

Důvodová zpráva:

Zastupitelstvu městské části je předkládán návrh na uzavření dodatku č. 1 k Dohodě o narovnání uzavřené mezi městskou částí Praha-Dolní Chabry a společností PKS Stavby a. s., se sídlem Brněnská 126/38, Žďár nad Sázavou 1, 591 01 Žďár nad Sázavou, IČO: 469 80 059, zapsané v OR u KS v Brně, pod sp. zn. B 930 dne 6. 7. 2024 (dále jen „Dohoda o narovnání“)

Shrnutí dosavadního vývoje dostavby ZŠ

Městská část jako „Objednatel“ uzavřela Smlouvu o dílo se společností PKS stavby a.s., se sídlem Brněnská 126/38, Žďár nad Sázavou 1, 591 01 Žďár nad Sázavou, IČO: 46980059 jako „Zhotovitelem“, na základě výsledku zadávacího řízení s názvem „Dostavba ZŠ Dolní Chabry“,¹ a to 20. 12. 2019 (dále jen „**Smlouva**“). Ke smlouvě o dílo byly postupně uzavřeny následující dodatky upravující předmět Smlouvy: Dodatek č. 1 ze dne 29. 6. 2020; Dodatek č. 2 ze dne 31. 8. 2020; Dodatek č. 3 ze dne 20. 11. 2020; Dodatek č. 4 ze dne 16. 4. 2021; Dodatek č. 5 ze dne 16. 7. 2021.

Na základě uvedené Smlouvy se Zhotovitel zavázal provést pro Objednatele dílo spočívající v provedení stavby s názvem „Dostavba ZŠ Dolní Chabry“. Objednatel se zavázal provedené dílo převzít a uhradit za něj Zhotoviteli sjednanou cenu díla. Dostavba základní školy byla zkolaudována a předána Objednateli v srpnu roku 2021.

V průběhu roku 2022 se na podlaze tělocvičny základní školy začala projevovat závada, která byla nejprve lokalizována pouze v jednom místě, ale posléze gradovala a boule se rozšířily na celý povrch tělocvičny (dále jen jako „**závada**“).

Objednatel reklamoval závadu u Zhotovitele dne 24. 5. 2023 (dále jen „**reklamace**“). V rámci reklamace Objednatel shrnul dosavadní průběh týkající se závady navrhl způsob řešení spočívající v stržení současné podlahové krytiny, zjištění příčin zvlnění podlahy, odstranění těchto příčin a položení kompletně nového povrchu podlahy tělocvičny v období letních prázdnin roku 2023.

Zhotovitel dne 25. 5. 2023 reklamaci odmítl (dále jen „**odmítnutí reklamace**“). V rámci odmítnutí reklamace mj. uvedl, že:

- *Na základě námi předložených měření vlhkosti podlahy ze dne 4. 4. 2023 (zpráva o vlhkosti ReaLSan) se domníváme, že je nejdříve zapotřebí určit příčinu vzniku vlhkosti a následného poškození sportovní podlahy;*
- *Vlhkost podkladové betonové desky může dle vyjádření soudního znalce v oboru sanace staveb Ing. Petra Čeliše (jednání dne 19. 5. 2023 na místě)² způsobovat komplex událostí (např. izolace spodní stavby, nedostatečná výměna vzduchu, chybějící parozábrana, provozování apod.), ani jedna z těchto vad není způsobena činností zhotovitele a nemůže za ni nést zodpovědnost.*

Zhotovitel konstatoval, že: „*Bez prokázání příčiny by bylo nezodpovědné opravovat vadu sportovního povrchu, aniž by se odstranila příčina vzniku vlhkosti.*“

¹ <https://nen.nipez.cz/verejne-zakazky/detail-zakazky/N006-19-V00028750>

² Toto jednání spočívalo v konzultaci mezi znalcem Ing. Petrem Čelišem a Zhotovitelem. Ing. Čeliš vycházel z naměřených výsledků vlhkosti, které provedl a zpracoval Karel Lón (společnost Realsan s.r.o., se sídlem Pálkova 1416/2, 460 01, Liberec, IČO: 25419706) dne 4. 4. 2023.

Z odmítnutí reklamace vyplývá, že Zhotovitel nemá za prokázané, že by závada byla vyvolána jím nesprávně provedenými stavebními pracemi a že by mu ji tudíž bylo možné klást za vinu, přičemž příčinou závady dle jeho názoru může být celý komplex událostí (např. izolace spodní stavby, nedostatečná výměna vzduchu, chybějící parozábrana, provozování apod.). Uplatněný nárok objednatele se stal sporným.

Objednatel v návaznosti na výše uvedené postupoval v souladu s čl. 15.3 Smlouvy³ a zadal odborné posouzení znalci z oboru (Doc. Ing. R. Vávra, Ph.D.). Dne 10. 7. 2023 obdržel Objednatel dokument „*Odborný názor určující příčiny vady nášlapné vrstvy podlahy stávající (původní) tělocvičny Základní školy Praha – Dolní Chabry*“ (dále jen „**Odborný názor doc. Vávry**“). Odborný názor doc. Vávry shrnuje dosavadní vyjádření zúčastněných stran k závadě, tj. Zhotovitele, projektanta – společnosti Valbek s. r. o., se sídlem Vaňurova 505/17, Liberec III-Jeřáb, 460 07 Liberec, IČO: 48266230 (dále jen „**Projektant**“), technického dozoru stavby – společnosti DOST inženýring s. r. o., se sídlem Rybná 716/24, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČO: 07725477 (dále též jen jako „**Technický dozor stavby**“ nebo „**TDS**“).

Z podkladů dle Odborného názoru doc. Vávry vyplývá, že: „*Souvrství podlahy a stropu není původní a bylo realizací změněno použitím : 1) nového sportovního povrchu, 2) nové vyrovnávací vrstvy, 3) nového akustického stropního obkladu, - nášlapná vrstva stávající (původní) tělocvičny vykazuje zjevné, viditelné vady, je nedílnou součástí souvrství tvořeného podlahovou a stropní konstrukcí, - vady povrchu tělocvičny, které se vyskytují se po její celé ploše, neumožňují bezpečné využívání tělocvičny.*“

V rámci Odborného názoru doc. Vávry byla dále identifikována následující pochybení:

- **Vada realizace (odpovědný Zhotovitel):**
 - o Ve smyslu Nařízení č. 10/2016 Sb. Hl. m. Prahy,⁴
 - o Ve smyslu povinnosti aut. inženýra ČKAIT odpovědného za bezvadnou realizaci díla je mimo jiné dle § 12 Práva a povinnosti autorizovaných osob autorizačního zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě (autorizační zákon), dbát obecně závazných právních předpisů.
- **Projektové dokumentace** (odpovědný Projektant): **Neúplnost** projektové dokumentace, kdy posuzovaná část stavby nebyla navržena tak, aby byla při respektování hospodárnosti vhodná pro určené využití a aby současně splnila základní požadavky Nařízení č. 10/2016 Sb. Hl. m. Prahy; **Nesprávnost** projektové dokumentace, kdy nebyla navržena tak, aby

³ Čl. 15.3 Smlouvy: „*Oprávněnost vady oznámené Objednatel v případech, kdy ji Zhotovitel neuzná, bude zjištěna nezávislým soudním znalcem ustanoveným Objednatel, k jehož osobě má Zhotovitel právo podat své vyjádření. V případě, že vada bude znalcem uznána jako oprávněná, Zhotovitel odstraní vadu ve lhůtách stanovených výše a uhradí Objednateli náklady na určení nezávislým soudním znalcem do deseti (10) dnů od doručení jejich vyúčtování*“

⁴ § 39 odst. (1): Stavba musí být navržena a provedena tak, aby byla při respektování hospodárnosti vhodná pro určené využití a aby současně splnila základní požadavky, kterými jsou:

- a) mechanická odolnost a stabilita,
- b) požární bezpečnost,
- c) hygiena, ochrana zdraví a životního prostředí,
- d) ochrana proti hluku,
- e) bezpečnost a přístupnost při užívání,
- f) úspora energie a tepelná ochrana.

(2): Stavba musí splňovat požadavky uvedené v odstavci 1 při běžné údržbě a působení běžně předvídatelných vlivů po dobu plánované životnosti stavby.

(3): Výrobky, materiály a konstrukce navržené a použité pro stavbu musí zaručit, že stavba splní požadavky podle odstavce 1.

byla při respektování hospodárnosti vhodná pro určené využití a aby současně splnila požadavky Nařízení č. 10/2016 Sb. Hl. m. Prahy.

- **Vadně vykonaný Technický dozor stavby:** TDS nijak nezabránil realizaci řešené části stavby podle vadné projektové dokumentace tím, že předmětnou dokumentaci neporovnal vůči vyhlášce č. 499/2006 Sb., vyhlášce č. 169/2016 Sb., Pražským předpisům atp.

Závěrem Odborného názoru doc. Vávry je, že nášlapná vrstva změněného souvrství podlahy a stropu původní tělocvičny byla použita vadně, a to bez detailních znalostí relevantních tam blíže specifikovaných aspektů.⁵ Na základě uvedených skutečností nebylo ze strany Objednatele možné učinit jednoznačný závěr o tom, že je závadu možné přičítat pouze k tíži Zhotovitele, resp. bylo naopak možné učinit závěr, že závada nebyla v celém rozsahu způsobena pouze Zhotovitelem. Pochybení na straně Projektanta a TDS přitom jdou ve vztahu Objednatel-Zhotovitel k tíži Objednatele.

Dne 24. 7. 2023 oznámil v návaznosti na Odborný názor doc. Vávry Objednatel Projektantovi výše popsané vady projektu (neúplnost a nesprávnost).

V mezičase nechal Objednatel vyhodnotit 28 odebraných vzorků odsekem a dva jádrové vrty z podlahy v tělocvičně a ze stropu v jídelně (které je pod dotčeným místem závady) zkušební laboratoří – společností QUALIFORM, a.s., se sídlem Mlaty 672/8, Bosonohy, 642 00 Brno, IČO: 49450263 (dále jen „*laboratoř Qualiform*“). Výsledky měření obsahuje protokol laboratoře Qualiform č. 3875/06/KZ/2023 a Laboratorní zpráva – protokol Ústavu teoretické a aplikované mechaniky AV ČR, v.v.i. (dále jen „*Zpráva UTAM AV ČR*“) s vyhodnocením jádrových vzorků.

Ze zprávy UTAM AV ČR vyplývá, že: „*Provedenou analýzou bylo zjištěno, že v době převzetí vzorků (v době zahájení analýzy) byla vlhkost obou jádrových vývrtů ze souvrství podlahy a stropu tělocvičny ZŠ Dolní Chabry (ve všech jejich částech) dle obvyklé klasifikace (ČSN 730610) hodnocena jako nízká. Zjištěné hodnoty vlhkosti jsou (z pohledu určení relevantní vlhkosti souvrství podlahy a stropu tělocvičny), vzhledem k způsobu jejich odběru (vývrtu za použití chladicí vody) a následnému nevhodnému způsobu skladování (s možností volné výměny vodních par s okolním prostředím v době od odběru do převzetí k analýze) pouze orientační a nevyjadřují vlhkost materiálu (podlahy) v době provedení odběru. Pro získání relevantních výstupů – hodnot vlhkosti jednotlivých vrstev souvrství podlahy a stropu tělocvičny ZŠ Dolní Chabry doporučuji oslovit specializovanou akreditovanou zkušební laboratoř, která provede stanovení vlhkosti certifikovanými metodami v dostatečném počtu měřících bodů. Z výše uvedených důvodů nelze výsledky provedených analýz považovat za relevantní podklad definující vlastnosti materiálů souvrství podlahy a stropu tělocvičny ZŠ Dolní Chabry v době zhotovení předmětných jádrových vývrtů.“*

Na základě uvedených měření byla zcela poprvé zjišťována skladba souvrství podlahové krytiny (skladba nebyla zjišťována v rámci zpracování projektové dokumentace ani samotné realizace. V rámci stavby nebylo předpokládáno, že by skladba souvrství měla mít pro zdárnou realizaci stavby zásadní význam). Z výstupů laboratoře Qualiform ani Zprávy UTAM AV ČR nicméně nebylo opět možné učinit jednoznačné závěry, na jejichž základě by bylo možné závadu možné přičítat toliko k tíži Zhotovitele.

⁵ Doc. Ing. R. Vávra, Ph.D. nebyl soudním znalcem ve smyslu čl. 15.4. Smlouvy, kterého Objednatel ustanovil posléze viz níže.

Objednatel s cílem nalezení co nejefektivnějšího a nejehospodárnějšího řešení opakovaně oslovil Projektanta a TDS, přičemž ke stanovení dalších postupů, a to jak technických, tak i právních, opakovaně svolával Objednatel pracovní setkání za účasti reklamačního technika Zhotovitele, dodavatele sportovní podlahy, pracovníků základní školy a vedení Objednatele.

V mezidobí (tj. období srpen-září a dále listopad-prosinec 2023) probíhalo na náklady Zhotovitele v místě závady opakované vysoušení. Kontrolní měření provedené společnostmi HEAT, LX Sport i Zhotovitele však prokázalo, že spodní vrstvy betonové podlahy (v hloubce cca 5–8 cm) jsou i přes opakované intenzivní vysoušení stále vlhkostně nezpůsobitelné (naměřené hodnoty v rozmezí 4,5–6,5 %). Jinými slovy, po každém z těchto vysoušení proběhlo kontrolní měření se závěrem, že bylo docíleno toliko povrchového vysoušení (cca 2 cm silné vrstvy betonové mazaniny), přičemž nižší souvrství vykazují nadále vysoké hodnoty vlhkosti (5 – 6 %).⁶ Z těchto měření nebyl zhotoven protokol, existuje však záznam polohy míst měření v tělocvičně a fotodokumentace včetně naměřených hodnot.

Po celou dobu řešení závady 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. Mezi zúčastněnými stranami přitom nepanovala shoda na tom, co je skutečnou příčinou vlhkosti, a zda nemůže být vlhkost způsobena i provozem školní kuchyně a jídelny, která byla umístěna po tělocvičnou, ve které se závada projevila.

Dne 10. 1. 2024 se uskutečnilo společné jednání Objednatele, Zhotovitele a TDS. Zhotovitelem bylo konstatováno, že další vysoušení podlahy lze považovat za bezpředmětné s ohledem na skutečnost, že problém s vlhkostí nadále přetrvává.

Zhotovitel následně v rámci jednání navrhl dvě varianty řešení vlhkosti a pokládky nové podlahy:

- 1) 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 vyzrání položila hydroizolační fólie, roštová konstrukce a nášlapný koberec Taraflex.
- 2) oprava 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 Objednatele a byly Objednatelem odmítnuty.

Objednatel 8. 8. 2023 objednal znalecký posudek od znalecké kanceláře – společnosti DEKPROJEKT s.r.o., se sídlem Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 10800, IČO: 27642411 DEKPROJEKT s.r.o. (dále jen „**Posudek DEKPROJEKT**“). Zadání posudku znělo: Jaké jsou pravděpodobné příčiny vzniku poruch sportovního povrchu tělocvičny v objektu „C“ a jaký je doporučený způsob opravy zjištěných poruch?

Závěr Posudku DEKPROJEKT byl následující: „*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 vysoušení značně problematické. Po provedení stavby dochází k postupnému dlouhodobému vypařování zabudované vody. Zvýšená vlhkost ve skladbě podlahy*

⁶ Tato měření jsou dokumentována v rámci záznamů polohy místa měření a fotodokumentace naměřených hodnot.

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.“

Ačkoliv závěry Posudku DEKPROJEKT vyznívaly tak, že závada byla způsobena zřejmě Zhotovitelem (v důsledku zatečení v době rekonstrukce), nebyly závěry učiněny bez pochybností, resp. byly učiněny s pochybnostmi (viz výše citované pasáže „pravděpodobnou příčinou“, „nedomníváme se“). Ani na základě Posudku DEKPROJEKTU tudíž nebylo možné učinit zcela jednoznačný závěr, že je závada přičitatelná (pouze) Zhotoviteli.

V rámci dalšího postupu ve věci se dále uskutečnilo jednání dne 19. 2. 2024 (za účasti Objednatele včetně právního zastoupení, Zhotovitele, TDS, Projektanta, společnosti SportLX s.r.o.). V rámci jednání byly shrnuty závěry Posudku DEKPROJEKT tak, že pravděpodobnou příčinou vlhkosti jsou srážky (spadlé v průběhu realizace do konstrukce), přičemž příčinou není bývalá provoz kuchyně s jídelnou.

Zhotovitel se v rámci jednání vyslovil v tom smyslu, že uznává své částečné pochybení, když zřejmě nedošlo k dostatečnému vysušení. Projektant se vyjádřil tak, že k zatékání nedošlo jeho vinou. TDS se vyjádřil v tom smyslu, že technickou otázkou nadále zůstává, proč k vlhkosti došlo, když z dosavadních posudků, které pracují jen s předpokládanými možnostmi, není přímo určeno, zda to bylo pouze v důsledku chybějícího zastřešení prostoru, nebo byla příčina jinde.

Z jednání 19. 2. 2024 vyplynulo, že Zhotovitel je ochoten se podílet na řešení nastalé situace s tím, že uznává možnost svého částečného pochybení. V rámci jednání bylo nicméně opět zhodnoceno (viz poznámka TDS), že příčiny vlhkosti nebyly jednoznačně určeny (jedná se toliko o předpokládané možnosti). Objednatel tudíž nadále neměl postaveno na jisto, zda (vůbec) a do jaké míry by bylo přípustné vůči Zhotoviteli uplatňovat případné smluvní sankce.

Objednatel s cílem nalezení vhodného řešení závady a vyhotovení související projektové dokumentace dále oslovil společnost BB SITE s.r.o., se sídlem Lukášovská 2, Liberec XVI-Nový Harcov, 460 15 Liberec, IČO: 06027334 (dále jen „*společnost BB SITE*“). Společnost BB SITE v této věci vyhotovila Odbornou zprávu č. 124/2024 ze dne 7. 6. 2024 zpracovanou 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 (dále jen „*Odborná zpráva společnosti BB SITE*“). Podmínkou společnosti BB SITE pro návrh dalšího řešení bylo provedení a vyhodnocení vlastních vzorků a vlastního měření.

Odborná zpráva společnosti BB SITE k problematice stavu budovy a příčin závady uvádí mj. následující:

- „*Železobetonové konstrukce lze uvažovat jako suché a ve stavu ustálené dlouhodobé vlhkosti. Vlhkost železobetonového stropu odpovídá stáří betonu a jeho přirozené době vysychání (realizace r. 2021). Je tedy zřejmé, že zde nedošlo k průniku předchozí srážkové vlhkosti ani vody při havárii topného systému. Jedná se o nízkou hodnotu vlhkosti, neovlivňující a nemigrující do okolních konstrukcí. Hlavy sloupů navazující na stropní konstrukci jsou suché, vlhkost 1,8% hm. je velmi nízkou hodnotou zbytkové vlhkosti. V*

prostoru jídelny nedochází k žádné absorpci vlhkosti a její migrace do vyšších konstrukčních vrstev.“

- **Vysoká zbytková vlhkost:** Podlahová konstrukce vykazuje vysoké množství zbytkové vlhkosti, přičemž nejvyšší naměřená hodnota je 6,2 % hmotnostních. Tento stav přetrvává navzdory dlouhodobému procesu vysychání, což poukazuje na přetrvávající problém s vlhkostí v konstrukci.
- **Parafínová vrstva:** Na povrchu samonivelační stěrky je detekována silná parafínovo-disperzní vrstva o tloušťce cca 0,5 mm, která brání odparu vlhkosti. Tato vrstva způsobuje osmotické jevy a kapilární tok, což vede k lokálnímu vzduť a odlepení sportovního povrchu."
- Podle ČSN 74 4505 (Podlahy - Společná ustanovení) by měly podlahové vrstvy umožňovat dostatečné vysychání a přilnavost dalších vrstev. Parafínová vrstva však tyto požadavky nesplňuje.
- **Nedostatečný odpar vlhkosti:** Nízká relativní vlhkost v prostoru tělocvičny (35 % R.V. při teplotě 18,3 °C) potvrzuje velmi nízkou hodnotu odparu vlhkosti z konstrukce, což je přímým důsledkem přítomnosti parafínové vrstvy. Dle ČSN EN 13788 (Tepelně-vlhkostní chování stavebních dílců a prvků - Vnitřní povrchová teplota k zabránění kritické povrchové kondenzaci a růstu plísní) musí být relativní vlhkost kontrolována, aby se zabránilo vlhkostním problémům.
- **Absence viditelných vlhkostních projevů:** Na okolních konstrukcích nejsou znatelné vlhkostní skvrny, vzlínání nebo výskyt plísní, což naznačuje, že vlhkost je především udržována v samotné podlahové konstrukci.
- **Stabilita podlahy:** Podlaha je stabilní a nevykazuje curling (kroucení), což je způsobeno pozvolnou ztrátou vlhkosti. Nicméně, delaminace;

Odborná zpráva společnosti BB SITE identifikovala přetrvávající problém s vlhkostí v konstrukci a konstatovala, že příčinu *dosavadních problémů* (závady) lze sledovat v použité parafínové vrstvě, která nesplňuje požadavky na dostatečné vysychání a přilnavost dalších vrstev (parafínová vrstva nesplňovala požadavky zejména z hlediska vysychání o odvodu nadměrné vlhkosti). Parafínová vrstva byla finální vrstvou na souvrství podlahy pod nášlapným kobercem. Její funkce byla „zatăhnout“ betonový potěr do hladka, aby pod nášlapným kobercem nebyly drobné nerovnosti (např. kamínky) a zároveň, aby při vysychání čerstvého betonu nedocházelo k deformaci povrchu vlivem příliš rychlého vysychání čerstvého betonu (curling, delaminace). Tato velice málo propustná mikrovrstva poté dle Odborné zprávy společnosti BB SITE zadržovala vlhkost a měla podíl na tom, že konstrukce i po roce přirozeného i strojního vysoušení stále neklesala.

Tento závěr se nicméně posléze ukázal jako ne úplně správný, a to poté, co se nadměrná vlhkost prokázala i v nižších partiích souvrství (v hloubce 15 cm cca 7 %), což svědčilo o tom, že samotná parafínová vrstva není příčinou přetrvávající vlhkosti.

Odborná zpráva společnosti BB SITE dále obsahovala návrh možného řešení.⁷ Zhotovitel s tímto návrhem možného řešení nesouhlasil, navrhované řešení považoval za nedostatečné.

⁷ Spočívající v „ofrézování“ povrchové parafínové 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 stěrkou. 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 prosypem) neumožní pronikání vlhkosti z podkladu a zamezí rovněž vzniku osmotického kapilárního

Zhotovitel měl za to, že navrhované řešení nezaručuje, že se vada nebude v budoucnu znovu opakovat. Zhotovitel tedy navrhl vlastní řešení (dále jen „**Řešení Zhotovitele**“). Řešení Zhotovitele bylo jako výrazně lepší schváleno i přizvanou stavební inženýrkou Ing. Kateřinou Kolářovou.

Řešení Zhotovitele spočívalo v odstranění stávající podlahy do hloubky 12-15 cm (která je složena ze dvou vrstev a vykazovala vysoké hodnoty vlhkosti, komplikující provádění nových vrstev sportovní podlahy) a provedení separační vrstvy oddělující železobetonovou konstrukci stropu a vyrovnávací cementový potěr v předpokládané výšce 5 cm. Po technologické přestávce umožňující vyzrání a vyschnutí cementového potěru měla proběhnout realizace sportovní podlahy Taraflex Performance 9 mm na připravený pružný, dřevěný rošt zakrytý jednovrstvou stavební deskou.

Objednatel tímto řešením měl získat 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 by se rovnala vedlejší nově postavené tělocvičně, která je též na roštu.

Řešení Zhotovitele je přílohou č. 1 **Dohody o narovnání** ze dne 6. 7. 2024 (dále jen „**Dohoda o narovnání**“), kterou schválilo zastupitelstvo městské části usnesením č. 113/24/ZMČ na zasedání dne 26. 6. 2024. Předmětem Dohody o narovnání bylo narovnání sporných práv mezi Objednatel a Zhotovitelem. Zhotovitel se zavázal provést na své náklady v termínu nejpozději do 15. 10. 2024 odstranění závady – provedením nové podlahy tělocvičny, a to způsobem dle přílohy č. 1, tedy Řešení Zhotovitele, a dále poskytnout novou záruční dobu s délkou 36 měsíců. Zhotovitel se zároveň zavázal Objednateli uhradit dosud vynaložené náklady na odstranění závady a zjištění jejich příčin a dále ušlého zisku v celkové výši 661 188,20 Kč, což učinil bezprostředně po uzavření Dohody o narovnání. Smluvní strany v rámci Dohody o narovnání konstatovaly, že vzájemná sporná práva týkající se závady jsou tímto v plném rozsahu narovnána s tím, že žádná ze smluvních stran nebude vůči druhé smluvní straně uplatňovat v budoucnu žádné další finanční či jiné nároky jakéhokoli druhu související se závadou. Toto ustanovení se nevztahuje na nově dle této dohody provedenou sportovní podlahu tělocvičny, na kterou běží nová záruční lhůta dle dohody.

S ohledem na všechny výše uvedené skutečnosti je zřejmé, že Objednatel neměl po celou dobu postaveno na jisto, že dotčená závada je v celém rozsahu přičitatelná Zhotoviteli, resp. jím vadně provedeným stavebním pracím. Jako nejpravděpodobnější se jevílo částečné zavinění Zhotovitele (které jím bylo v pozdější fázi jednání uznáno viz jednání z 19. 2. 2024) v kombinaci se stavem stávající konstrukce stropu, který nebyl při projektování zjišťován. Za takové situace nemohl Objednatel přistoupit k uplatnění smluvní pokuty vůči Zhotoviteli, když citované nezávisle zpracované dokumenty vedly opakovaně k nejednoznačným závěrům, které v kontextu závady zpravidla implikovaly kombinaci faktorů, přičemž nelze klást k tíži Zhotovitele, pokud projekt neodpovídal skutečnému stavu konstrukce stropu. Městská část jak objednatel tudíž nadále neměla

pohybu vody, který je příčinou vzniku lokálních vzdušných 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 parafínové 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

postaveno na jisto, zda (vůbec) a do jaké míry by bylo přípustné vůči Zhotoviteli uplatňovat případné smluvní sankce.

V této věci je dále namístě uvést, že případné uplatňování smluvní pokuty vůči Zhotoviteli by bylo spojeno s celou řadou dílčích rizik. Jak by již řečeno, Objednatel neměl vyjasněno a nade vší pochybnost potvrzeno, že je závada Zhotoviteli přičitatelná, popř. v jaké míře. Z uvedeného vyplývá, že případný (soudní) spor by byl spojen s vysokou mírou nepředvídatelnosti, která by mohla skončit i neúspěchem Objednatele (v rovině prokazování zavinění) a hrazením naopak dodatečných nákladů řízení, přičemž samotný spor by byl z časového hlediska procesem na řádově roky. Je nutné zdůraznit, že hlavním motivem Objednatele bylo zejména co nejefektivněji a nejhospodárněji celou závadu vyřešit tak, aby mohla být tělocvična co nejdříve opět využitelná jak pro účely samotné základní školy, tak i pro účely dalších aktivit veřejnosti např. co do sportovních kroužků či jiného kulturního programu.

Nadto je zásadní také to, že smluvní pokuta ve výši, se kterou se pracuje mj. v podnětu k prošetření možného porušení zákona ze dne 15. 9. 2024 podaného Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže opozičními zastupiteli (dále jen „*podnět*“), tj. 7,5 mil. Kč, resp. 13 180 000 Kč, je zcela neproporcionální reálně škodě, která Objednateli v souvislosti se závadou vznikla. Podle § 2051 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, přitom platí, že soud může smluvní pokutu moderovat. Z uvedeného vyplývá, že na v podnětu vyčíslenou hodnotu nelze hledět tak, že se jedná o jakýsi neuplatněný garantovaný příjem městské části, když je nanejvýš pravděpodobné, že by soud (i za předpokladu vypořádání všech výše nastíněných aspektů jako je zavinění zhotovitele, podíl na závadě atd.) i v případě přiznání smluvní pokuty přistoupil k její moderaci, která by představovala podstatně nižší částku. K tomu veškeré náklady, včetně ušlého zisku, které prokazatelně městské části vznikly, zhotovitel uhradil.

Městská část tak po zhodnocení veškerých relevantních aspektů dospěla k závěru, že nejefektivnějším způsobem řešení bude realizace Řešení Zhotovitele, která nejenomže povede k odstranění závady, o jejíchž příčinách nadále panovaly pochybnosti (a investice do dalších podkladů – stanovisek, posudků aj., které by příčinu vyjasnily, se jevíly jako nevhodné), ale bude v konečném důsledku představovat zvýšení kvality stavby oproti původní zadávací dokumentaci, tj. realizaci sportovního povrchu s lepšími vlastnostmi oproti povrchu navrženému dle původního projektu.

Navrhovaná změna – Dodatek k dohodě o narovnání

V průběhu realizace Řešení Zhotovitele nastaly následující okolnosti.

Smluvní strany při uzavírání Dohody o narovnání předpokládaly, že vlhkost bude zejména v jednotlivých vrstvách podlahy (betonové mazaniny), nikoliv však i ve stropní konstrukci, přičemž v tomto směru se vycházelo z provedených měření v dostupných místech stropní konstrukce.

Zhotovitel ovšem následně v průběhu realizace Řešení Zhotovitele na základě Dohody o narovnání po provedených bouracích pracích betonové podlahy identifikoval velmi vysoké vlhkosti, a to jak ve vrstvě betonové mazaniny (podlaze), tak i nosné stropní konstrukci. Zhotovitel provedl kontrolní měření, ze kterého vyplynulo, že:

- ve vyrovnávací betonové mazanině (tloušťka 30-40 mm) byla zjištěna hodnota dle tlakoměru (CM%) nenaměřitelná podle stupnice a přepočtu na hmotnostní %, tzn. velmi extrémní vlhkost betonové konstrukce (hodnota více jak 7 hmotnostní %);
- v železobetonové stropní desce byly zjištěny hodnoty dle tlakoměru (CM%) = 4,0 – 5,0 (extrémní zbytková vlhkost), převodem na hmotnostní % činí hodnoty přes 5,5-6.

Vysoká míra vlhkosti je dále zachycena v protokolu o měření vlhkosti ze dne 28. 8. 2024, která též vychází ze vzorků odebraných z železobetonové stropní desky (hodnoty CM% 5,99; 4,96; 4,24).⁸

Po odbourání betonové podlahy (tl.170 mm vyztužené 1 vrstvou karisítě 100x100x6 mm) vykazovala odhalená vrstva betonové vyrovnávací mazaniny (v tl.30-40 mm) nesoudržnost (částečně způsobenou i bouráním), nízkou pevnost konstrukce, kdy odhadovaná pevnost je na ploše cca 60% v hodně 10 MPa, na zbývající ploše 40% tělocvičny cca 12 MPa, a dále již zmíněnou vlhkost (v min. 90% celé plochy, která se v této konstrukci zadržuje).

Výše uvedená zjištění neumožňují realizovat skladbu podlahy v tělocvičně dle Řešení Zhotovitele (o této skutečnosti informoval Zhotovitel Objednatele na jednání 8. 8. 2024, posléze i e-mailem ze dne 12. 8. 2024.). Zjištěná nadměrná vlhkost představuje vážný problém, jehož neřešení by zásadně ovlivnilo konstrukci nové podlahy, zejména z hlediska její funkčnosti a životnosti.

Po zjištění reálného stavu Zhotovitel ihned zajistil vysoušení odkryté stropní konstrukce (plně na své náklady), přesto byl nucen konstatovat nutnost posunutí termínu dokončení opravy podlahy v tělocvičně, kdy z technologických důvodů nebylo možné pokračovat v plánovaném postupu prací, jinak by došlo k opakování závady na sportovní podlaze.

Dále probíhalo opakované měření vlhkosti stropní konstrukce (dne 28. 8. 2024), a po posílení zařízení na odvlhčení prostoru dne 9. 9. 2024. Na základě měření bylo konstatováno, že nelze pokračovat v opravě postupem dle Řešení Zhotovitele a další vysoušení je ekonomicky i časově nepřijatelné. Vysoušení po dobu 25 dnů vedlo ke snížení jen povrchové vlhkosti ve stropní konstrukci – uvnitř konstrukce zůstala vlhkost v podobné výši.

Zhotovitel s ohledem na nově zjištěné a nepředvídatelné skutečnosti navrhl úpravu Řešení Zhotovitele (dále jen „**Upravené řešení Zhotovitele**“), které představuje kvalitativně vyšší úroveň plnění s vyšší mírou garance zamezení budoucích potíží v kontextu vysoké vlhkosti a která zároveň umožní maximálně zkrátit termín finálního dokončení. Zhotovitel navrhuje realizovat Upravené řešení Zhotovitele v následující skladbě:

- Asfaltová penetrace;
- Asfaltová lepenka;
- Folie proti vlhkosti;
- Zvýšená (12 cm) roštová podlaha s bodovou kročejovou izolací 10mm, včetně montáže provzdušňovacího potrubí;
- Folie proti vlhkosti 2x;
- 2x JSD deska (2 x 10mm);
- Finální sportovní podlahová krytina TERAFFLEX;
- Obvodové lišty MDF;
- Lajnování, montáž sportovního náradí.

Upravené řešení Zhotovitele je spojeno s navýšením nákladů Zhotovitele s realizací o 431 119 Kč bez DPH, což vypovídá o kvalitativně vyšší úrovni plnění (náklady budou plně hrazeny Zhotovitelem).

Okolnosti nastalé v průběhu realizace Řešení Zhotovitele dle Dohody o narovnání lze shrnout tak, že navzdory všem dosud provedeným opakovaným měřením neodpovídaly naměřené hodnoty vlhkosti při samotné realizaci skutečnosti. Výchozí stav, ze kterého vycházel Objednatel a Zhotovitel při uzavírání Dohody o narovnání se ukázal být mylný, resp.

⁸ Hodnota vlhkosti v hmotnostních (%) odpovídá 7,99; 6,86; 6,14.

nepřesný. Zhotovitel v návaznosti na zjištění skutkový stav zhodnotil možnosti řešení a dospěl k závěru, že proces dalšího vysoušení je ekonomicky i časově nevhodný. Pokračování dle původně navrhovaného řešení by termín realizace posunul o několik měsíců. V návaznosti na to Zhotovitel navrhl Upravené řešení Zhotovitele. Výše popsané navýšení nákladů Zhotovitele s realizací tohoto upraveného řešení nejde k tíži městské části, tzn. že městská část v souvislosti s Upraveným řešením Zhotovitele nebude mít žádné dodatečné náklady.

Stanovený termín realizace do 6. 11. 2024 se jeví s přihlédnutím ke všem okolnostem (realizace upraveného technické řešení, absence jakéhokoliv alternativního rychlejšího a spolehlivějšího řešení) jako akceptovatelný.

Zastupitelstvu městské části se doporučuje schválit uzavření dodatku číslo 1 k Dohodě o narovnání.

- Přílohy:**
- Návrh dodatku č. 1 k dohodě o narovnání
 - Příloha č. 1 dodatku Upravené řešení Zhotovitele
 - Dohoda o narovnání
 - Protokol o měření ze 28. 8. 2024

Předkladatel: Mgr. Kateřina Šilhová Šafránková, starostka

Zpracovatel: Mgr. Kateřina Šilhová Šafránková