

**Znalecký posudek**  
**stavu budov a přílehlých zařízení autoservisu** [REDACTED]  
[REDACTED] **+ Stanovisko**  
**k námitkám**

**7 stran**

**18. 12. 2002**

Ing. Dr. Richard A. BAREŠ, DrSc.  
Jakutská 15  
100 00 Praha 10  
tel. 02/72732087, 0603/421606  
02/57921614-15, 02/57921457  
0305/591980

---

Městský soud v Praze  
pracoviště Slezská  
Slezská 9  
Praha 2  
120 00

k rukám JUDr. Dany Slavíkové, soudkyni

---

**SOUDNÍ ZNALEC  
Z OBORU STAVEBNICTVÍ**

**Odvětví:**

- **stavby obytné, průmyslové a zemědělské**

(spec.: stavební konstrukce betonové, železobetonové a konstrukce z plastických hmot)

- **stavební materiály**

(spec.: stavební materiály všeobecně - tradiční i nové s aplikací plastických hmot)

- **stavby inženýrské**

(spec.: stavby mostní)

- **stavební různá**

(spec.: zkoušení stavebních materiálů a konstrukcí)

220/2002

V Praze dne 18. prosince 2002

**Znalecký posudek stavu budov a přílehlých zařízení autoservisu Ford Charouz  
v Žebráku u Berouna**

Ve věci 12 Cm 93/95-162 jsem byl požádán o podání znaleckého posudku s následujícími konkrétními otázkami:

- 1) posoudit, zda stavba provedená žalobcem na základě smlouvy o dílo, uzavřené s žalovaným dne 5.12.1992, byla provedena v souladu se smlouvou a v souladu s technickými normami, a zda stavba je způsobilá k užívání, ke kterému je stavebně určena;
- 2) vyjádřit se ke znaleckým posudkům, které si nechali vypracovat účastníci, a to ke znaleckému posudku Ing. Zdeňka Kysely, DrSc., č. 11/94, ke znaleckému posudku Prof. Ing. Jiří Bradáče, CSc., ze dne 10.1.1995 a ke znaleckému posudku Ing. Davida Kaftana č. 517-4401 ze dne 7.11.2001;
- 3) vyjádřit se, zda z dosud provedených znaleckých posudků ve věci vyplývá, že všechny závady výslovně uvedené v dohodě ze dne 28.června 1994 byly odstraněny ke dni 15. července 1994, či případně kdykoli později, v jakém termínu a jakým subjektem;
- 4) zda předmět díla k dnešnímu dni obsahuje některé ze závad, uvedených v dohodě ze dne 28. června 1994 a zda jsou tyto případné závady odstranitelné či nikoli;

5) zda je předmět díla k dnešnímu dni způsobilý jeho řádného užívání, a zda obsahuje skryté vady, které vyšly najevo až právě v souvislosti s jeho užíváním.

Znalec se má přitom soustředit zejména na závady předmětné stavby, týkající se zdiva, střešní krytiny, hydroizolace, regulační stanice plynu, vodojemu a celkové statiky budov včetně souvisejícího nebezpečí zborcení.

Prohlídku stavby jsem provedl za účasti zástupců investora [REDAKCE] [REDAKCE] dne 18.10.2002. Zástupci stran (Oresta s.r.o. a Motorsport s.r.o.) byli pozváni, k jednání se bez omluvy nedostavili. Pozvánka pro firmu Oresta s.r.o. se dokonce vrátila s poznámkou pošty „adresát neznámý“.

### Nález

Prohlédl jsem povšechně hlavní budovu, která je především předmětem sporu a zběžně i další objekty a pořídil fotografickou dokumentaci.

Na střeše bylo zjištěno, že dochází k místnímu uvolnění krytiny, k objevení a vylézání hřebů, kterými krytina byla přibita (!), k poruchám na místě spojení se střešní konstrukcí a k poruchám v místě odpadů.

Střešní krytina je položena na první pohled nekvalifikovaně a i kdyby nebylo ničeho dalšího, muselo dojít k jejímu porušování a k zatékání do budovy.

Navíc je naprosto zřejmé, že dochází k nerovnoměrným pohybům mezi částí konstrukce, zavěšené na příhradových nosnících a částmi (nezáměrně) podepřenými vnitřním i vnějším zdivem. Lze usoudit z různých příznaků, že ocelová konstrukce trvale (i po 8 letech od postavení) ssedá. Tím dochází k vážným poruchám jak střešní krytiny, tak zdiva a navíc i k nezamýšlenému opačnému namáhání ocelových nosníků.

Vysoké zdi (atika) kolem celé střechy vytvářejí za větru silný podtlak, který může krytinu zdvihnout ve značných plochách (což se také již několikrát stalo). Připevnění hřebíky na dřevěnou spodní konstrukci je jak neprofesionální, tak nedokonalé a nemůže odtržení zabránit. V takovýchto případech může pomoci jen zatížení celé plochy propustným štěrčíkem. Otázkou je, zda střešní konstrukce na takové přídatné zatížení je dostatečně dimenzována.

Ze zdiva výplňového se nevhodnou konstrukcí (nevhodného projektu) stává v řadě míst zdivo nosné a tím uvolní jeho prvky trhlinami, drobným opad

Nátěry pozinkovaného plechu byly provedeny nevhodným prostředkem a zákonitě muselo dojít (a také došlo) k jeho odlupování.

Nátěry dřívku vodojemu jsou rovněž chybně provedené, neboť, ač nepřiliš namáhané, již neposkytují řádnou ochranu konstrukci, která pod nimi rezaví. U ostatních konstrukcí a částí objektu nebyly shledány závažnější poruchy.

### **Posudek**

Ze současného stavu trhlin ve zdivu, drcených soklů budovy, trhlin a znaků nerovnoměrných pohybů ve střešní krytině a odvodnění střechy je možno mít za jednoznačně prokázané, že dochází k trvalému ssedání ocelových sloupů a jimi nesené ocelové konstrukce, pokud tomu dovolí výplňové zdivo, působící ale ve skutečnosti jako nosné.

Střešní krytina je mimo to provedena špatně, nekvalifikovaně a bez ohledu na vpředu zmíněné nerovnoměrné pohyby musí být trvale zdrojem poruch a zatékání do budovy.

Ke konkrétním otázkám soudu:

- 1) Zdá se, že v hlavních rysech byla stavba provedena v souladu se smlouvou, míněno tím v souladu s projektem, nikoli však s ustanovením řady norem a předpisů. V současném stavu je způsobilá k užívání, ke kterému je stavebně určena, pouze s omezením. Je třeba aby byl fundovaným a nezávislým statikem vypracován řádný výpočet konstrukcí tak, jak jsou dnes provedeny a namáhány a z něho vyvozeny příslušné závěry na úpravy či rekonstrukci. Je rovněž třeba odstranit v celé ploše střechy krytinu a spolu s úpravami podkladu (např. též oddělení staticky nezamýšleného spojení stropní konstrukce od zdiva) provést krytinu novou s opatřeními na zabránění jejího zdvihání v důsledku silného podtlaku za vysokými atikami. Ostatní poruchy (opadávání nátěrů apod.) užívání nevadí za předpokladu, že budou odstraněny a že stavba bude nadále trvale a řádně udržována.
- 2) Byly vypracovány celkem tři znalecké posudky : Ing. Z. Kysely DrSc. a kol., ing. J. Bradáče CSc. a kol. a ing. Kaftana. První posudek (Kysela a kol.) velmi podrobně a objektivně hodnotí, jak konstrukci stavby, tak její založení. Plně se lze ztotožnit s názorem, že konstrukce vyžaduje nový výpočet se zahrnutím skutečného stavu a okrajových podmínek. Výpočet, který provází tento

posudek je výstižný, jsou jasné výchozí předpoklady, nezahrnuje však vliv podepření zdi, což může jak statické schéma, tak vypočtené hodnoty značně ovlivnit. Jednodušší a správnější by ovšem bylo spolupůsobení zdiva ve svislém směru odstranit a statické působení ocelové konstrukce učinit jasnějším. Otázkou je také skutečné umístění příček ve srovnání s projektem. Druhý posudek (Bradáč a kol.), který je zaměřen zejména na negaci posudku prvního, nepřináší nic, co by stálo za řeč. Je postaven na dohaděch a možná i neznalosti, vyniká hlavně tautologií. Výpočet, který tento posudek provází se věnuje pouze patkám, je postaven na nedefinovaných předpokladech a má za účel v co nejzatemněnější formě pouze zdůvodnit své tvrzení, že vše je v pořádku a že další poruchy nebudou dále vznikat („po usazení objektu“). Že takový závěr je nesprávný potvrdil další průběh poruch. Třetí posudek (Kaftan) z doby relativně nedávné podrobně a zasvěceně popisuje současný stav, charakterizovaný větou „v průběhu uplynulých let se rozsah vad plynule zvětšuje, a dále se rozšiřovat bude“. I když se převážně věnuje střešnímu plášti, nelze než s ním plně souhlasit. Vyjádření různých zainteresovaných stran k posudkům (zejména k posudku Kysely a kol.) nejsou podložena novými skutečnostmi s lze je pokládat vesměs za irelevantní.

- 3) Z dosud provedených znaleckých posudků nevyplývá, že všechny závady výslovně uvedené v dohodě ze dne 28.6.1994 byly odstraněny ke dni 15.7.1994, či případně kdykoli později, v jakém termínu a jakým subjektem. Tímto pohledem se žádný posudek nezabývá. Faktem je, že jen málokterá ze zmíněných vad v „dohodě“ má příčinnou souvislost s vadami díla popisovanými posudky. Podle informací, podaných znalci od zástupce firmy Ford Charouz, byly prováděny dílčí opravy opakovaně a různými subjekty. Komplexní oprava konstrukce budovy nebyla dosud zahájena s odůvodněním, že se čeká na výsledek soudního sporu.
- 4) Ano, k dnešnímu dni obsahuje dílo závady, uvedené v dohodě ze dne 28.6.1994. Tyto závady jsou vesměs odstranitelné. Dohoda však neobsahuje hlavní vadu, spočívající v nevhodně staticky řešené konstrukci včetně nesprávně hodnoceného podloží, která je kauzální příčinou řady v dohodě zmiňovaných dalších závad.
- 5) Dílo obsahuje nesporně skrytou vadu, která vyšla najevo až časem, nikoli však přímo s užíváním díla. Stejná vada by se objevila, i kdyby dílo nebylo vůbec

využíváno. Dílo není k dnešnímu dni v části dílen způsobilé řádnému užívání a je třeba počítat s uvedením do řádného stavu relativně náročnou rekonstrukcí. V ostatních částech objektu je třeba pouze zajistit lokální opravy a pravidelnou údržbu, aniž by bylo ohroženo jejich řádné užívání.



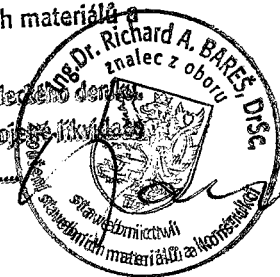
*Handwritten signature of Prof. Ing. Dr. Richard A. Bareš, DrSc.*

Prof. Ing. Dr. Richard A. Bareš, DrSc.  
soudní znalec

Znalecký posudek č. 220/02

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti ze dne 11.10.1957 č.j. ZI 108/57 a ze dne 3.12.1996 č.j. M 563/96 pro základní obor stavebnictví, pro odvětví staveb obytných, průmyslových, zemědělských, inženýrských, mostních, odvětví stavebních materiálů a konstrukcí.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. čís. 220/02 znaleckého deníku.  
Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojených dokladů na základě dokladů čis. 220/02



Městský soud v Praze  
JUDr. Jana Lukešová, v.r.  
samosoudce  
Slezská 9  
120 00 Praha 2

účetní.  
- **stavby obytné, průmyslové a zemědělské**  
(spec.: stavební konstrukce betonové, železobetonové a konstrukce z plastických hmot)  
- **stavební materiály**  
(spec.: stavební materiály všeobecně - tradiční i nové, s aplikací plastických hmot)  
- **stavby inženýrské**  
(spec.: stavby mostní)  
- **stavební různá**  
(spec.: zkoušení stavebních materiálů a konstrukcí)

V Praze dne:24.11.2003

Č.j.: 12 Cm 93/95-185

Věc:

**Stanovisko k námitkám vzneseným k mé osobě jako znalce a k objektivnosti či komplexnosti předloženého posudku v právní věci Oresta spol. s r.o. [redacted] č.j. 12Cm 93/95-185.**

Po přečtení „Vyjádření ke znaleckému posudku,....“ podaného JUDr.Pavlem Pileckým v zastoupení s r.o. Oresta nezbyvá mi než reagovat, aby byly jednoznačné nepravdy tam uváděné uvedeny na pravou míru.

a) Žalobkyně a zřejmě ani její právní zástupce dodnes, po mnoha letech sporu včetně třech znaleckých posudků, ještě neví nebo nechápu o kterou část objektu je spor veden. To je zajisté udivující. Pokud je znaleci známo, v prostoru stavby o kterou se jedná a v níž se nachází dílny nebyla a ani nemohla být postavena nová budova, neboť dosavadní – díky bohu – dosud stojí.

b) Znalec ve svém posudku konstatoval, že si pořídil fotodokumentaci, nikde však neuvedl, že tato dokumentace je součástí nebo přílohou posudku. Toto mohl právní zástupce zjistit pouhým přečtením posudku aniž by ztrácel čas hledáním této dokumentace v soudním spise.

c) Právní zástupce rovněž mohl přímo z posudku ( střecha nad dílnami ) i z prosté úvahy o pravděpodobné svéprávnosti znalce rozpoznat, že byla posuzována stavba navržená Ing.arch. Dalenou Čermákovou v objektu dílen [redacted] nikoli stavby např. Tančícího domu v Praze. Protože ani Tančící dům, ani stavba výstavního pavilonu v sousedství ( nikoli těsném ) předmětné budovy nijak s jejím statickým chováním nesouvisí, nepovažoval znalec za nutné o takovém primitivním faktu vysokoškolsky vzdělané osoby zvláště přesvědčovat.

d) Námitky, že znalec nepostupoval v souladu se slibem znalce jsou irelevantní a stejně nesmyslné jako rádoby argumentace k tomu použité.

nedokonalé a nemůže odtržení zabránit. v takovýchto případech může pomoci její zatížení celé plochy propustným štěrkem. Otázkou je, zda střešní konstrukce na takové přídatné zatížení je dostatečně dimenzována.

Ze zdíva výplňového se nevhodnou konstrukcí (nevhodného projektu) stává v každé míst zdivo nosné a tím vyvolání jeho poruch trhlinami, drobením apod

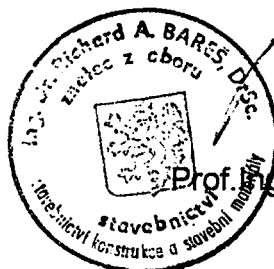
e) Pozvánka k prohlídce objektu byla zaslána všem zúčastněným stranám a to doporučeně. Tvzení právního zástupce žalobkyně je proto smyšlené.

f) O tom, jaké podklady slouží k objektivnímu posouzení případu rozhoduje pouze znalec a je rovněž na něm, aby posoudil, který doklad je třeba k posudku přikládat. Rozhodně to není starost ani jedné ze stran sporu, ani jejich právních zástupců. Stejně tak není na znalci, aby posuzoval přiměřenost, adekvátnost či souvislost argumentace právních zástupců nebo stran sporu a také to nečiním, i když např. o právním zástupci žalobkyně a jeho výrocih zcela ucelený názor přirozeně mám.

Vážená paní předsedkyně, k Vaší výzvě zaujímám toto stanovisko:

- 1) Nenalezl jsem v námitkách vznesených žalující stranou požadavek, abych byl jako znalec vyloučen z daného řízení. Nepodloženými a nepravdivými tvrzeními pouze vznáší námitku podjatosti.
- 2) Není na stranách sporu, aby určovaly, které doklady znalec potřebuje k vydání objektivního znaleckého posudku, zejména pak k zodpovězení zcela konkrétních otázek, položených znalci soudem.
- 3) Kromě toho všechny strany měly rovnou příležitost k uplatnění svých návrhů či podkladů. Pokud tak neučinily, mohou klást vinu pouze sobě.
- 4) Je však třeba dodat, že tato kauza byla již tolikrát odborně posouzena a že již minimálně třikrát při vypracování předchozích posudků byly nepochybně všechny existující podklady a argumentace předloženy a lze jen těžko očekávat po mnoha letech předložení nových převratných skutečností. Navíc pro stanovisko znalce vzhledem k položeným otázkám soudem je rozhodující především současný stav předmětné stavby a predikce jejího dalšího chování a dále posouzení předchozích písemných posudků.
- 5) K předmětu sporu, stranám či právním zástupcům nemám ani příbuzenský ani jakýkoli jiný vztah, žádnou ze zúčastněných stran neznám, nemám žádný důvod jednu nebo druhou stranu zvýhodňovat nebo naopak znevýhodňovat. Moje stanoviska jsou ( a samozřejmě musí být ) subjektivním hodnocením, ale s maximální snahou po objektivní realitě.
- 6) Soudní spis, projekt stavby, technické normy a zejména faktický stav budovy skýtají dostatečný podklad k zaujetí stanoviska.

S pozdravem



Prof. Ing. Dr. Richard A. Bareš, DrSc.