

**DODATEK Č. 4
K PLÁNOVACÍ SMLOUVĚ
pro ul. Arnoštova č.p. 374**

Název: Parketárna byty s.r.o.
Sídlo: Arnoštova 374, 250 82 Úvaly
Zastoupen: Zdeněk Lanc, Karel Kašička
IČO: 05029741
GSM: +420 603 572 148
Datová schránka: wsvv9n4

(dále jen „**Žadatel**“)

a

Název: **Město Úvaly**
Sídlo: Arnošta z Pardubic 95, 250 82 Úvaly
Zastoupeno: Ing. Markéta Rydvalová; starostka města
IČO: 00240931
Telefon: 281 091 111
E-mail: podatelna@mestouvaly.cz
Bankovní účet Města: **107 – 97200227/0100 vedený u Komerční Banky, a.s.**
Webové stránky: www.mestouvaly.cz
Datová schránka: pa3bvse

(dále jen „**Město**“)

(společně též jako „**Smluvní strany**“)

v souladu s ust. čl. XIII. odst. 6 plánovací smlouvy pro ul. Arnoštova 374, uzavřené dne 1.3.2022, schválené Zastupitelstvem města Úvaly usnesením č. Z-82/2021 dne 16.12.2021, ve znění Dodatku č. 1 schváleného Zastupitelstvem města Úvaly pod číslem Z-51/2022 dne 23.6.2022, Dodatku č. 2 schváleného Zastupitelstvem města Úvaly usnesením č. Z-108/2023 dne 2.11.2023 a Dodatku č. 3 schváleného Zastupitelstvem města Úvaly usnesením č. Z-38/2024 dne 16.5.2024 (dále jen „**Smlouva**“) uzavírají tento dodatek č. 4 Smlouvy (dále jen „**Dodatek smlouvy**“):

I. PREAMBULE

- A. Žadatel na základě *Vyjádření k stavu objektu Arnoštova 374, Úvaly*, vydaného autorizovaným inženýrem pro statiku Ing. Pavlem Křížem, a. č. 0012317, dne 1.2.2025, který objekt zhodnotil: „Soubor výše zmíněných poruch je dohromady na tolik závažný, že hodnotím rekonstrukci jako nebezpečnou a nevhodnou a jednoznačně doporučuji demolici celého objektu. V současném stavu stěn a absenci nosných průvlaků a překladů navíc nelze stoprocentně zajistit bezpečí lidí při práci na staveništi.“
- B. *Vyjádření k stavu objektu Arnoštova 374, Úvaly* je uvedeno v **Příloze č. 1** tohoto Dodatku smlouvy.
- C. Smluvní strany jsou si vědomy stavu objektu a rovněž hodlají pokračovat ve spolupráci v rámci uzavřené Smlouvy.

II. ZMĚNA SMLOUVY

Smluvní strany sjednávají změny ve Smlouvě:

1. V čl. I. se odstavec 2 mění takto:

„2. Žadatel připravuje v rámci své developerské (stavební) činnosti na dále uvedených pozemcích v katastrálním území Úvaly u Prahy, podle **Architektonické studie uvedené v Příloze č. 1** Smlouvy, **výstavbu bytového domu s počtem bytových jednotek 10 a jednoho nebytového prostoru sloužícího k podnikání o podlahové ploše 96 m² na pozemcích parc. č. 252/7 a parc.č. 265, k.ú. Úvaly u Prahy**, v obci (městě) Úvaly zapsaného na LV 1317 ve veřejném rejstříku katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Praha – východ, a následující Veřejné infrastruktury a Technické infrastruktury pro bytový dům podle Smlouvy (dále jen „**Stavební záměr Žadatele**“).

Výstavba Stavebního záměru Žadatele bude provedena namísto bytového domu č.p. 374 o třech bytových jednotkách. Výstavba bude provedena v půdorysu bytového domu č.p. 374, který se předtím demoluje.

2. Architektonická studie tvořící Přílohu č. 1 Smlouvy se nahrazuje Architektonickou studií, která tvoří **Přílohu č. 2** tohoto Dodatku smlouvy.

III. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Ostatní ujednání Smlouvy ve znění Dodatků č. 1, č. 2 a č. 3 Smlouvy zůstávají nezměněna.
2. Nedílnou a neoddělitelnou součástí tohoto Dodatku smlouvy jsou jeho přílohy:

Příloha č. 1 – Vyjádření k stavu objektu Arnoštova 374, Úvaly, vydaného autorizovaným inženýrem pro statiku Ing. Pavlem Křížem, a. č. 0012317, dne 1.2.2025,

Příloha č. 2 – Architektonická studie – studie proveditelnosti ze dne 08/2023 zpracovaná Ing. arch. Lenkou Lavičkovou

3. Tento Dodatek smlouvy **nabývá platnosti** okamžikem jejího podpisu poslední Smluvní stranou a se souhlasem zastupitelstva města.
4. Tento Dodatek smlouvy **nabývá účinnosti okamžikem nabytí účinnosti Smlouvy** postupem uvedeným v čl. XIII. odst. 24 Smlouvy.
5. Uzavření Dodatku smlouvy schválilo Zastupitelstvo města Úvaly **Z- 21/2025** dne 10. 4. 2025 a pověřilo starostku města k jejímu podpisu.
6. S odkazem na ust. § 3 odst. 2 písm. k) zákona 340/2015 Sb. o registru smluv, není povinnost tento Dodatek smlouvy registrovat v Registru smluv.
7. Tento Dodatek smlouvy je vyhotoven v **5** stejnopisech s platností originálu, z nichž **tři** stejnopisy obdrží Město a **jeden** stejnopis obdrží Žadatel a **jeden** stejnopis Žadatel předá stavebnímu úřadu.
8. Strany po přečtení Dodatku smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, což stvrzují svými podpisy.

V Úvalech dne*13. 6. 2025*.....

V Úvalech dne*31. 3. 2025*.....

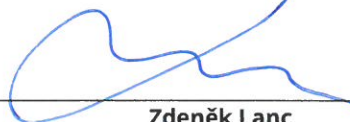
Za Město

Za Žadatele


Ing. Markéta Rydvalová
starostka města Úvaly




Karel Kašíčka
jednatel

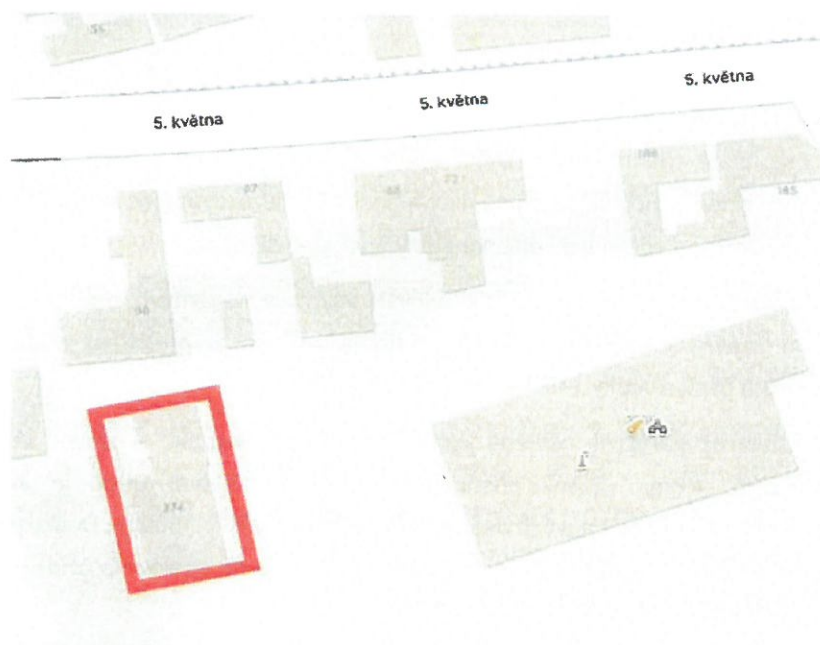

Zdeněk Lanc
jednatel

VYJÁDŘENÍ KE STAVU OBJEKTU Arnoštova 374

konstrukční část

p.č.252/7, k.ú.Úvaly

Technická zpráva

1. VYJÁDŘENÍ K STAVU OBJEKTU ARNOŠTOVA 374, ÚVALY**1.1 POPIS ZADÁNÍ A STÁVAJÍCÍCH KONSTRUKCÍ**

Předmětem dokumentace je rekonstrukce bytového domu. Stávající dům je částečně podsklepen má dvě nadzemní podlaží a půdní prostor. Převládající konstrukční systém objektu je stěnový podélný. Suterénu je systém otočen na příčný. Zastavěná plocha objektu má přibližně tvar obdélníku 12,8x18,8m. Navíc je v 1NP k objektu dodatečně na severní straně přistavěn jednopodlažní prostor garáží 9,7x10,7m. Převládající směr pnutí stropů je východ-západ. Stěny rozdělují objekt na dva trakty se světlými rozpory 6,1m a 5,5m. Rozpon 6,1m je okolo schodů v šíři 8,7 zúžen o chodbový trakt široký 1,5m. Objekt je podsklepen ve své západní části v traktu šířky 6,1m. Mimo tento trakt je navíc za podélnou středovou stěnou realizovaný prostor 2,9x8,7m umístěný na severní straně podél středové zdi. Jak již bylo výše zmíněno v suterénu jsou stěny obousměrně nosné. Stropy v suterénu jsou valené klenby ať už opřené do stěn nebo valené do I-nosníků. Nosníky jsou pnuté v podélném směru mezi příčné stěny rozdělující objekt na pět polí s osovou vzdáleností stěn 4,8m; 2,5m; 3,15m; 2,5m; 4,8m. Tloušťka kleneb je 150mm.

Suterénní obvodové stěny jsou tloušťky 750mm. Příčné vnitřní stěny jsou v tloušťce 450mm. Vnitřní podélná stěna mezi západním traktem a severovýchodním prostorem má tloušťku

VYJÁDŘENÍ KE STAVU OBJEKTU Arnoštova 374

konstrukční část

p.č.252/7, k.ú.Úvaly

Technická zpráva

600mm. V suterénu jsou dvě konstrukční výšky dle prohloubení podlahy a to 3,2m na jižní straně a 3,9m na straně severní.

Stropy obou nadzemních podlaží jsou trámové pnuté ze středové podélné zdi na zdi obvodové.

Stěny obvodové v 1NP jsou tlusté 600mm a vnitřní stěny mají tloušťku 450mm. V 2NP jsou všechny stěny tlusté 450mm. Konstrukční výška stěn nadzemních podlaží je 3,2m. Zdivo stěn je z plných cihel. Schodiště je přímé dvojramenné prefabrikované se skládanými stupni. Stupně jsou uloženy na vnější schodišťové stěny a vřetenová stěna.

Střecha je valbová. Krov je vaznicový se středovým vaznicovým věncem. Vaznicový věnec je navržen jako uzavřený z vaznic 150/175. Vaznicový věnec je podpíraný v rozích a ve třetinách podélné části sloupky 145/145 opřenými do stropu.

Dodatečný přístavek garáží je navržen jako jednopodlažní trojtrakt s osovou vzdáleností stěn 2,6m; 3,25m; 4,8m. Stěny přístavku jsou tlusté 300mm. Strop je vyskládaný z prefabrikovaných železobetonových desek šířky 600mm a výšky 150mm. Desky jsou pnuté ve směru východ-západ. Uloženy jsou na obvodové stěny a na ocelové průvlaky 2IPE240 umístěné ve třetinách. Konstrukční výška je 3,9m.

Objekt je založen na zděných kamenných pasech. Nepodsklepené obvodové zdivo je založeno v hloubce 600mm na pase šířky 900mm. Stejná hloubka založení je i v jihozápadním rohu podsklepené části. Zde je šířka stejná jako zeď tj. 750mm. V severovýchodní rohu je suterénní zdivo založeno 1450mm pod terénem.

Přístavba je založena v proměnné hloubce od 500mm do 800mm. Se šířkou pasu 500mm.

1.2 POPIS STAVU OBJEKTU

Objekt je celkově v havarijním stavu. Na stavu objektu se podepsalo několik faktorů. Dlouhodobé nevyužívání objektu, klimatické působení mrazu a zatýkání a neřízená demolice osob nezákonně vstupujících na pozemek. Ve střeše je velký otvor, kterým dlouhodobě zatýkalo. Na následujících fotografiích je patrná pravděpodobně lignivorní hniloba dřevěných krovu a stropů nad 1NP a 2NP.



1-V objektu je narušen střešní plášť. Do objektu dlouhodobě zatéká. Vlivem zatékání došlo nejen k degradaci krovu.

VYJÁDRĚNÍ KE STAVU OBJEKTU Arnoštova 374

konstrukční část

p.č.252/7; k.ú.Úvaly

Technická zpráva



2-V objektu je narušen střešní plášť. Do objektu dlouhodobě zatéká. Vlivem zatékání došlo k hnilobné degradaci dřevěných polospalných stropních konstrukcí. Pro celkovou statiku nadzemních podlaží je neřízená nelegální demolice od osob nezákonně se pohybujících v objektu.



3-Na fotce je patrné divoké vybourání průvlaku v střední nosné zdi v 1NP. Tím došlo k potrhání zdiva nad 1NP po celé výšce objektu.

VYJÁDRĚNÍ KE STAVU OBJEKTU Arnoštova 374

konstrukční část

p.č.252/7, k.ú.Úvaly

Technická zpráva



4-V druhé půlce objektu je rovněž patrné neodborné vyjmutí ocelových vodorovných nosných konstrukcí a lokálního narušení zdiva.



VYJÁDRĚNÍ KE STAVU OBJEKTU Arnoštova 374

konstrukční část

p.č.252/7, k.ú.Úvaly

Technická zpráva



5-Částečná demolice nadokenního překladu



6- na snímku je patrná degradace zdiva

Takto vandaly poškozená nadzemní podlaží spolu s vlhkostí zdiva hniloby stropů nedává možnost provést ekonomicky rozumnou a z hlediska provádění bezpečnou rekonstrukci

VYJÁDRĚNÍ KE STAVU OBJEKTU Arnoštova 374

konstrukční část

p.č.252/7, k.ú.Úvaly

Technická zpráva

nadzemních podlaží. Na základě prvního obhlédnutí bylo rozhodnuto o demolici nadzemních podlaží. Následně byl objednáán průzkum založení a nosnosti suterénního zdiva a stropu. Průzkum byl vypracován Ing. Danou Šaškovou a Ing. Jaroslavem Jankovským. Bohužel i tento průzkum nepřinesl pozitivní informace. Z průzkumu vyplívá nedostatečné založení nepodsklepené části a jihozápadního rohu suterénu 600mm pod terén, Rozhodující informací je následující tabulka zjištěné únosnosti zdiva v suterénu.

Zjištěné pevnosti cihel a ostatních staviv

Sonda	Pevnost [MPa]			Poznámka
	Kámen	Cihla	Malta	
1PP-PEZ01	-	5,0	1,0	velmi špatný stav, cihly se lokálně úplně rozpadají, pevnost lokálně téměř 0 MPa
1PP-PEZ02	<15	-	0,5	
1PP-PEZ03	<15	-	0,5	
1PP-PEZ04		5,0	0,7	velmi špatný stav, cihly se lokálně úplně rozpadají, pevnost lokálně téměř 0 MPa
1NP-PEZ01	-	<4,0	0,5	velmi špatný stav, cihly se lokálně úplně rozpadají, pevnost lokálně téměř 0 MPa
1NP-PEZ02	-	<4,0	0,5	
1NP-PEZ03	-	<4,0	0,5	velmi špatný stav, cihly se lokálně úplně rozpadají, pevnost lokálně téměř 0 MPa
1NP-PEZ04	-	<4,0	0,5	
1NP-PEZ05	-	<4,0	0,5	
1NP-PEZ06	-			škvárobetonové tvarovky
1NP-PEZ07	-			škvárobetonové tvarovky

Pomineme-li že v lokálních místech suterénu udávám průzkum nulovou únosnost, je stejně průzkumem maximálně doporučované únosnost zdiva P4 naprosto nevhodná pro zdivo suterénu zatížené zemním tlakem. Pro ilustraci tato únosnost je srovnatelné nebo spíše nižší než únosnost plynosilikátových tvárnic.

VYJÁDŘENÍ KE STAVU OBJEKTU Arnoštova 374

konstrukční část

p.č.252/7, k.ú.Úvaly

Technická zpráva



Už jen pro dokreslení fotografie poruchy klenby



Opět pravděpodobný pokus o demolici od vandalů.

1.3 ZÁVĚR

Soubor výše zmíněných poruch je dohromady na tolik závažný, že hodnotím rekonstrukci jako nebezpečnou a nevhodnou a jednoznačně doporučuji demolici celého objektu.

V současném stavu stěn a absenci nosných průvlaků a překladů navíc nelze stoprocentně zajistit bezpečí lidí při práci na staveništi. Demolice musí být provedena strojně a etapově.

V Českém Brodě

dne : 1. 2. 2025

Vypracoval P. Kríž

A.č 0012317





TRUHLÁRNA
ŘEMESLO & DESIGN

Bytový dům

rekonstrukce vily v areálu bývalé Parketárny
Arnoštova, Úvaly

studie proveditelnosti

Ing. arch. Lenka Lavičková

08 / 2023

eTruhlárna, s.r.o.

Arnoštova, 250 82 Úvaly

Karel Kašíčka

+420 728 770 971

kasicka@etruhlarna.cz

Zdeněk Lanc

+420 603 572 148

lanc@etruhlarna.cz

PŘÍLOHA č. 2



TRUHLÁRNA

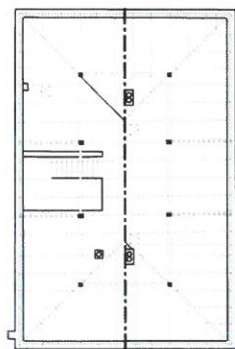
Bytový dům - rekonstrukce bývalé vily v areálu Parketárny
Arnoštova, Úvaly

ŠIRŠÍ SITUACE

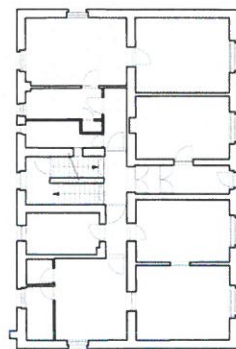
M1:1000 A3

1

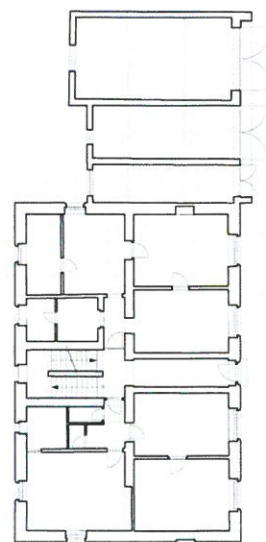
3.np



2.np

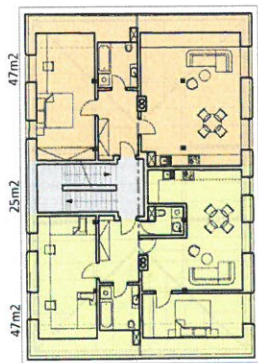


1.np



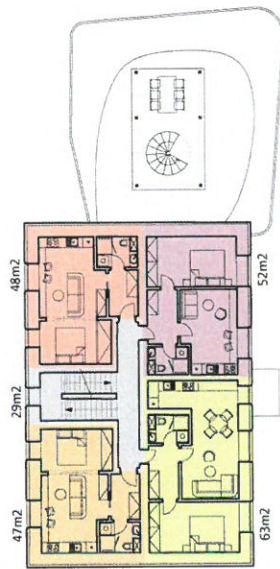
3.np

- chodba, schodiště
- byť 3+kk
- byť 2+kk



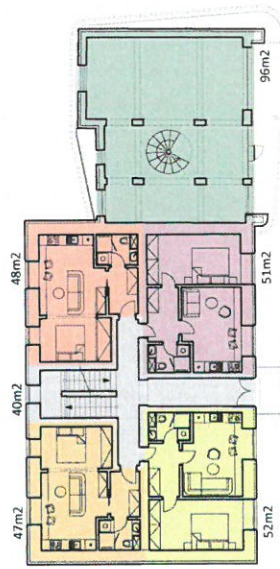
2.np

- chodba, schodiště
- byť 2+kk
- byť 1+kk
- byť 1+kk
- byť 2+kk



1.np

- chodba, schodiště
- byť 2+kk
- byť 1+kk
- byť 1+kk
- byť 2+kk



10 malých bytů + 96m² výroba/komerce včetně terasy + zázemí (sklep)



TRUHLARNA

Bytový dům - rekonstrukce bytové vily v areálu Parket Arny
Arnoštova, Úvaly

PŮDORYS NÁVRH

M1:200 A3

3



Bytový dům - rekonstrukce bývalé vily v areálu Parketárny
Arnoštova, Úvaly

TRUHLÁRNA

HMOTOVÁ SKICA

-- A3

4



Bytový dům - rekonstrukce bývalé vily v areálu Parketárny
Arnoštova, Úvaly



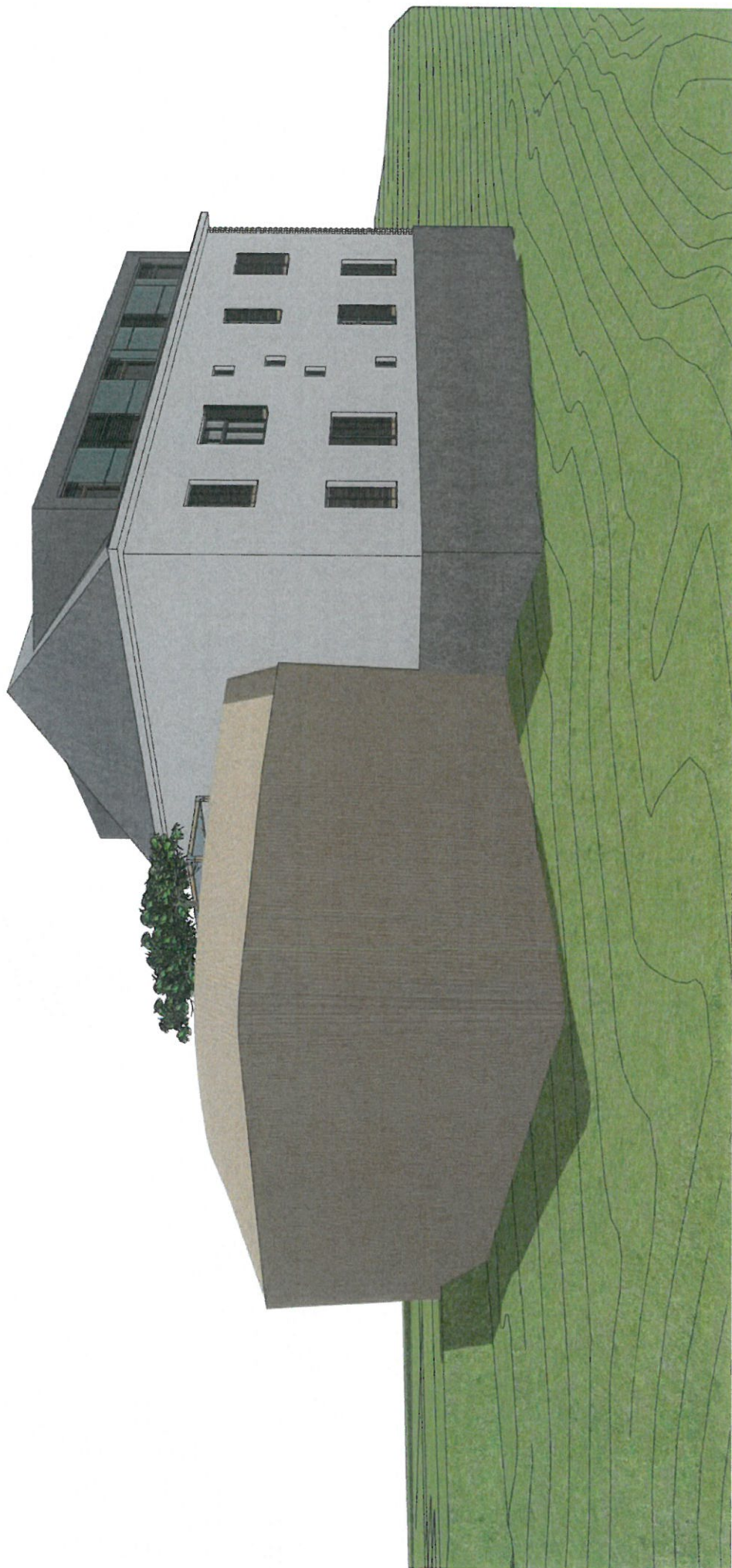
TRUHLÁRNA

HMOTOVÁ SKICA

A3

--

5



Bytový dům - rekonstrukce bývalé vily v areálu Parketárny
Arnoštova, Úvaly



TRUHLÁRNA

HMOTOVÁ SKICA

--

A3

6

