přičemž pro další postup doporučil provedení zjištění souvrství podlahy, provedení stavebně technického průzkumu a stanovení relevantních

vlastností jednotlivých materiálů a návržení doplnění stávajících skladeb podlah a stropů a doplnění projektové dokumentace (viz. Příloha č. 3)

Dne 24. 7. 2023 městská část oznámila společnosti Valbek s. r. o. vady projektu vyplývající z odborné zprávy (Příloha č. 4).

V mezičase nechala MČ vyhodnotit 28 odebraných vzorků odsekem a dva jádrové vrty z podlahy v tělocvičně a ze stropu v jídelně zkušební laboratoří Qualiform, a. s.. Výsledky měření obsahuje protokol společnosti Qualiform č. 3875/06/KZ/2023. (viz. Příloha č. 5) a protokol s vyhodnocením jádrových vzorků vypracovaný odborným pracovníkem UTAM AV ČR (Příloha č. 6).

Městská část za účelem nalezení společného řešení opakovaně oslovila projektanta, společnost Valbek, spol. s r.o. a společnost DOST inženýring s. r. o., která coby stavební dozor kontrolovala a dozorovala provádění stavby. Jejich vyjádření viz Příloha č. 9 a Příloha č.10.

Ke stanovení dalších postupů, technických i právních, opakovaně svolávala městská část pracovní setkání za účasti reklamačního technika zhotovitele, dodavatele sportovní podlahy, pracovníků ZŠ a vedení MČ. Důležitým bylo jednání všech dotčených stran dne 19. 2. 2024 za účasti advokátní kanceláře AK Zvolánková, techniků a vedení zhotovitele, stavebního dozoru a projektanta, resp. jeho právního zástupce.

Po celou dobu bylo cílem stanovit přesnou příčinu neustupující vlhkosti v podlaze tak, aby se situace neopakovala po novém položení povrchu a z toho vyplývající návrh nejlepšího řešení. Posouzení příčin vlhkosti se lišila v názoru, zda může být vlhkost způsobena i provozem školní kuchyně a jídelny.

Ačkoliv stavební společnost PKS Stavby a.s. reklamaci neuznala, aktivně a částečně na své náklady se podílela na hledání příčin vlhkosti podlahy a jejich řešení, na odběru vzorků pro odborné posouzení a na vysoušení podlahy.

Na náklady zhotovitele bylo provedeno opakované strojní vysoušení, a to v termínech srpen-září a listopad-prosinec 2023. Kontrolní měření provedené společnostmi HEAT, LX Sport i PKS Stavby a.s. však prokázalo, že spodní vrstvy betonové podlahy (v hloubce cca 5–8 cm) jsou i přes opakované intenzivní vysoušení stále vlhkostně nezpůsobilé (naměřené hodnoty v rozmezí 4,5–6,5 %). Společnost PKS následně navrhla dvě varianty řešení vlhkosti a pokládky nové podlahy. První varianta znamenala vybourání cca 15 cm vrchní betonové vrstvy, která prokazuje vysoké hodnoty vlhkosti a zároveň značnou drobitost. Následovala by aplikace nivelační stěrky, na kterou by se po vyžrání položila hydroizolační fólie, roštová konstrukce a nášlapný koberec Taraflex. Druhá varianta by byla bez bourání, kdy by se na stávající povrch položila hydroizolační fólie, na ni roštový povrch a poté vlastní sportovní povrch Taraflex. Tím by se vlhkost částečně v konstrukci ale uzavřela, a navíc by došlo ke zvýšení úrovně podlahy o cca 8 cm, což by vyvolalo mimo jiné i nutnost úpravy požárně-bezpečnostního řešení celého prostoru a úpravu dveří. Oba návrhy řešení předpokládaly finanční spoluúčast městské části, kterou městská část odmítla.

Městská část dne 8. 8. 2023 objednala znalecký posudek od znalecké kanceláře DEKPROJEKT s.r.o. Zadáání posudku znělo:

Jaké jsou pravděpodobné příčiny vzniku poruch sportovního povrchu tělocvičny v objektu C?
Jaký je doporučený způsob opravy zjištěných poruch?

Výsledkem je znalecký posudek z 8. 1. 2024 (viz. Příloha č. 7).

6. Závěr

1. Jaké jsou pravděpodobné příčiny vzniku poruch sportovního povrchu tělocvičny v objektu „C“?

Odpověď znalecké kanceláře:

Pravděpodobnou příčinou vzniku poruch sportovního povrchu tělocvičny v objektu „C“ je zabudovaná vlhkost v souvrství podlahy a stropu mezi jídelnou a předmětnou tělocvičnou. V důsledku zatečení v průběhu rekonstrukce došlo k nasáknutí většího množství vody do konstrukce. Vzhledem k typu konstrukce a její mocnosti je její kompletní vysušení značně problematické. Po provedení stavby dochází k postupnému dlouhodobému vypařování zabudované vody. Zvýšená vlhkost ve skladbě podlahy a stropu měla následně za následek odtržení sportovního povrchu tělocvičny od podkladu a vznik boulí a vln na povrchu.

Z provedeného měření parametrů vnitřního vzduchu v jídelně za běžného provozu a vzhledem k osazení vzduchotechnických jednotek v jídelně se nedomníváme, že zdrojem zvýšené vlhkosti je infiltraci vzdušné vlhkosti z prostoru jídelny.

2. Jaký je doporučený způsob opravy zjištěných poruch?

Odpověď znalecké kanceláře:

Vzhledem k mocnosti vrstvy podlahy a stropu mezi jídelnou a předmětnou tělocvičnou a tedy možnému množství zabudované vlhkosti doporučujeme změnu koncepce navrženého povrchu tělocvičny a realizaci povrchu na roštu tak, aby pod nášlapnou vrstvou vznikla vzduchová mezera, která bude po obvodě odvětrána. Bude tak zajištěn odvod zabudované vlhkosti z konstrukce.

Doporučujeme použití systémového řešení pro sportovní podlahy se systémovými obvodovými lištami pro odvětrání vlhkosti.

Zároveň je možné provést revizi návrhu vzduchotechnického zařízení v tělocvičně a jídelně, aby bylo osazeno vlhkostní čidlo, pomocí kterého by vzduchotechnika mohla reagovat na zvýšenou vlhkost vzduchu.

Městská část s úmyslem zadat vyhotovení projektové dokumentace pro nalezení nového řešení podlahy následně oslovila odbornou firmu BB SITE s. r. o., IČO:06027334, se sídlem Lukášovská 2, Liberec, PSČ 460 15, zastoupenou soudními znalci Tomášem Brixim – soudním znalcem v oboru vady a poruchy staveb, Ing. Zdeňkem Štefkem – autorizovanou osobou na sanaci staveb proti vlhkosti (WTA) a Ing. Danielem Šmídem – specialistou v oblasti diagnostiky stavebních konstrukcí. Závěry jsou shrnuty v jejich odborné zprávě č. 124/2024 Posouzení podlahy v tělocvičně z hlediska projevů vlhkosti na ZŠ Dolní Chabry. (viz. Příloha č. 8). Podmínkou firmy BB SITE pro návrh dalšího řešení bylo provedení a vyhodnocení vlastních vzorků a vlastního měření.

Dle posudku firmy BB SITE s. r. o. bylo řešení navrženo tak, aby nebylo nutné měnit výšky podlah a provádět následné úpravy v požárně bezpečnostním řešení stavby. Spočívající v „ofrézování“ povrchové parafinové vrstvy. Neprodleně po odstranění této vrstvy provést novou vlhkostní uzávěru pomocí epoxidové pryskyřice, jejíž povrch bude opatřen křemenným posypem, zajišťujícím adhezi dalších vrstev. Po 7 dnech povrch přebrousit a vyrovnat cementovou samonivelační stěrku. Provedení nové pokládky podlahové krytiny Taraflex dle standardního technologického postupu, včetně systémové parotěsné odvětrávací podložky. Instalovat dřevěný obklad se vzduchovou mezerou a u podlahy ponechat min 20 mm mezeru. Dle závěru řádně provedená epoxidová uzávěra (epoxidová hloubková penetrace + povrchová vrstva s křemenným posypem) neumožní pronikání vlhkosti z podkladu a zamezí rovněž vzniku osmotického kapilárního pohybu vody, který je příčinou vzniku lokálních vzduť parotěsných podlahovin. Uzavření vlhkosti v podlahové konstrukci, kdy je hodnota zbytkové vlhkosti okolo 5,0 % považují za běžně prováděnou praxi, a to i v případě pokládky dřevitých podlahovin. Jako primární pro správnou funkčnost souvrství určil odstranění stávající povrchové parafinové vrstvy, která je dle názoru znalců příčinou dosavadních problémů. Znalci doporučili před zahájením prací vypracovat sanační projekt ve stupni pro provedení

stavby a zároveň zajistit autorský dozor během realizace. Se závěry posudku byla obeznámena stavební firma PKS Stavby a.s.

S tímto postupem však zhotovitel PKS Stavby a.s. nesouhlasil a na společné schůzce městské části s ředitelem společnosti PKS Stavby Ing. Jaroslavem Kladivou, Ing. Milanem Veselým výrobním náměstkem PKS Stavby a. s. a nezávislé stavební inženýrky na straně městské části dne 18. 6. 2024 navrhla společnost PKS Stavby a.s. vlastní řešení. To spočívá v odstranění stávající podlahy do hloubky 12-15 cm, která je složena ze dvou vrstev a vykazuje vysoké hodnoty vlhkosti, komplikující provádění nových vrstev sportovní podlahy. Bude provedena separační vrstva oddělující železobetonovou konstrukci stropu a vyrovnávací cementový potěr v předpokládané výšce 5 cm. Po technologické přestávce umožňující vyžránání a vyschnutí cementového potěru proběhne realizace sportovní podlahy Taraflex Performance 9 mm, která bude aplikována na připravený pružný, dřevěný rošt zakrytý jednovrstvou stavební deskou. Zhotovitel nese plnou odpovědnost za způsob provedení reklamované vady. Tento návrh řešení tvoří přílohu č. 1 Dohody o narovnání Specifikace způsobu odstranění vady reklamovaného díla.

Navržené řešení jako výrazně lepší schválila i ke schůzce přizvaná odbornice. Základní škola tímto řešením získá kvalitativně lepší sportovní povrch, než jaký byl navržen dle původního projektu. Kombinace podlahového systému s roštem poskytuje nejlepší tlumení nárazů (odpružení), minimalizuje riziko zranění, zajišťuje ochranu kloubů a účinně chrání záda a poskytuje lepší zázemí pro jakýkoli sport. Kvalita sportovního povrchu se bude rovnat vedlejší nové tělocvičně, která je též na roštu. Nevýhodou této varianty je větší hlučnost a prašnost v průběhu stavby, která bude trvat zhruba 3 týdny až měsíc a prodloužení otevření tělocvičny o 3 – 4 týdny.

Zastupitelstvu se nyní překládá návrh Dohody o narovnání, která má narovnat mezi stranami sporná práva a určit způsob provedení opravy podlahy včetně stanovení podmínek nové záruční lhůty. Na základě Dohody o narovnání se zhotovitel zavazuje provést opravu reklamované vady plně na své náklady do 15. 10. 2024 a uhradit městské části veškeré náklady včetně ušlého zisku, které vznikly městské části a základní škole v souvislosti s reklamovanou vadou v celkové výši 661 188,20 Kč do 10 dnů od podpisu Dohody o narovnání na základě vystavené městskou částí.

„Mezi smluvními stranami proběhlo několik jednání, na kterých byl vždy písemně dohodnut postup směřující k odstranění vady. V souvislosti s tím Objednatel vynaložil na odstranění vady a zjištění příčin následující náklady:

- Odborný názor – Návrh sanace vad změněného souvrství skladeb podlah a skladeb strop původní tělocvičny – ze dne 14. 7. 2023 ve výši 119.790,-Kč (včetně DPH)
- Expertní činnost související se zajištěním vč. úhrady laboratorní zprávy – protokolu ve věci stanovení vlhkosti staveních materiálů – ze dne 3. 10. 2023 ve výši 39.930,-Kč (včetně DPH)
- Odběr a zkoušky vlhkosti ze dne 31. 8. 2023 ve výši 23.982,20 Kč (včetně DPH)
- Posouzení příčin poruch podlahy tělocvičny ze dne 8. 1. 2024 ve výši 70.180 Kč (včetně DPH)
- Vysoušení tělocvičny 3. 8. 2023 - 13. 9. 2023 ve výši 89.268,50 Kč
- Vysoušení tělocvičny 22.11. - 18. 12. 2023 a odstranění nivelační stěrky ve výši 55.589,76 Kč
- Ušlý zisk za nájmy v tělocvičnách za školní rok 2023/2024 ve výši 103.000 Kč
- Snížení nájmu bytu školníka od 19. 10. 2023 do 30. 6. 2024 ve výši 34.708,74 Kč + náklady na vysoušení 5.554 Kč
- Odborná zpráva č. 124/2024 z června 2024 ve výši 119.185 Kč“

Na druhé straně se městská část zavazuje nevymáhat proti zhotoviteli žádné finanční či jiné nároky související s touto reklamovanou vadou.

Městská část má vedle nároku na náhradu škody na základě článku 15, odstavce 15. 6., pododstavce 15. 6. 6. Smlouvy o dílo nárok i na smluvní pokutu ve výši 20 000 Kč za každý započatý kalendářní den, ve kterém nebude možné stavbu (Dílo) nebo jakoukoli její část užívat z důvodu výskytu jakékoliv vady, která byla oznámena během nebo v den vypršení záruční lhůty a která bude bránit užívání stavby.

- 15.6.6 smluvní pokutu ve výši 20.000, - Kč za každý započatý kalendářní den, ve kterém nebude možné Stavbu nebo jakoukoli její část užívat z důvodu výskytu jakékoliv vady, která byla oznámena během nebo v den vypršení Záruční doby a která bude bránit užívání Stavby;

Městská část má k zajištění závazků zhotovitele vyplývajících ze smlouvy Záruční listinu číslo [redacted] vydanou 8. 7. 2021 ve znění 5. 8. 2021 společností MONETA Money Bank a.s. na celkovou částku [redacted] Kč platnou do 15. 1. 2032.

Podpisem dohody o narovnání městská část stvrzuje, že nebude po společnosti PKS Stavby a. s. uplatňovat smluvní pokutu ani jiné nároky, které souvisí s reklamovanou vadou. K dnešnímu dni by výše pokuty za dny, po které nebylo možno tělocvičnu užívat před odečtením dnů svátků, prázdnin a víkendů činila částku okolo 7, 5 milionu korun.

Majetek městské části musí být využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajících ze zákonem vymezené působnosti. Městská část je povinna pečovat o zachování a rozvoj svého majetku. Porušením těchto povinností není takové nakládání s majetkem obce či městské části, který je řádně odůvodněn a sleduje jiný důležitý zájem městské části.

Pokud by městská část využila svého práva získat ze Záruční listiny smluvní pokutu, lze předpokládat, že dojde k soudnímu sporu a zdlouhavé soudní řízení zahrnující vypracování oponentních znaleckých posudků. Uzavřením dohody o narovnání bude městské části uhrazena veškerá škoda, která městské části vznikla včetně úhrady ušlého zisku.

Zájmem městské části je především umožnit užívání tělocvičny dětem. Městská část by měla mít prioritu a zájem na co nejrychlejší otevření druhé tělocvičny z několika klíčových důvodů.

Od školního roku 2024/2025 navyšujeme kapacitu základní školy z 550 žáků na 600. Od nového školního roku budeme mít 4 třídy prvňáčků, přičemž již tři roky po rekonstrukci a dostavbě základní školy bude muset mít jedna z prvních tříd družinu opět ve své kmenové třídě, čímž bude pohyb dětí této třídy omezen. Pohyb dětí v rámci povinné školní výuky v hodinách tělocviku či na odpoledních kroužcích je v době nárůstu dětské obezity prioritou městské části.

Je vědecky prokázáno, že v době pandemie Covidu 19 omezení pohybu dětí způsobilo výrazný nárůst obezity dětí. Množství obézních dětí letos poprvé celosvětově překoná počet dětí podvyživených. Data ukazují, že 38 % dětí sportuje méně než před začátkem pandemie a 40% dětí uvedlo, že pro něj byl návrat ke sportování po pandemii obtížný. Nárůst lenosti pociťuje 65% dětí. Nedostatečná úroveň pohybové aktivity a sedavý životní styl jsou jedním z klíčových faktorů vzniku hromadných neinfekčních onemocnění. Pohybová inaktivita a výskyt nadváhy a obezity u dětí spolu pozitivně korelují. Pravidelná fyzická aktivita je nezbytná pro zdravý růst a vývoj dětí. Přístup k tělocvičně umožňuje dětem zapojit se do sportovních aktivit, které podporují fyzickou kondici a zdraví. Tělocvična je součástí

vzdělávacího procesu a umožňuje realizaci tělesné výchovy, které jsou povinnou součástí školního vzdělávacího programu. Sportovní aktivity podporují rozvoj sociálních dovedností, týmovou práci a komunikaci mezi dětmi. Fyzická aktivita má pozitivní vliv na duševní zdraví, snižuje stres a zlepšuje náladu dětí. Včasné návyky na pravidelnou fyzickou aktivitu mohou dětem pomoci udržet zdravý životní styl i v dospělosti. Tělocvična slouží nejen škole, ale i místní komunitě, pro sportovní kluby, volnočasové aktivity a další akce, což přispívá k soudržnosti městské části.

V neposlední řadě co nejrychlejší otevření tělocvičny je efektivnější než dlouhodobý a nákladný soudní spor. V případě sporu by městská část nesla náklady na právní zastoupení, soudní poplatky a další výdaje s nejistým výsledkem a nárokem na jejich dodatečnou úhradu ze strany zhotovitele.

Pokud by se městská část rozhodla získat finanční prostředky odpovídající smluvní pokutě (po odečtení všech svátků a dní volna) a realizovat opravu podlahy v tělocvičně jiným způsobem a s jiným dodavatelem, čekal by ji časově náročný proces zadání projektové dokumentace a vysoutěžení nového dodavatele vedle s největší pravděpodobností současně probíhající soudního sporu. Předběžným poptáním na trhu se z důvodu komplikovanosti příčin vlhkosti podlahy, kombinace staré budovy s novou a kombinací záruk za dílo podařilo sehnat jiného dodavatele s očekávanými těžkostmi.

Z těchto důvodů je zřejmé, že městská část by měla upřednostnit otevření tělocvičny co nejdříve, aby zajistila maximální přínos pro děti, školu a celou komunitu, zatímco soudní spor a vymáhání pokuty by měly být považovány za poslední možnost.

Zastupitelstvu městské části je předkládán návrh Dohody o narovnání, kterou by městská část a společnost PKS Stavby a.s. smírným řešením a v zájmu předejití dalším, případně soudním sporům narovnala mezi sebou vzájemně sporná práva.

Přistoupení městské části na návrh Dohody o narovnání lze především odůvodnit:

1. vznikem kvalitativně lepší sportovní podlahy pro děti a sportovní kroužky
2. realizací plně na náklady zhotovitele
3. úhradou veškerých nákladů, které městské části v souvislosti s řešením reklamované vady vznikly, včetně ušlého zisku v době, kdy základní škola nemohla tělocvičnu pronajímat a snížením nájmu v bytě školníka
4. vyšším zájmem městské části spočívajícím v možnosti žáků základní školy a sportovních kroužků užívat obě tělocvičny základní školy
5. vysokými soudními náklady na vymáhání nároků cestou soudu včetně délky sporu do jeho vyřešení soudní cestou s nejistým výsledkem
6. časovým hlediskem

Přílohy:

- Příloha č. 1 – Oznámení vady stavby
- Příloha č. 2 – Odmítnutí reklamované vady – PKS
- Příloha č. 3 - Odborný názor určující vady nášlapné vrstvy -Doc. Ing. Vávra
- Příloha č. 4 - Oznámení vady projektu – Valbek
- Příloha č. 5 – Protokol o laboratorní zkoušce – Qualiform
- Příloha č. 6 – Posudek Ústav teoretické a aplikované mechaniky AV ČR
- Příloha č. 7 – Posouzení příčin poruch podlahy – Dekprojekt
- Příloha č. 8 – Odborná zpráva – Posouzení podlahy BB Site

- Příloha č. 9 – Stanovisko TDS
- Příloha č. 10 – Vyjádření Valbek
- Příloha č. 11 – Zpráva společnosti RealSan
- Návrh Dohody o narovnání
- Příloha Dohody o narovnání
- Zápis z jednání ze dne 19.02.2024

Předkladatel: Mgr. Kateřina Šilhová Šafránková

Zpracovatel: Mgr. Kateřina Šilhová Šafránková, Stanislav Vyšín