

Statutární město Kladno
Odbor správy majetku
Vyřizuje: [redacted]

Č.j.: 2020/1460/OSM_OSM
RM: 31.8.2020

SMLOUVA o nájmu prostor sloužících podnikání

Smluvní strany:

Statutární město Kladno

se sídlem nám. Starosty Pavla 44, 272 52 Kladno
IČ: 00234516
zastoupené statutárním náměstkem primátora Jiřím Chvojkou
dále jako „pronajímatel“

a

Jiří Kinkal

IČ: 40025853
DIČ: CZ6705290999
se sídlem Vašíčkova 3129, 272 04 Kladno
dále jako „nájemce“

uzavřely níže uvedeného data ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tuto **nájemní smlouvu**:

Článek 1 Předmět smlouvy

- 1.1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku parcelní č. 6265, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova bez č.p./č.e., stavba občanského vybavení, vše zapsáno na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, KP Kladno, pro katastrální území Kladno, obec Kladno.
- 1.2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání prostory sloužící k podnikání nacházející se v budově uvedené v odstavci 1.1. této smlouvy, a to **hřbitovní kapli o výměře 402 m², specifikovanou v příloze č. 1 této smlouvy** (dále jen „předmět nájmu“).
- 1.3. Nájemce je oprávněn předmět nájmu užívat výlučně za účelem provozování níže uvedené podnikatelské činnosti: **Pohřební a související činnosti**
- 1.4. Nájemce předmět pronájmu do užívání přijímá a zavazuje se platit pronajímateli dohodnuté nájemné.

Článek 2 Doba trvání nájmu

- 2.1. Nájemní vztah se sjednává na dobu určitou 8 let, a to od **30.9.2020 do 29.9.2028**.

Článek 3 Nájemné a jeho splatnost

- 3.1. Smluvní strany sjednaly nájemné za užívání předmětu nájmu ve výši **300.000,- Kč** za rok.

- 3.2. Nájemné se zavazuje nájemce hradit měsíčními splátkami ve výši **25.000,- Kč** nejpozději 5 dne měsíce, za který se platí nájem, na účet pronajímatele: číslo účtu: [REDACTED] variabilní symbol: **1420019841**.
- 3.3. Pronajímatel nezajišťuje nájemci žádné služby spojené s užíváním předmětu nájmu. Nájemce je povinen uzavřít vlastní smlouvy s dodavateli komodit a služeb (el. energie, vodné/stočné, srážková voda, plyn, svoz odpadu, apod.).
- 3.4. V případě prodlení s úhradou nájemného má pronajímatel právo požadovat od nájemce zákonný úrok z prodlení.
- 3.5. Pronajímatel si vyhrazuje právo valorizovat úhradu za pronájem tak, že smluvené nájemné je možné upravit každý rok vždy od 1. dubna dle průměrné meziroční míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí rok nebo jako součet průměrné meziroční míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem v jednotlivých letech za maximálně 10 let zpětně. V tomto případě bude změna nájemného nájemci jednostranně písemně oznámena.

Článek 4

Práva a povinnosti smluvních stran

- 4.1. Nájemce prohlašuje, že se řádně seznámil se stavem předmětu nájmu, který je ve stavu způsobilém k užívání za dohodnutým účelem, a v tomto stavu jej bude užívat. Nájemce je povinen na vlastní náklady provádět běžnou údržbu předmětu nájmu včetně drobných oprav (ve smyslu nařízení vlády č. 308/2015 Sb.).
- 4.2. Nájemce se zavazuje zajistit schůdnost chodníků a cest v sousedství pronajatého objektu, jak je vyznačeno v příloze č. 2 této smlouvy, a činit opatření, aby byla v těchto prostorách zajištěna bezpečnost osob. Dále je nájemce povinen provádět na vlastní náklady úklid a odstraňovat následky větru a deště, tzn. zejména odstraňovat listí, spadlé větve, případně další předměty. Nájemce odpovídá za škodu vzniklou porušením uvedených povinností.
- 4.3. Nájemce je povinen při přenášení rakví do automobilu nebo z automobilu instalovat zástěnu.
- 4.4. Nájemce je povinen zajistit splnění všech podmínek požární ochrany a dodržovat všechny předpisy související s provozem a zabezpečením předmětu nájmu (viz čl. 6. této smlouvy). Za veškeré škody, které by vznikly nesplněním těchto podmínek, nese plnou odpovědnost nájemce. Osobou, nájemcem určenou za dodržování výše uvedených předpisů a podmínek v oblasti požární ochrany je:

Jméno: Jiří Kinkal
Adresa: [REDACTED] Kladno
Tel: [REDACTED]

- 4.5. Nájemce je povinen na základě předchozí výzvy (oznámení nájemci alespoň tři dny předem) umožnit zástupci pronajímatele přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly jeho užívání a dodržování podmínek této smlouvy. V případě havárie, popř. jiné situace vyžadující okamžitý přístup do předmětu nájmu, odpovídá za zpřístupnění těchto míst nájemce nebo jeho zástupce:

Jméno: Jiří Kinkal
Adresa: [REDACTED] Kladno
Tel: [REDACTED]

- 4.6. Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv úpravy, rekonstrukce a stavební práce na předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Opravy a úpravy předmětu nájmu nad rámec běžné údržby provádí a hradí pronajímatel. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav nad rámec běžné údržby. Pronajímatel se zavazuje posoudit nutnost provedení těchto oprav do 5 dnů po jejich oznámení a v případě nezbytnosti opravu zajistit. V případě, že pronajímatel rozhodne, že opravu nezajistí, je nájemce oprávněn provést takovou opravu sám na náklady pronajímatele za podmínky, že prokáže oprávněnost, nutnost a účelnost vynaložených nákladů. V případě havarijní situace, která nesnese odkladu, je nájemce oprávněn zajistit provedení nezbytných kroků pro zabránění vzniku dalších škod na náklady pronajímatele i bez jeho předchozího souhlasu a neprodleně projednat s pronajímatelem způsob provedení následných oprav. Pronajímatel uhradí nájemci jím účelně a oprávněně vynaložené náklady na řešení havarijní situace do 14 dnů ode dne, kdy bude k jejich úhradě nájemcem písemně vyzván. Ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu předmětu nájmu, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání nebytového prostoru. Pronajímatel je povinen písemně upozornit nájemce nejméně 1 měsíc před začátkem na provádění těchto prací, nejde-li o odstranění havarijních závad. Ustanovením tohoto odstavce nejsou dotčena ustanovení čl. 5 o dohodě na provedení investic.
- 4.7. Nájemce je oprávněn přenechat pronajatý prostor nebo jeho část do podnájmu další osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele pouze za účelem zajištění pohřebních služeb. Přílohou č. 3 je ceník pohřebních služeb poskytovaných nájemcem. Smluvní strany sjednaly, že nájemce může přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu další osobě za max. částku 5.000 Kč (bez DPH) za celou dobu trvání nájmu podle této smlouvy. Tuto částku je nájemce oprávněn zvýšit pouze s písemným souhlasem pronajímatele.
- 4.8. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu takovým způsobem, aby bylo občanům vytvořeno důstojné a klidné prostředí pro poslední rozloučení se zesnulým.
- 4.9. Nájemce se zavazuje poskytovat služby pietního aktu na rozptylové loučce za maximální cenu 600,- Kč za jeden obřad.
- 4.10. Pronajímatel prohlašuje, že má na budovu uvedenou v odst. 1.1. této smlouvy uzavřenu pojistnou smlouvu pro případ vzniku pojistné události - živelné pohromy. Pojištění movitých věcí umístěných v předmětu nájmu si nájemce zajišťuje sám vlastním jménem a na vlastní náklady.

Článek 5

Dohoda na provedení investic

- 5.1. Nájemce se zavazuje ve lhůtě do dvou (2) let od účinnosti této nájemní smlouvy provést na své náklady stavební a jiné opravy a úpravy předmětu nájmu, které jsou specifikovány ve Zprávě o stavu objektu (zejména v části Propočít nákladů) tvořící přílohu č. 4 této smlouvy. Odhadované náklady na stavební úpravy činí 1.135.000,- Kč.
- 5.2. Pronajímatel provede specifikované stavební a jiné opravy a úpravy předmětu nájmu (dále jen „stavební úpravy“) za následujících podmínek:
- Nájemce nebude provádět žádné stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Před započítáním každé jednotlivé stavební úpravy je nájemce povinen předložit pronajímateli její aktuální odhadovaný náklad.
 - Nájemce si zajistí po písemném schválení stavebních úprav pronajímatelem na vlastní náklady veškerá potřebná povolení k provedení stavebních úprav a po jejich provedení veškerá potřebná povolení k jejich užívání, jsou-li relevantní.

- c) Nájemce umožní pronajímateli pravidelnou kontrolu provádění stavebních prací, a to i prostřednictvím technického dozoru pronajímatele.
- d) Nájemce se zavazuje po celou dobu provádění stavebních prací vést stavební deník, ve kterém budou v něm zaznamenávány veškeré skutečnosti o průběhu všech prací. Stavební deník bude uložen na staveništi a bude oběma stranám kdykoliv přístupný v době přítomnosti jakýchkoli osob na staveništi. Originál stavebního deníku předá nájemce pronajímateli při převjímacím řízení.
- 5.3. Nejpozději na poslední den lhůty k provedení stavebních prací svolá nájemce převjímací řízení. K převjímacímu řízení přizve nájemce pronajímatele písemným oznámením, které musí být doručeno pronajímateli alespoň deset (10) pracovních dnů předem. K předání provedených stavebních úprav včetně veškerých dokumentů všech předem schválených stavebních úprav (včetně dokumentace týkající se jakýchkoliv sítí apod.) pronajímateli dojde v rámci předávacího řízení, a to formou potvrzení písemného předávacího protokolu, který bude podepsán oprávněnými zástupci obou smluvních stran. Pronajímatel nabývá vlastnického právo k provedeným investicím dnem jejich předání.
- 5.4. V případě, že se při převjímacím řízení prokáže, že jsou nájemcem předávány stavební úpravy, které nesou vady, není pronajímatelem povinen je převzít. Vadou se rozumí odchylka v kvantitě, kvalitě, rozsahu nebo parametrech, stanovených touto smlouvou, jejími přílohami a obecně závaznými předpisy. Pokud objednatel pro vady provedené stavební úpravy nepřevzme, opakuje se převjímací řízení po jejich odstranění.
- 5.5. Po řádném provedení stavebních úprav doloží nájemce pronajímateli kopie veškeré fakturace za provedené práce (včetně případných dobropisů, slev z reklamací apod.), a to nejpozději do 30 dnů po předání stavebních úprav. Smluvní strany se následně zavazují uzavřít mezi sebou dodatek k této smlouvě, na základě kterého dojde k započtení skutečně vynaložených nákladů na provedené stavební úpravy na úhradu části nájemného dle této smlouvy, které se stane splatné v budoucnu.

Článek 6

Zajištění požární ochrany a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci

- 6.1. Nájemce je povinen zajišťovat ve všech prostorách dle této nájemní smlouvy plnění úkolů v oblasti PO ve smyslu aktuálních platných obecně závazných předpisů, souvisejících vyhlášek a závazných norem.
- 6.2. Nájemce je povinen zajišťovat a dokladovat potřebné revize, kontroly a opravy všech požárně bezpečnostních zařízení a věcných prostředků požární ochrany, které jsou součástí jemu pronajatých prostor a to v souladu s termíny danými obecně závaznými předpisy PO a pokyny výrobců.
- 6.3. Nájemce je povinen v souladu s obecně závaznými předpisy PO na základě jím prováděných činností, vnitřních dispozičních a komunikačních změn v objektu dovybavit jemu pronajaté prostory potřebným množstvím a typy hasicích přístrojů a vypracovat místní Požárně bezpečnostní směrnice v souladu s druhem jím provozované činnosti.
V souladu s obecně závaznými předpisy PO nájemce zajišťuje odborné kontroly, údržbu a opravy všech hasicích přístrojů instalovaných v jemu pronajatých prostorech.
- 6.4. Prostory pronajaté dle této nájemní smlouvy jsou předaným pracovištěm nájemci po celou dobu trvání nájmu.
- 6.5. Nájemce je povinen ve všech prostorách pronajatých dle této nájemní smlouvy zajišťovat pro všechny osoby, které se s jeho vědomím v těchto prostorách zdržují, BOZP ve smyslu obecně závazných právních předpisů.

- 6.6. Nájemce je povinen pravidelně kontrolovat na svých pracovištích úroveň BOZP. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho požádání vstup do pronajatých prostorů za účelem provedení kontroly zajištění BOZP.
- 6.7. Nájemce je povinen zajistit organizaci své činnosti a práce svých zaměstnanců tak, aby současně nebyli ohroženi zaměstnanci pronajímatele, případně další nájemci. O všech činnostech a změnách v prostorách pronajatých dle této nájemní smlouvy, které by mohly mít vliv na BOZP, je nájemce povinen neprodleně informovat pronajímatele a ostatní nájemce v objektu.
- 6.8. Revize a kontroly technických zařízení ve vlastnictví pronajímatele zajišťuje pronajímatel. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na potřebu větších oprav a nájemce je povinen umožnit jejich provedení. V případě, že tak neučiní, nese odpovědnost za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Pronajímatel je oprávněn posoudit potřebu opravy.

Článek 7 Skončení pronájmu

- 7.1. Nájem skončí:
- a) uplynutím doby nájmu,
 - b) dohodou ke sjednanému dni,
 - c) zánikem předmětu nájmu,
 - d) výpovědí bez výpovědní doby:
 - da) porušuje-li smluvní strana zvláště závažným způsobem své povinnosti a tím působí značnou újmu druhé straně; za porušení povinností zvláště závažným způsobem se na straně nájemce zejména považuje, jestliže nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou, porušuje povinnosti stanovené v článku 4 této smlouvy, neplatí ve stanovené lhůtě nájemné a je v prodlení s placením plateb, které vyplývají z vyhlášek města Kladna (jakékoliv dluhy vůči městu a úřadu Kladno), nebo provádí-li nájemce stavební úpravy dle článku 5 této smlouvy v rozporu se smlouvou a nesjednává-li nápravu ani v dodatečně lhůtě poskytnuté mu v písemné výzvě nájemce k nápravě.
 - db) výpovědí bez výpovědní doby, užívá-li nájemce předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí jeho zničení. V takovém případě vyzve nejprve pronajímatel nájemce, aby předmět nájmu užíval řádně, k čemuž mu poskytne přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Výzva vyžaduje písemnou formu a musí být nájemci doručena. Neuposlechne-li nájemce výzvy, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Hrozí-li však naléhavě vážné nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby, aniž nájemce vyzval k nápravě.
 - dc) výpovědí bez výpovědní doby, nezplatí-li nájemce nájemné ani do splatnosti příštího nájemného. V takovém případě vyzve nejprve pronajímatel nájemce, aby dluh na nájemném uhradil, dá mu přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Výzva vyžaduje písemnou formu a musí být nájemci doručena. Neuposlechne-li nájemce výzvy, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Výpověď nájmu bez výpovědní doby musí být řádně odůvodněna, přičemž pronajímatel má právo požadovat, aby nájemce pronajaté prostory odevzdal bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu.
- 7.2. Po skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli předmět nájmu. Zápis o odevzdání předmětu nájmu zpět pronajímateli se okamžikem jeho podpisu stává součástí této smlouvy s následkem možného uplatnění nároku na náhradu škody. V případě prodlení nájemce s vyklizením předmětu nájmu se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli za každý den prodlení smluvní pokutu ve výši 500,- Kč.

- 7.3. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežadá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnou hodnota předmětu nájmu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.
- 7.4. Nachází-li se v předmětu nájmu po jeho odevzdání pronajímateli věc, o které lze mít za to, že patří nájemci, má se za to, že nájemce tuto opustil, a pronajímatel je oprávněn bez dalšího takovou věc prodat nebo s ní naložit jako s odpadem.
- 7.5. Smluvní strany se dohodly, že pokud by nájemce předmět nájmu užíval i po uplynutí nájemní doby a pronajímatel by ho do jednoho měsíce nevyzval, aby mu nebytový prostor odevzdal, nedochází tím k obnovení nájmu ve smyslu § 2230 odst. 1) občanského zákoníku. Účinky ustanovení § 2230 odst. 1) občanského zákoníku jsou v nájemním vztahu založeném touto smlouvou vyloučeny. Smluvní strany se rovněž dohodly, že pokud by nájemce pokračoval v užívání předmětu nájmu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem skončit a pronajímatel by nevyzval v této době nájemce, aby předmět nájmu vyklidil, nedochází tím k obnovení nájmu ve smyslu § 2285 občanského zákoníku. Účinky ustanovení § 2285 občanského zákoníku jsou v nájemním vztahu založeném touto smlouvou vyloučeny.
- 7.6. Zánikem či skončením této Smlouvy z jakéhokoli důvodu není dotčeno právo oprávněné smluvní strany na náhradu škody, zaplacení dlužné úhrady za pronájem či jiných dlužných plateb na základě této smlouvy a dále nejsou dotčena ta ujednání této smlouvy, z jejichž povahy vyplývá, že mají přetrvat i po zániku či skončení smlouvy.

Článek 8 Závěrečná ustanovení

- 8.1. Vztahy mezi účastníky touto smlouvou výslovně neupravené se řídí ustanoveními občanského zákoníku a dalšími obecně platnými právní předpisy.
- 8.2. Veškeré změny a doplňky jednotlivých ustanovení této smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemného dodatku podepsaného zástupci obou smluvních stran.
- 8.3. Pokud některé z ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným či neúčinným, neplatnost či neúčinnost tohoto ustanovení nebude mít za následek neplatnost smlouvy jako celku ani jiných ustanovení této smlouvy, pokud je takovéto neplatné či neúčinné ustanovení oddělitelné od zbytku smlouvy. Smluvní strany se zavazují takovéto neplatné či neúčinné ustanovení nahradit novým platným a účinným ustanovením, které svým obsahem bude co nejvěrněji odpovídat podstatě a smyslu původního ustanovení.
- 8.4. Záměr města Kladna pronajmout nebytový prostor byl v souladu s ustanoveními zák. č. 128/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů zveřejněn na úřední desce v termínu od 28.7.2020 do 13.8.2020 a uzavření této nájemní smlouvy schválila Rada města Kladna dne 31.8.2020.
- 8.5. Písemnosti se doručují na adresy uvedené v této smlouvě, případně do podatelny či elektronické podatelny pronajímatele. Nájemce je povinen do 3 dnů od změny poštovní adresy pro doručování písemností tuto změnu oznámit pronajímateli. Pokud se písemnost adresovaná nájemci vrátí jako nedoručitelná, má se za to, že byla doručena třetí pracovní den po odeslání zásilky prostřednictvím provozovatele poštovních služeb.
- 8.6. Nájemce bere na vědomí, že:
- a) pronajímatel je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, a že tato smlouva a její dodatky mohou být předmětem žádosti o poskytnutí informace dle citovaného zákona,
 - b) pronajímatel je ve smyslu Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů) správcem osobních údajů subjektů údajů a že zpracovává osobní údaje nájemce za účelem realizace této smlouvy. Pronajímatel se zavazuje zpracovávat osobní

údaje nájemce pouze k účelu danému touto smlouvou, bez využití jiného zpracovatele údajů. Nájemce prohlašuje, že si je vědom všech svých zákonných práv v souvislosti s poskytnutím svých osobních údajů k účelu danému touto smlouvou. Podrobné informace o ochraně osobních údajů jsou uvedeny na oficiálních webových stránkách www.mestokladno.cz v sekci Ochrana osobních údajů.

- 8.7. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech s tím, že jeden obdrží nájemce a dva pronajímatel.
- 8.8. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv)
- 8.9. Smluvní strany podpisem této smlouvy berou na vědomí, že Statutární město Kladno je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů a dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Žádné ustanovení této smlouvy nepovažují smluvní strany za obchodní tajemství a podpisem této smlouvy bezvýhradně souhlasí s jejím uveřejněním včetně jejích změn a dodatků.
- 8.10. Smluvní strany shodně prohlašují, že jim nejsou známy žádné okolnosti, které by bránily uzavření této Smlouvy, že si tuto Smlouvu důkladně přečetly, s jejím obsahem souhlasí a uzavírají ji vědomy si všech jejích důsledků.


Přílohy:

- Příloha č. 1 Specifikace hřbitovní kaple
Příloha č. 2 Specifikace chodníků a cest v sousedství pronajatého objektu
Příloha č. 3 Ceník pohřebních služeb poskytovaných nájemcem
Příloha č. 4 Zpráva o stavu objektu


V Kladně dne: **30 -09- 2020**

V Kladně dne: **30 -09- 2020**

Pronajímatel:
Statutární město Kladno



Jiří Chvojka
statutární náměstek primátora

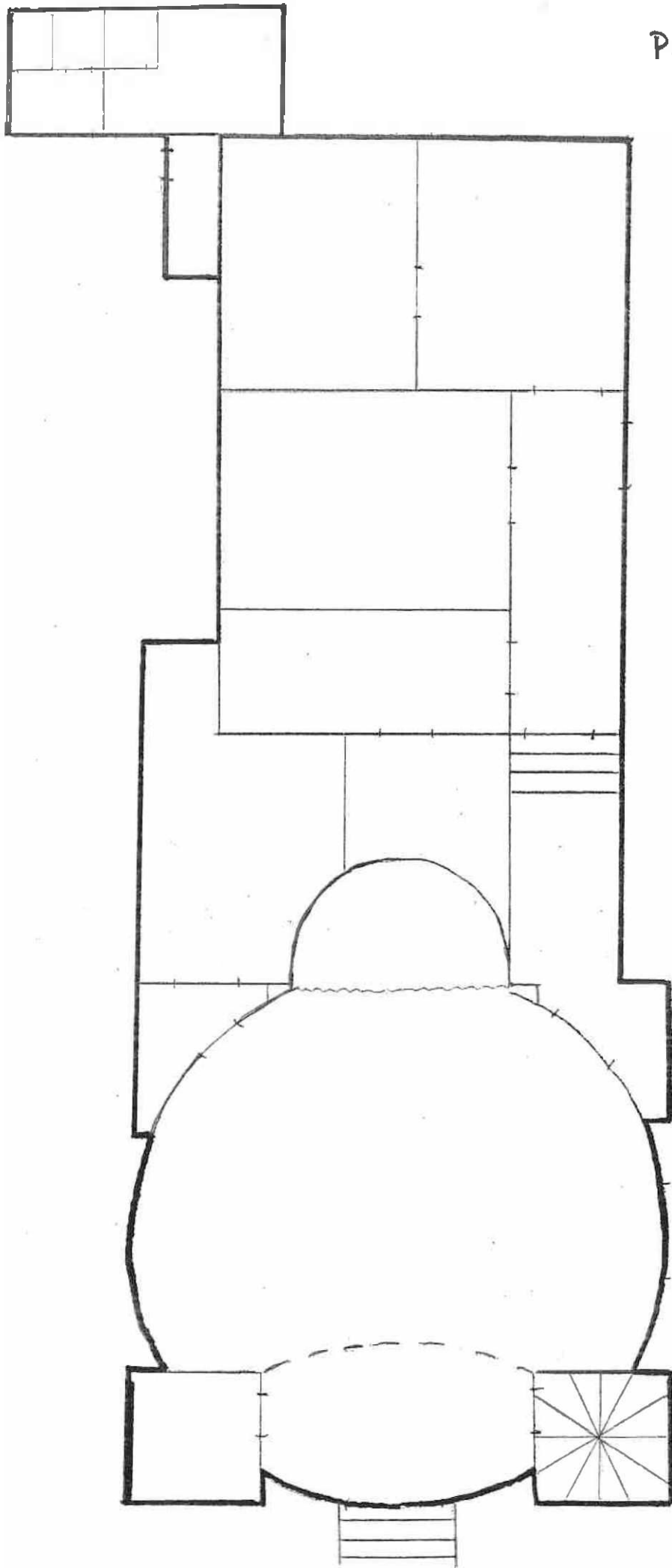


Nájemce:



Jiří Kinkal

Příloha č. 1



Příloha č. 2

Hřbitovní

6263/16

6262

6265

6237/1

6266

6269
6517

2242

6268/1

6270/1

6231/11

6231/12

6269/1

6269/2
1/629

6234

6235/2

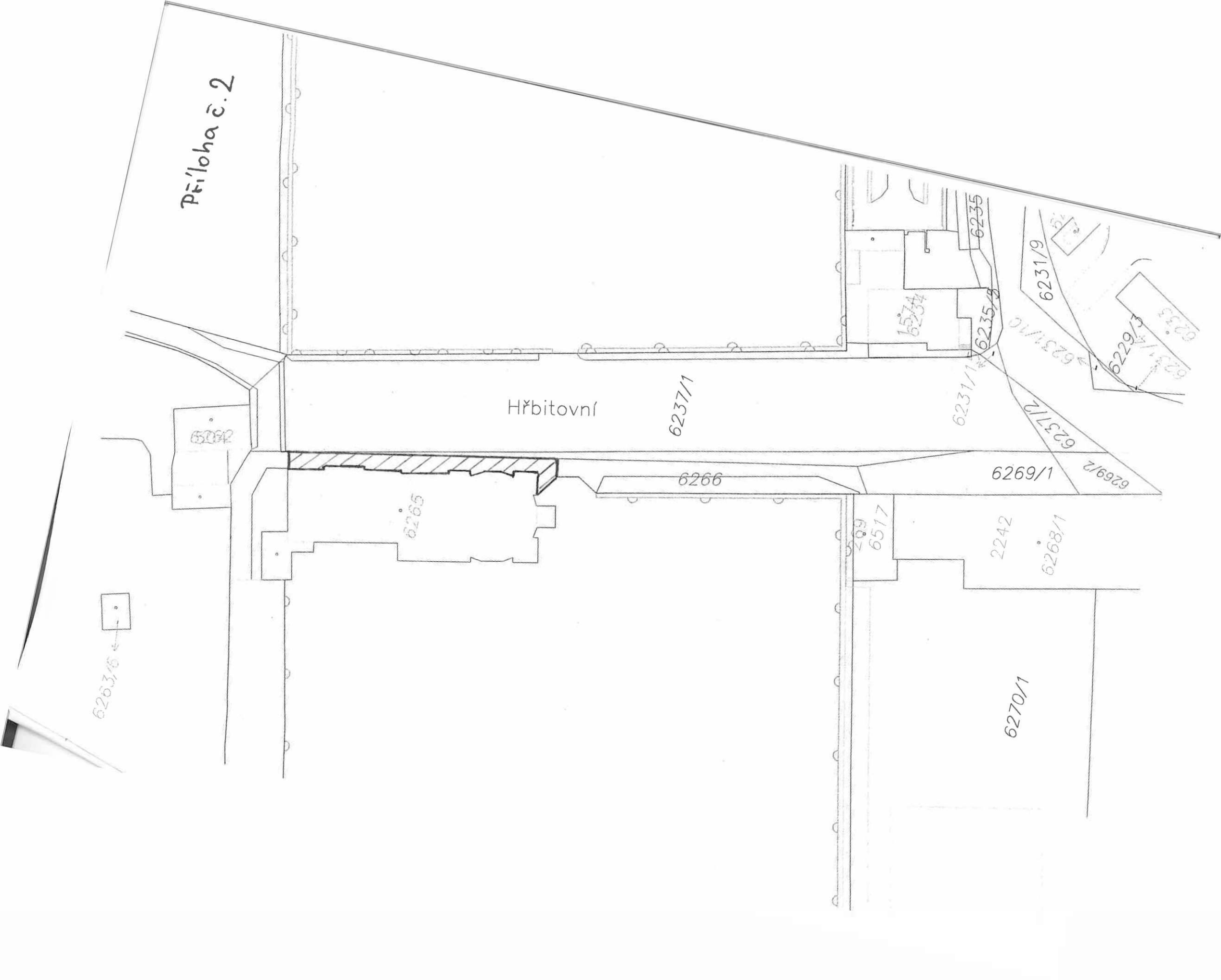
6235

6231/9

6231/10

6229/3

6231/4
6233



Příloha č. 3

Cena za smuteční obřad činí **5.000,- Kč**.

V této položce je zahrnuto: přechodní uložení zemřelého v rakvi v chladícím zařízení, projednání objednávky s pozůstalými, zajištění řečníka, zajištění reprodukované hudby, vystavení a následná likvidace květinových darů, manipulační poplatek

Zpráva o stavu objektu



Kladno – márnice Centrálního hřbitova

Realizace: 2020

Číslo zakázky: 949



OBSAH

A. ÚVOD	3
<i>A.1. IDENTIFIKACE OBJEKTU</i>	3
<i>A.2. ZÁKLADNÍ POPIS OBJEKTU</i>	3
A.2.1. POPIS OBJEKTU A JEHO OKOLÍ	3
A.2.2. UMÍSTĚNÍ OBJEKTU	4
A.2.3. FOTODOKUMENTACE	5
B. ANALÝZA STÁVAJÍCÍHO STAVU NEMOVITOSTI, HODNOCENÍ A ŘEŠENÍ PROBLÉMOVÝCH PARTIÍ	11
<i>B.1. KONSTRUKCE OBJEKTU</i>	11
<i>B.2. TZB A SÍTĚ V OBJEKTU</i>	12
<i>B.3. OSTATNÍ ZAŘÍZENÍ</i>	13
<i>B.4. DOKUMENTACE OBJEKTU</i>	13
<i>B.5. FOTODOKUMENTACE ZÁVAD</i>	14
C. NÁVRH OBNOVY NEMOVITOSTI	18
<i>C.1. OBNOVA - NÁVRH</i>	18
C.1.1. SANACE	18
C.1.2. STATIKA OBJEKTU	18
C.1.3. STAVEBNÍ ÚPRAVY OBJEKTU	18
C.1.4. ZATEPLENÍ OBJEKTU	19
C.1.5. OKOLÍ OBJEKTU	19
<i>C.2. STUPNĚ PRIORIT</i>	19
<i>C.3. SHRNUTÍ</i>	20
<i>C.4. ODHADOVANÉ NÁKLADY NA NAVRŽENÁ OPATŘENÍ</i>	21
D. NÁVRH ÚDRŽBY NEMOVITOSTI	22
<i>D.1. SPECIFIKACE PREVENTIVNÍ ÚDRŽBY A REVIZÍ</i>	22
E. PŘÍLOHY	27

A. ÚVOD

A.1. IDENTIFIKACE OBJEKTU

- Poloha: pozemek p.č. 6265,k.ú. Kladno[665061]
- GPS souřadnice: 50°09'15,157"N, 14°06'12,788"E
- Adresa objektu: ul. Hřbitovní, 272 01 Kladno

- Číslo VL: 10001
- Typ budovy dle VL: stavba občanského vybavení
- Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
- Výměra pozemku: 424m²

- Počet podlaží PP/NP 0/1
- Zastavěná plocha: 100% zastavěnost pozemku - 424m²

- Objem budovy: kaple - 1500m³
spojovací krček - 900 m³
márnice - 1400 m³
- Rok výstavby: konec 19. století
- Rok a rozsah rekonstrukce: ≈2010 – rekonstrukce interiéru – podlahy, dveře, omítky včetně malby, dřevěných obkladů, SDK podhledů (kaple a krček)
- Památková char.: 2018 – rekonstrukce střechy – nová krytina (nad márnici)
není památkově chráněno

Vlastnictví

- Statutární město Kladno
- náměstí starosty Pavla 44, 272 52 Kladno

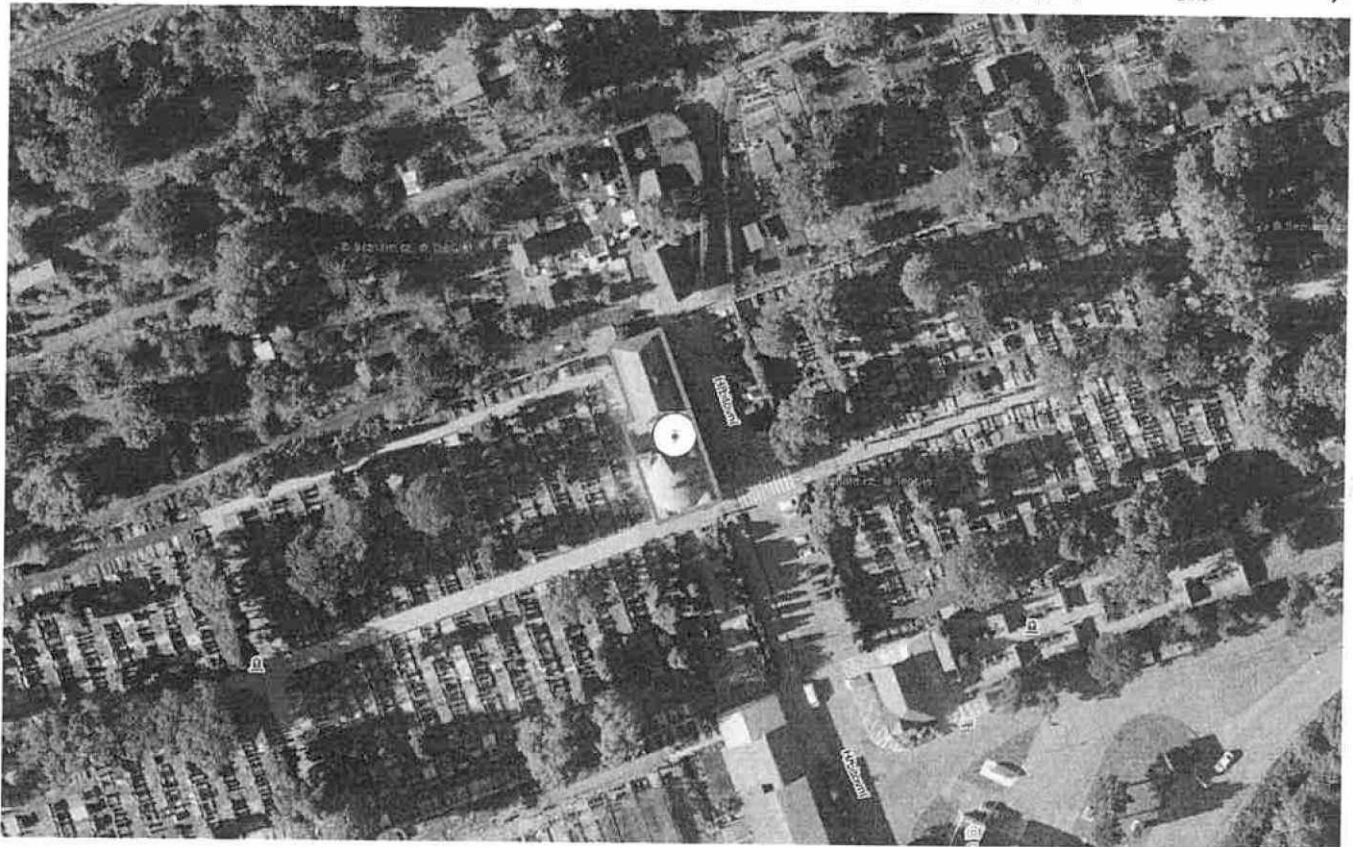
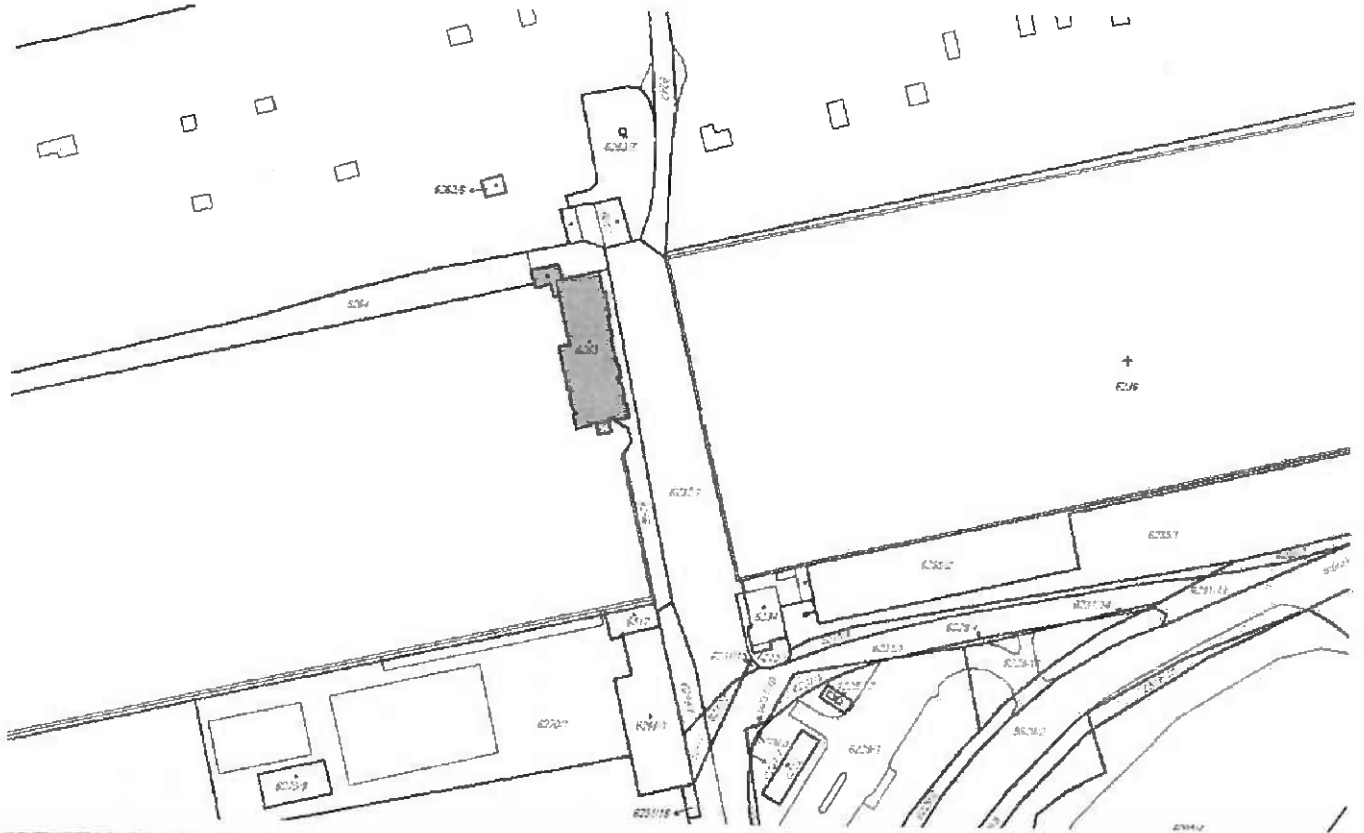
A.2. ZÁKLADNÍ POPIS OBJEKTU

A.2.1. POPIS OBJEKTU A JEHO OKOLÍ

- Hřbitovní kaple s márnici se nachází ve východní části Centrálního hřbitova a přiléhá k ulici Hřbitovní.
- Stavba se skládá ze tří částí. Hřbitovní kaple je novorománského stylu a nyní slouží také jako obřadní síň. Další částí je spojovací krček, který slouží nejen jako spojovací komunikační prvek mezi kaplí a márnicí, ale nachází se zde také menší pietní síň s čekárnou pro pozůstalé. Posledním objektem je samotná márnice s umrlčí místností, skladem rakví a místností s dezinfekčními prostředky.
- Objekty se nacházejí ve svažitém terénu s profilem podél ul. Hřbitovní. Všechny objekty mají vstup z této ulice.

A.2.2.

UMÍSTĚNÍ OBJEKTU



A.2.3. FOTODOKUMENTACE

MÁRNICE A SPOJOVACÍ KRČEK

ULIČNÍ POHLED (VÝCHODNÍ)



POHLED SEVERNÍ



POHLED ZE HŘBITOVA (ZÁPADNÍ)



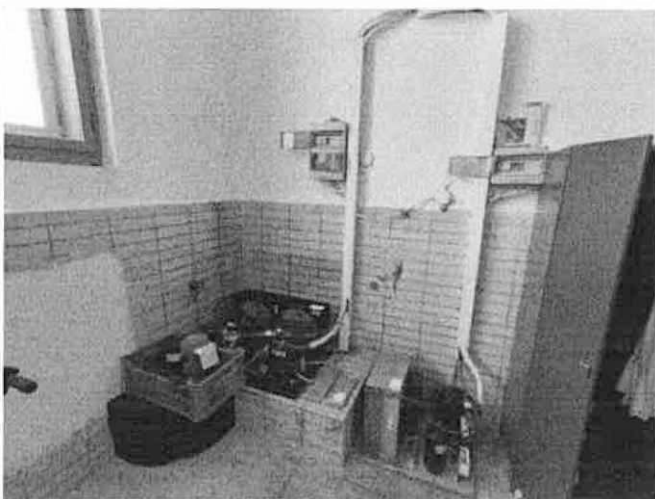
UMRLČÍ MÍSTNOST S CHLADÍČÍM BOXEM



SKLAD RAKVÍ



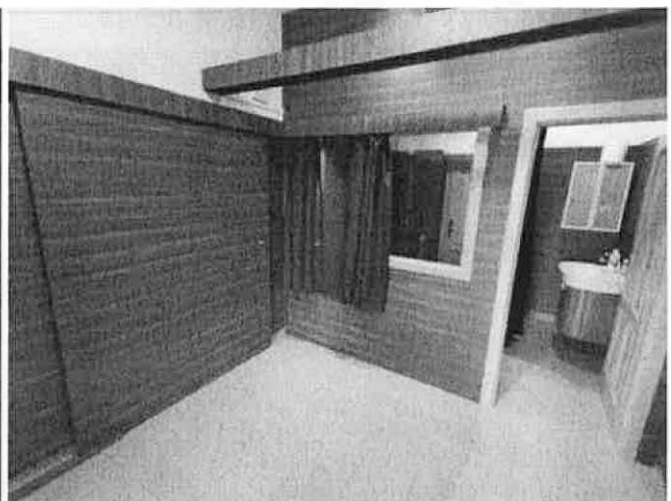
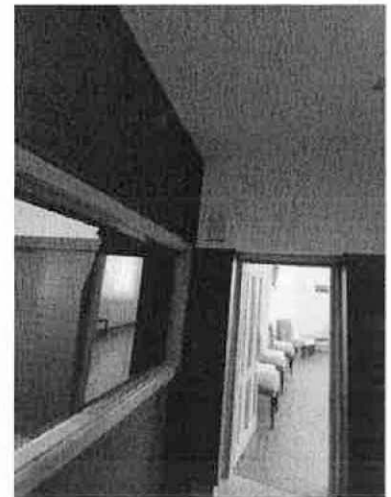
SKLAD DESINFEKČNÍCH PROSTŘEDKŮ



CHODBA



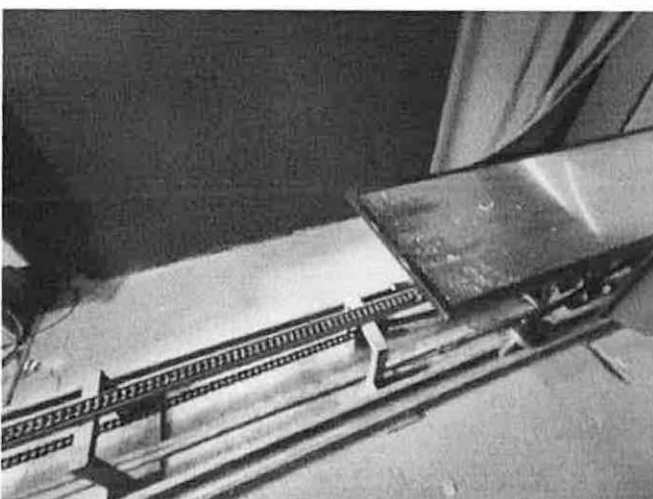
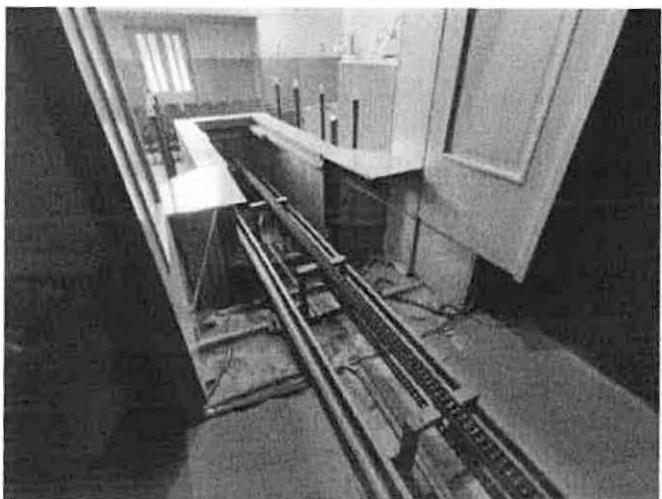
MENŠÍ PIETNÍ SÍŇ



ČEKÁRNA PRO POZŮSTALÉ



TECHNICKÁ MÍSTNOST



KAPLE

POHLED ULIČNÍ (VÝCHODNÍ)



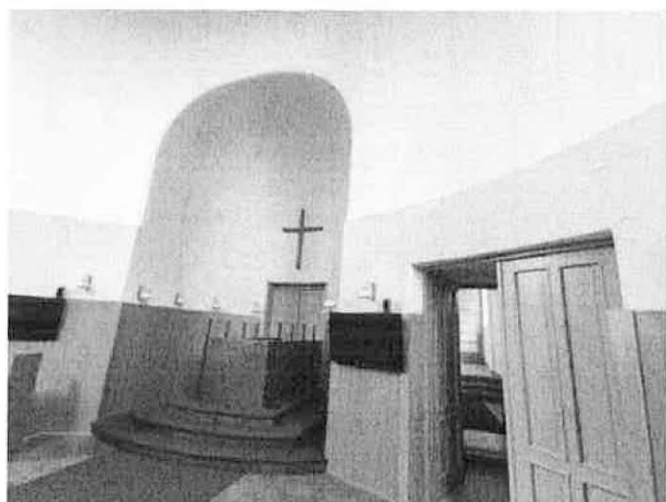
POHLED JIŽNÍ

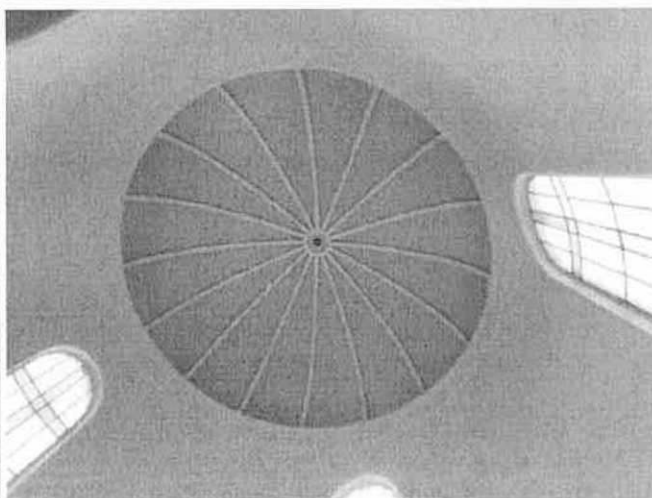
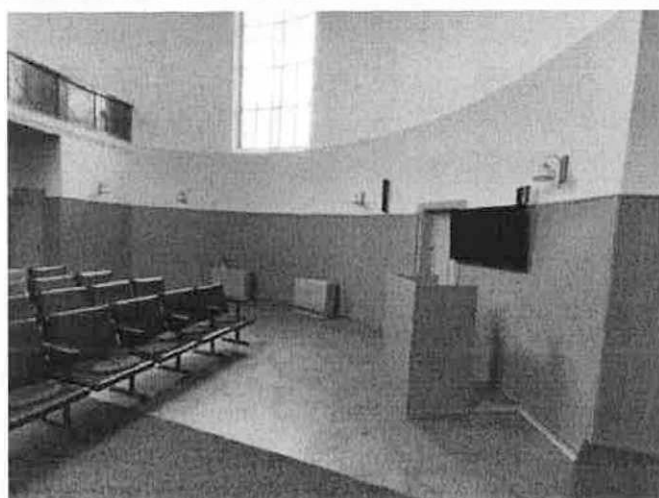
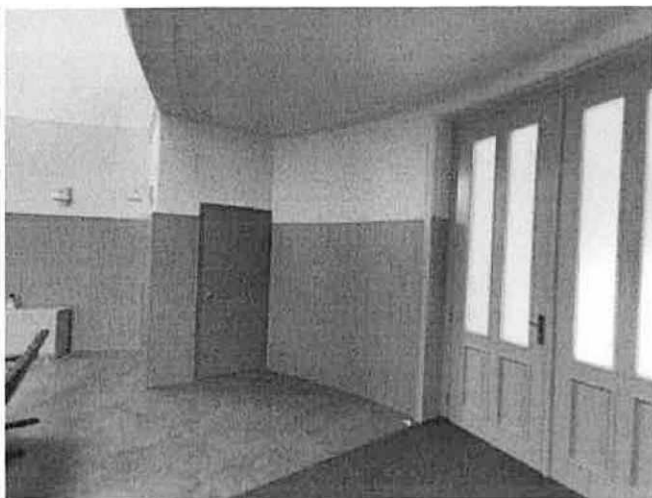
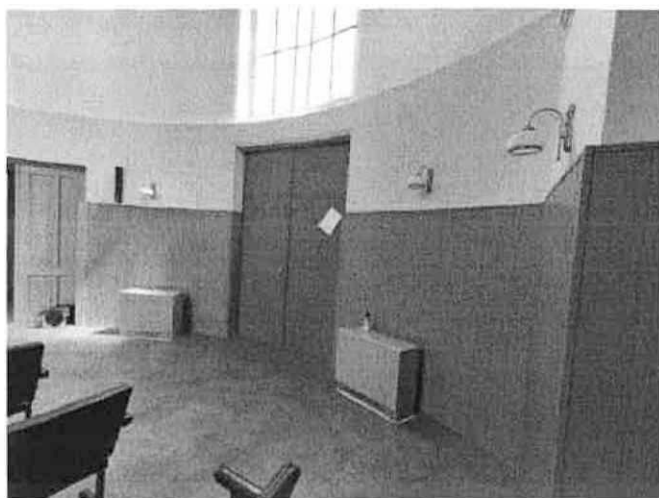


POHLED HŘBITOVNÍ (ZÁPADNÍ)



OBŘADNÍ SÍŇ





B. ANALÝZA STÁVAJÍCÍHO STAVU NEMOVITOSTI, HODNOCENÍ A ŘEŠENÍ PROBLÉMOVÝCH PARTIÍ

B.1. KONSTRUKCE OBJEKTU

Č.P.	POLOŽKA NÁZEV	IDENTIFIKACE, VÝZNAM POLOŽKY	POPIS STAVU	ŘEŠENÍ PROBLÉMU
1	ZÁKLADY	Původní, předpoklad kamenné základové pasy	Bez problému	-
2	HYDROIZOLACE	Původní stav	Pravděpodobná absence hydroizolací, viditelné vzlinání spodní vody	Návrh a provedení sanačních opatření odbornou firmou v místech výskytu vlhkosti v konstrukcích. Např. odkopání terénu a provedení svislé hydroizolace, oddrenážování, instalace nové folie, injektáž zdiva, nucené větrání, sanační omítky,...
3	SVISLÉ KONSTRUKCE NOSNÉ	Původní stav - předpoklad zdivo z CPP, místy betonové cihly, CDm	bez viditelných problémů	-
4	SVISLÉ NENOSNÉ KONSTRUKCE VČ. OBVODOVÉHO PLÁŠTĚ	Původní stav - předpoklad zdivo z CPP, místy betonové cihly, CDm	márnice a krček – degradace zdiva soklu viz bod 2 - Hydroizolace kaple – trhliny v obvodovém zdivu v místech vitraží především v západní části	Prohlídka trhlin statikem a provedení statického posouzení s případným návrhem opatření
5	STROPY (VODOROVNÉ KONSTRUKCE)	Předpoklad dřevěné trámové konstrukce s bedněním a zasypem	Viditelné trhliny v místnosti s chladicím boxem (trhliny jsou patrné uprostřed místnosti a také po obvodu při styku se svislými konstrukcemi)	Prohlídka trhlin statikem a provedení statického posouzení s případným návrhem opatření
6	TVAR STŘECHY	kaple – kupole márnice - mansardová střecha spojovací krček – sedlová střecha	-	-
7	STŘECHA, KROV	kaple – předpoklad ocelové konstrukce márnice, spojovací krček – předpoklad dřevěný krov	Nepřístupno, předpoklad dobrého stavu	-
8	STŘEŠNÍ KRYTINA, VČETNĚ OPLECHOVÁNÍ	kaple, spojovací krček – měděná krytina márnice – pálené keramické tašky (typ bobrovky)	Kaple, spojovací krček – odpovídá stáří, žádné výraznější poruchy márnice – nová krytina (rekonstrukce)	-
9	HROMOSVODY	kaple – absence márnice – nově provedené (rekonstrukce)	Bez problému, pravidelné revize	Pravidelné provádění revizí
10	POVRCHY VNITŘNÍCH STĚN A STROPŮ (omítky, obklady)	Omítka, keramický obklad, dřevěný obklad	<ul style="list-style-type: none"> trhliny v umřící místnosti viz bod 5 – Stropy degradace omítky a výskyt plísní v technické místnosti pro přípravu rakve (na vině je špatně větratelná místnost s velkým výkyvem teplot a velkou produkcí vlhkosti) kaple a spojovací krček – vnitřní povrchy nové (rekonstrukce) 	Sanace technické místnosti <ul style="list-style-type: none"> instalace nuceného větrání do místnosti s vývodem na střechu popřípadě fasádu (podtlakový ventilátor) odstranění degradovaných omítek a plísní provedení nových sanačních omítek
11	ÚPRAVA VNĚJŠÍCH POVRCHŮ STĚN	Omítka	<ul style="list-style-type: none"> degradace omítky viz bod 2 – Hydroizolace trhliny v omítkách viz bod 4 – Svislé nenosné konstrukce vč. obvodového pláště lokální poškození, především v hodně exponovaných místech jako jsou římsy (opad větších kusů omítky, viditelné velké trhliny a odfuky) na severní stěně márnice se nachází viditelné odfuky většího charakteru, budova márnice má relativně nový venkovní nátěr nicméně před nátěrem nebyly provedeny opravy podkladních omítek 	<ul style="list-style-type: none"> odstranění omítky v místech trhlin a odfuků, vyspravení (dbát na zajištění provázání s původní omítkou, provést po statickém posudku) sanace odkazovaných částí viz daný bod

12	ZATEPLENÍ STŘEŠNÍ KONSTRUKCE	Bez zateplení	Absence	V případě rekonstrukce zateplení střešní konstrukce márnice a spojovacího krčku min. na požadované hodnoty součinitele prostupu tepla U (0,24 W/m ² K)
13	ZATEPLENÍ OBVODOVÉHO PLÁŠTĚ	Bez zateplení	Absence	Nepředpokládá se zateplení ani jedné z částí budovy
14	SCHODIŠTĚ	Kaple <ul style="list-style-type: none"> vnější vyrovnávací - teraco vnitřní – betonové točité Spojovací krček – vnitřní vyrovnávací, teraco	Bez problému	-
15	KOMÍNY, VĚTRACÍ PRŮDUCHY A ŠACHTY, ROZVODNÉ ŠACHTY	Původní	Nefunkční, zaslepené	-
16	DVEŘE A VRATA VNITŘNÍ A VNĚJŠÍ	Vnější i vnitřní dveře dřevěné s dřevěnou obložkovou zárubní	Veškeré dveře jsou nové nebo repasované (rekonstrukce)	-
17	PROVEDENÍ OKEN. VČ. PARAPETŮ	Kaple <ul style="list-style-type: none"> vitráže dřevěná s jednoduchým zasklením Márnice <ul style="list-style-type: none"> dřevěná špaletová s jednoduchým zasklením bez vnitřních parapetů vnější parapety – poplastovaný lažených hliník, pozink Spojovací krček <ul style="list-style-type: none"> dřevěná s izolačním dvojsklem dřevěná s jednoduchým zasklením vnitřní parapety – dřevěný masiv vnější parapety – pozink 	Kaple <ul style="list-style-type: none"> vitráže odpovídají stáří, bez parapetů, některá sklička popraskaná či místy úplně vypadlá, konstrukce zkorodovaná dřevěná okna ve špatném stavu (především rámy), porušené a netěsnící klempířské prvky, v místech vnitřního parapetu viditelné zatékání srážkové vody Márnice a spojovací krček Veškeré okenní výplně nové nebo repasované	Kaple <ul style="list-style-type: none"> vitráže restaurovat výměna dřevěných oken za nová, včetně nového osazení parapetů
18	KONSTRUKCE PODLAH VČETNĚ POVRCHOVÉ ÚPRAVY	Podlahy původní – teraco, keramická dlažba Podlahy nové – keramická dlažba, teraco dlažba, betonová podlaha	Podlahy odpovídají stáří, bez výrazných poruch	-
19	PODHLÉDY STROPŮ	Spojovací krček –SDK podhledy	Nové (rekonstrukce)	-
20	MALBY A NÁTĚRY	Světlé barvy, provedeny v rámci rekonstrukce	Vnitřní malby – viditelné mapy v místech zatékání do objektu Vnější malby – viditelné poruchy v hodně zatěžovaných místech dešťovou a odsířující vodou, dále se projevila místa, kde nebyly vyspraveny podkladní vrstvy	Nové malby po provedení veškerých oprav omítek apod.
21	KONSTRUKCE KLEMPÍŘSKÉ	Pozinkovaný plech, některé konstrukce z lakovaného FeZn	Kaple - oplechování především parapetů a tím s již neplní správně svoji funkci	Kaple – výměna parapetů s důrazem na správném provedení detailů resp. spádů a začištění

B.2. TZB A SÍTĚ V OBJEKTU

Č.P.	POLOŽKA NÁZEV	IDENTIFIKACE, VÝZNAM POLOŽKY	POPIS STAVU	ŘEŠENÍ PROBLÉMU
22	ZPŮSOB VYTÁPĚNÍ	Kaple – akumulační elektrická kamna Krček a márnice – revytápěno	Vyhovující	-
23	ZPŮSOB PŘÍPRAVY TV	Márnice – akumulační elektrický ohříváč vody	Vyhovující	-
24	VNITŘNÍ ROZVODY VODY	Předpoklad původních rozvodů,	Bez problému	-
25	VNITŘNÍ KANALIZACE	Předpoklad původních rozvodů	Bez problému	-
26	ZDROJ VODY	Veřejný vodovod, hlavní uzávěr vody na chodbě v podlaze	-	-

27	KANALIZACE	Veřejná kanalizační síť	-	-
28	ELEKROINSTALACE	Domovní rozvaděč umístěn na chodbě ve spojovacím krčku	Nebyly zjištěny zásadní poruchy elektro rozvodů	-
29	OSVĚTLENÍ	Zářivková a žárovková svítidla	Vyhovující, některá svítidla v márnici původní (zastaralá)	Výměna zastaralých svítidel za nová
30	VĚTRÁNÍ	Přirozené okny	Technická místnost špatně větratelná	Technická místnost - instalace nuceného větrání do místnosti s vývodem na střechu popřípadě fasádu (podtlakový ventilátor)
31	HASICÍ PŘÍSTROJE (UMÍSTĚNÍ)	Umístění PHP - v čekárně pro pozůstalé, na chodbě, v technické místnosti, na schodišti na kůr, na kůru	Pravidelné revize	-

B.3. OSTATNÍ ZAŘÍZENÍ

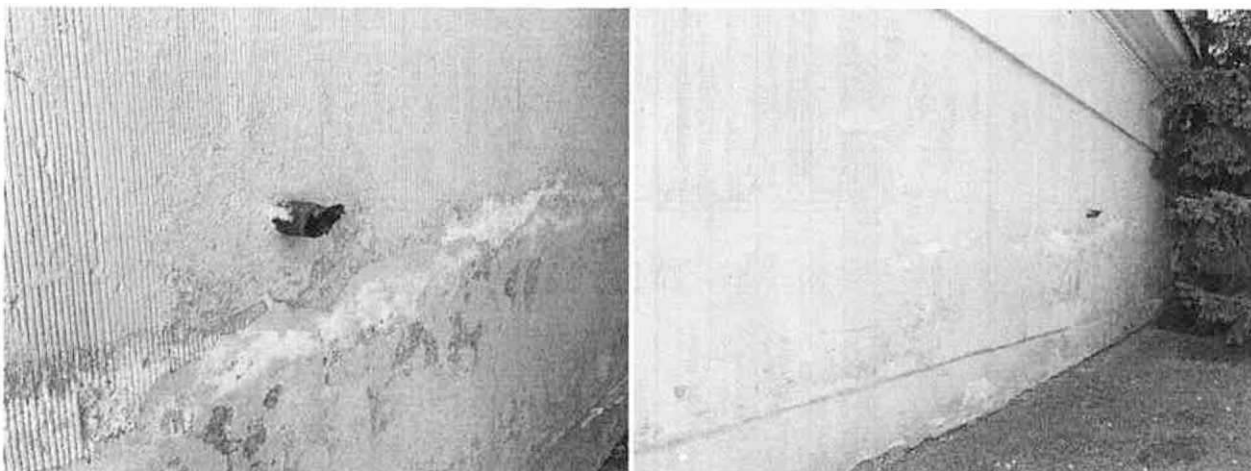
Č.P.	POLOŽKA NÁZEV	IDENTIFIKACE, VÝZNAM POLOŽKY	POPIS STAVU	ŘEŠENÍ PROBLÉMU
32	VYBAVENÍ HYGIENICKÝCH ZAŘÍZENÍ	Umyvadlo	Bez problému	-
33	ODVOD DEŠŤOVÝCH VOD	Odvod dešťových vod volně na terén, materiál lakovaný pozink	Veškeré svody vyústěny na terén s volným vsakem	Napojení svodů na veřejný řád, případně svedení dešťové vody drenážním potrubím dále od objektu
34	OKAPOVÉ CHODNÍKY A NÁVAZNOST NA TERÉN	Chodník přilehlý k objektu v ul. Hřbitovní, ostatní zpevněné plochy Márnice - severní stěna částečně pod terénem	Stávající stav chodníku nevyhovující s ohledem na odvod srážkové vody od objektu Márnice, severní stěna - bez ochrany stěn vislou hydroizolací, spád směrem k budově	Provedení nového chodníku ve správném sklonu od budovy Márnice, severní stěna - Návrh a provedení sanačních opatření odbornou firmou, viz. 2 - Hydroizolace

B.4. DOKUMENTACE OBJEKTU

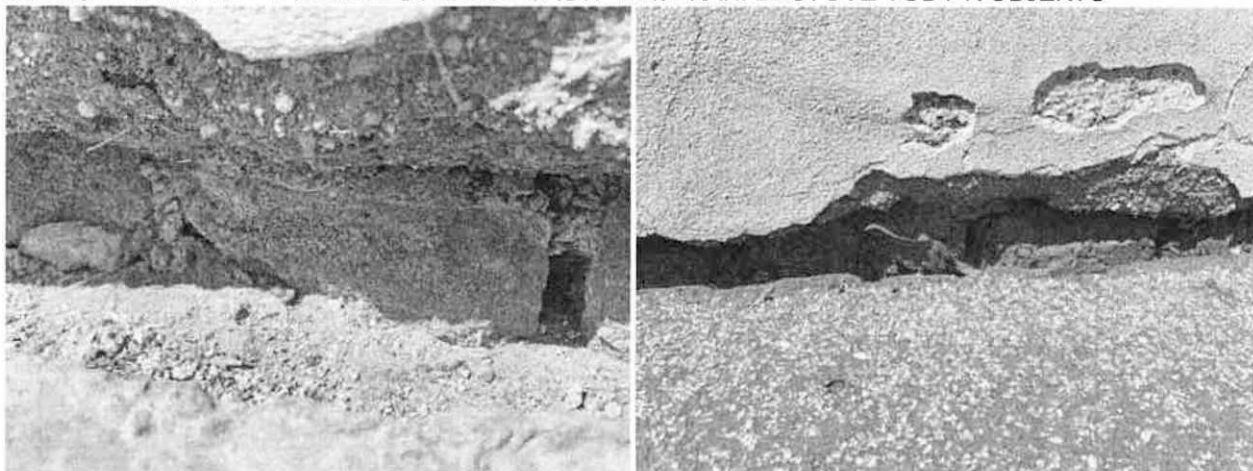
Č.P.	POLOŽKA NÁZEV	IDENTIFIKACE, VÝZNAM POLOŽKY	POPIS STAVU	ŘEŠENÍ PROBLÉMU
35	DOKUMENTACE OBJEKTU	Není známo	Absence	Zpracování stávajícího stavu
36	REVIZE A REVIZNÍ ZPRÁVY	Revize prováděny pro: <ul style="list-style-type: none"> • elektroinstalace • hasicí přístroje, vnitřní hydranty • kouřovody • hromosvod 	Bez problémů, prováděny pravidelné revize, které jsou dostupné u uživatele stavby, který má objekty pod správou.	-

B.5. FOTODOKUMENTACE ZÁVAD

MÁRNICE – POŠKOZENÍ VENKOVNÍCHOMÍTEK - VLHKOST, ABSENCE SVISLÉ HYDROIZOLACE



MÁRNICE A KAPLE – VYMÍLÁNÍ SOKLOVÉ ČÁSTI - ZATÉKÁNÍ DEŠŤOVÉ VODY K OBJEKTU



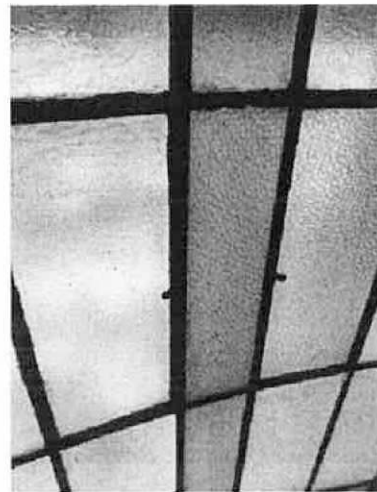
KAPLE - POŠKOZENÍ OMÍTKY OD DEŠŤOVÉ A ODSTŘIKUJÍCÍ VODY



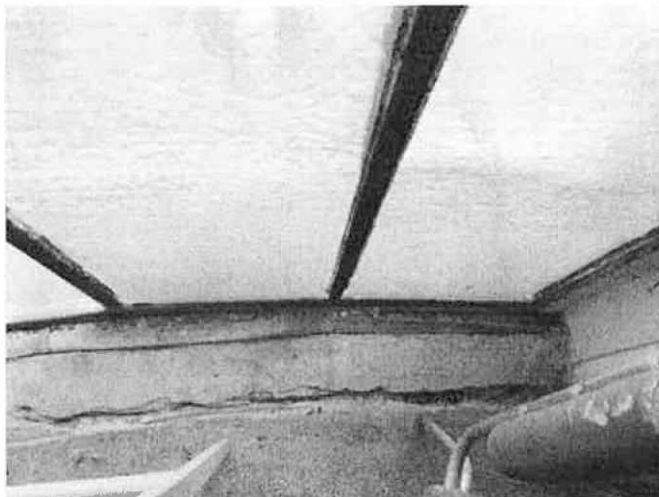
KAPLE - TRHLINY V OBVODOVÉM ZDIVU V MÍSTECH VITRÁŽÍ PŘEDEVŠÍM V ZÁPADNÍ ČÁSTI



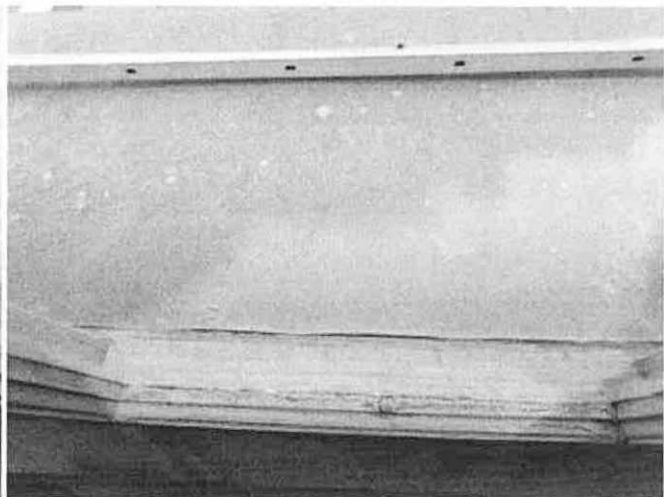
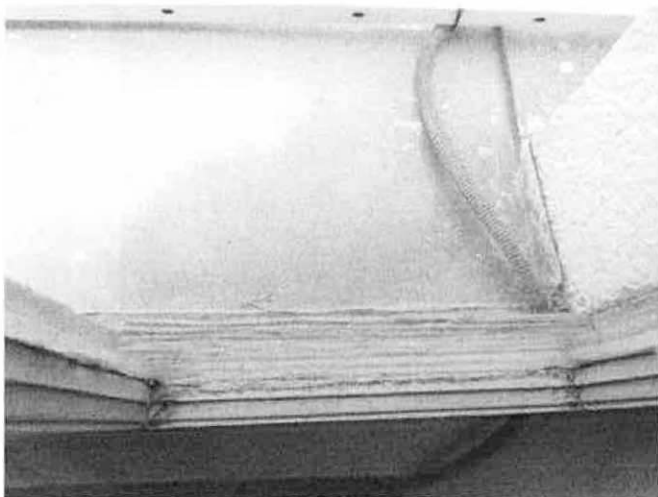
KAPLE - POŠKOZENÍ SKEL VITRÁŽOVÝCH OKEN



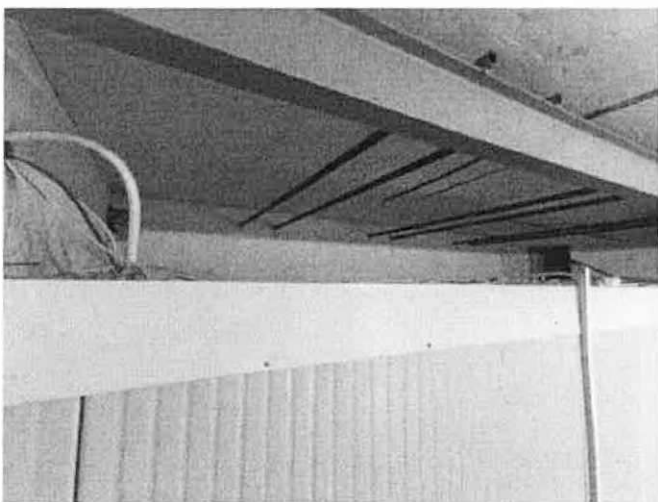
KAPLE - ZATÉKÁNÍ DO PARAPETU VITRÁŽOVÝCH OKEN



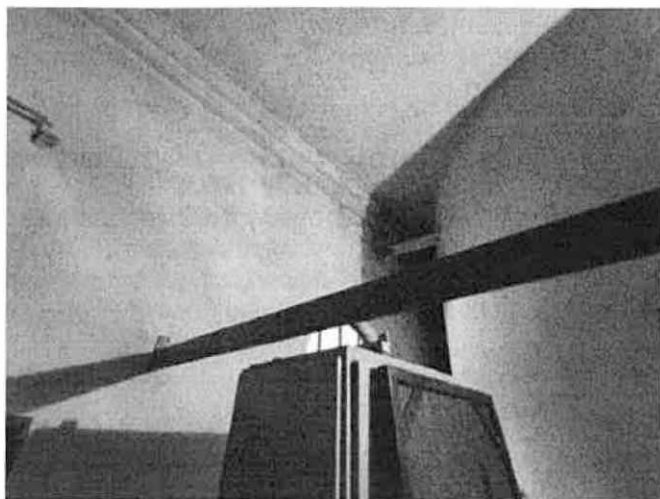
KAPLE - ZATÉKÁNÍ DO PARAPETU DŘEVĚNÝCH OKEN A JEJICH DEGRADACE



MÁRNICE - TRHLINY VE STROPĚ V MÍSTNOSTI S CHLADÍCÍM BOXEM



SPOJOVACÍ KRČEK - DEGRADACE OMÍTKY A VÝSKYT PLÍSNÍ V TECHNICKÉ MÍSTNOSTI



MÁRNICE - ZANESENÁ VPUŠŤ



KAPLE - POŠKOZENÍ OMÍTKY VENKOVNÍHO NADPRAŽÍ



C. NÁVRH OBNOVY NEMOVITOSTI

C.1. OBNOVA - NÁVRH

C.1.1. SANACE

Doporučujeme provést vlhkostní průzkum se zjištěním přesné příčiny vzniku vlhkosti v konstrukcích obvodového zdiva, s návrhem sanace tohoto zdiva, a s následným provedením patřičných sanačních úprav dle návrhu specializované firmy. Vzhledem k faktu, že se jedná o historickou budovu budou sanační práce ovlivněny mírou zásahu do stávající konstrukcí. Sanační práce na objektu se budou odvíjet dle minimální požadované životnosti sanačních úprav. Předpokládá se injektáž základových konstrukcí spolu s dalšími opatřeními pro eliminaci vztlínající vlhkosti tzn. odkopání přilehlého terénu a komunikace, provedení svislé hydroizolace, osazení drenáže na dně výkopu a odvětrání soklové kontaktní části například nopovou fólií.

C.1.2. STATIKA OBJEKTU

V objektu **kaple** se v místě vitráží lokálně vyskytují **trhliny**, které jsou statického charakteru. Trhliny se nacházejí po obvodu okenního otvoru především v západní části objektu a je vhodné kontaktovat statika, který provede odborné statického posouzení s přesnou příčinou a případným návrhem opatření.

V **umrlčí místnosti** s chladicím boxem se nacházejí trhliny ve stropě a také po obvodu při styku se svislými konstrukcemi. Jelikož není umožněn přístup na půdu a prohlédnout stav konstrukce není možné určit přesnou příčinu těchto poruch. Doporučujeme tyto trhliny také nechat prohlédnout statikem.

C.1.3. STAVEBNÍ ÚPRAVY OBJEKTU

Velké množství konstrukcí v objektu je zasaženo zatékáním, jedná se především o problematiku prvky na fasádě, jako jsou římsy a především parapety. Značné zatékání se projevuje v kapli v místech parapetů a je způsobeno především absencí oplechování parapetů. Veškerá tato zatékání je nutné eliminovat, především osazením nových vnějších parapetů a provedením vhodných detailů.

Vnitřní povrchy jsou lokálně poškozené v místech, kde nebyla provedena rekonstrukce (márnice), především se jedná o poškození od vztlínající vlhkosti, zatékání či mechanické poškození. Po provedení sanačních prací, a potřebných oprav, doporučujeme vyspravit omítku, odstranit poškozený keramický obklad a nalepit nový.

Vnější omítka je poškozena vodou od zatékání skrz špatně provedené nebo degradované klempířské prvky, a nevhodným řešením napojení na okolní plochy (zatékání vody k objektu). Vznikají trhliny a odfuky, které se postupně rozšiřují a stav fasády se tímto rapidně zhoršuje. Doporučujeme provedení nových **klempířských prvků** a navrhujeme vyspravení problémových míst (nutno dbát na zajištění provázání s původní omítkou a provádět s ohledem na správné řešení detailů tzn. řádné zatmelení).

Stupně **schodišť** jsou v dobrém stavu, samotná konstrukce je bez problémů. Zde postačí důkladné vyčištění povrchů.

Okenní výplně v kapli jsou degradované, jedná se o dřevěná okna ve schodišti na kůr, v malé místnosti pod kůrem a vitrážová okna. U dřevěných oken jsou rámy poškozené povětrnostními vlivy především na jižní a západní straně - konstrukce oken není odolná vůči absorpci vody, která se k ní dostává skrz špatně fungující parapety a dochází k výrazné degradaci nechráněné konstrukce. V kapli je doporučena výměna dřevěných oken za nová, včetně nového osazení parapetů (s důrazem na správném provedení detailů resp. spádů, zatmelení a začištění).

Obdobně je tomu u vitrážových oken, kde se jedná o úplnou absenci oplechování. Zděná konstrukce parapetu je sice vyspádovaná od okenní výplně, nicméně zdivo absorbuje srážkovou vodu a v místě připojovací spáry se tato voda kumuluje, což se následně projevuje viditelným zatékáním v místech vnitřního parapetu. Vitráže odpovídají stáří, některá sklíčka jsou popraskaná místy úplně vypadlá, konstrukce je vlivem stáří a povětrnostních vlivů zkorodovaná. Dále je nutné provést údržbu a konzervaci dochovaných skel a doplnění chybějících či nenávratně poškozených částí skel.

V **technické místnosti** dochází k degradaci omítky, výskytu mokřých map a plísní. Na vině je nevytápěná, špatně větratelná místnost s velkým výkyvem teplot a velkou produkcí vlhkosti. Pro sanaci technické místnosti se navrhuje instalace nuceného větrání s vývodem na střechu, popřípadě fasádu (podtlakový ventilátor), odstranění degradovaných omítek a plísní, a provedení nových sanačních omítek.

Malby v části kaple jsou lokálně poškozeny neustálým zatékáním. Nové malby budou provedeny po opravě trhlin a sanaci poškozených konstrukcí, mimo jiné i od plísní.

Veškeré **odvody dešťových vod** jsou vyústěny u objektu a s volným vsakem. Tato skutečnost spolu s profilem, který je ve spádu podélně s ul. Hřbitovní zapříčiňuje, že srážková voda ze střech zatéká k objektu a způsobuje degradaci soklových částí (vymílání soklové omítky a tělesa komunikace). Řešením je napojení svodů na veřejný řád, v případě že to nebude možné, tak svedení dešťové vody drenážním potrubím mimo riziková místa.

C.1.4. ZATEPLENÍ OBJEKTU

Fasády objektu nejsou zatepleny a nepředpokládá se zateplení budovy.

Zateplení střešních konstrukce márnice se doporučuje na minimální požadované hodnoty součinitele prostupu tepla $U = 0,24 \text{ W/m}^2\text{K}$.

C.1.5. OKOLÍ OBJEKTU

Stávající stav chodníku u objektu je vůči správnému odvodu srážkové vody od objektu nevyhovující. Při styku s budovou je již vymílané koryto, které usměřuje srážkovou vodu přímo do základových konstrukcí objektu, dalším problémem je nedostatečný spád od budovy. V souvislosti se sanačními pracemi na základových konstrukcích je doporučeno provedení nového chodníku, včetně podkladních vrstev ve správném sklonu od budovy a se správným ukončením u přechodu na svislé konstrukce objektu.

C.2. STUPNĚ PRIORIT

1. Oprava a výměna oken v kapli
2. Doplnění a oprava oplechování v objektu kaple
3. Sanace vlhkosti soklové a základové části severní strany márnice
4. Napojení svodů na veřejnou kanalizaci popřípadě svěst dešťovou vodu mimo problémová místa
5. Nový chodník před objektem v ulici Hřbitovní
6. Sanace technické místnosti
7. Zateplení půdního prostoru márnice
8. Oprava venkovních omítek
9. Oprava vnitřních omítek

C.3. SHRNUTÍ

Kaple

Kaple prodělala vnitřní úpravy prostor, vnější nátěr fasády a je v rámci možností uživatele dobře udržována. Nicméně se jedná o opravy důsledků, ale ne o odstranění příčin poruch, které je zapotřebí podchytit. Opravy se týkají částí a prvků, které zabrání zatékání do objektu, vzlínání vody do konstrukcí a zatěžování konstrukcí špatně svedenou srážkovou vodou. Hlavním záměrem je osazení nových dřevěných oken a parapetů, svedení srážkové vody ze střech mimo problematická místa. Problematika svodů se týká všech částí objektu, resp. i zbylé márnice a spojovacího krčku a je s ní spojena i rekonstrukce chodníku před objektem. Další poruchy vnější fasády jsou estetického charakteru, kromě trhlin kolem vitrážových oken, které je zapotřebí zkontrolovat statikem.

Spojovací krček

Ve spojovacím krčku stejně jako v kapli došlo k vnitřní rekonstrukci. Je zde zapotřebí sanovat technickou místnost a vybavit místnost větráním, aby v rekonstruovaných prostorech byla zajištěna delší životnost.

Márnice

Márnice byla částečně podrobena vnitřní rekonstrukci, byla zde také vyměněna střešní krytina. V této části objektu se nachází problémové místo na severní straně s přilehlým terénem. Svislé stěny je zapotřebí ochránit před vzlínání podzemní vody hydroizolací a drenážovat místo pro usměrnění této vody. Dále se zde doporučuje zateplit půdní prostor a sanovat trhliny ve stropě.

C.4. ODHADOVANÉ NÁKLADY NA NAVRŽENÁ OPATŘENÍ

Pozn.: Ceny odhadovaných nákladů jsou vypočteny v tabulce uvedené v příloze č. 1. Odchylna skutečné budoucí ceny od odhadu může u konkrétních staveb dosahovat až 25%, a to podle technologické náročnosti realizace konkrétní stavby a podle standardu, případně nadstandardu jejího vybavení. Běžná odchylna, se kterou je nutno kalkulovat, je + - 15%. Zde uvedené náklady jsou pouze hrubým odhadem, náklady budou upřesněny po zpracování jednotlivých dokumentací. U rekonstruovaných objektů je možné, že se při realizaci objeví nepředvídané více práce.

a. Sanační práce

Provedení sanačních prací v objektu.

Pozn.: Cena prací se odvíjí od závěrů vlhkostního průzkumu, a rozsahu prováděných prací.

Nyní nelze přesně odhadnout

b. Výměna a restaurování výplní otvorů - kaple

Výměna dřevěných oken za nová, restaurování vitrážových oken a osazení vnějších parapetů.

393 000 Kč bez DPH

c. Zateplení stropní konstrukce - márnice

Položení tepelné izolace na strop v márnici.

51 800 Kč bez DPH

d. Odvod srážkové vody ze střech - celý objekt

Napojení svodů na veřejný řád.

220 000 Kč bez DPH

e. Sanace technické místnosti- spojovací krček

Oprava omítek, odvětrání místností

38 000 Kč bez DPH

f. Oprava venkovních omítek – kaple

Vápenná památková omítka do 10%

350 000 Kč bez DPH

g. Nový chodník - uliční část

Nová dlažba včetně obrubníků

82 500 Kč bez DPH

D. NÁVRH ÚDRŽBY NEMOVITOSTI

D.1. SPECIFIKACE PREVENTIVNÍ ÚDRŽBY A REVIZÍ

Č.P.	KONSTRUKCE A VYBAVENÍ	ÚDRŽBA	UDRŽOVACÍ PRÁCE	INTERVAL UDRŽ. PRACÍ
1	Základy, izolace, suterénní konstrukce	Základy staveb vyšetřovaného souboru jsou sami o sobě funkčním dílem nevyžadujícím údržbu. Jejich poruchy v průběhu životního cyklu jsou způsobeny vadnou údržbou jiných funkčních dílů nebo jinými vlivy.		
2	Svislé konstrukce nosné	Cihelné nosné stěny jsou bezúdržbovým funkčním dílem s dlouhodobou životností. V průběhu jejich životnosti je třeba monitorovat jejich technický stav prováděním doporučených kontrol a v případě zjištěných vad je neprodleně odstraňovat.		
3	Svislé konstrukce nenosné vč. obvodového pláště	Nenosné stěny z keramického materiálu nebo z pórobetonu jsou bezúdržbovým prvkem. U lehkých montovaných příček obnova povrchové úpravy.		
4	Stropní konstrukce	Stropní konstrukce je funkčním dílem s dlouhodobou životností, která sama o sobě nevyžaduje žádnou údržbu.		
5	Konstrukce zastřešení	Životnost střešních konstrukcí je odvislá od řádné údržby krytiny, čištění a větrání půdního prostoru.	Čištění, větrání půdního prostoru.	4x ročně
			Obnova protipožárního nátěru	Dle doporučení výrobce a dle výsledku pravidelných kontrol.

6	Krytina			
			Čištění střechy, žlabů	2 x ročně
			Výměna vadných prvků	Průběžně podle výsledků kontrol.
			Údržba ochranných vrstev, nátěrů	1 x ročně
7	Hromosvody			
		Hromosvodní zařízení se musí udržovat v řádném stavu a revidovat ve lhůtách dle ČSN 33 1500/1990. Laická údržba je vyloučena, pro odbornou údržbu lze použít laická zjištění prováděná v rámci doporučených kontrol nebo provozního řádu preventivní údržby provozovatele hromosvodu (správce objektu).		
8	Povrchy vnitřních stěn a stropů			
		Pravidelné obnovování maleb, nátěrů a nástřiků. Pravidelná kontrola obkladů a včasné odstraňování vad v počátečním stadiu, zejména pokud se týče vydrolování spár nebo pronikání vlhkosti.	Malby	3 - 4 roky
			Nátěry na dřevě a kovu (vnitřní)	10 - 15 let
			Nátěry a nástřiky na zdech	5 - 8 let
			Obklady keramické	20 - 25 let
9	Fasáda včetně svodů a parapetů			
			Čištění fasády	5 - 10 let
			Obnovování povrchové vrstvy fasády.	20 - 25 let
			Obnovování povrchové vrstvy klempířských prvků z pozinkovaného plechu.	5 - 10 let
			Čištění lapačů splavenin.	4 x ročně
			Neprodlené odstraňování vad zjištěných při pravidelných kontrolách.	

10	Schodiště			
		Funkční díl je vystaven intensivnímu působení provozu, zanedbání údržby může ohrozit bezpečnost osob.	Údržba zábradlí (upevnění madel, spoje, povrchová úprava).	Podle výsledků kontrol.
			Údržba stupňů, kluzkost podlahy.	dle potřeby
11	Komíny, větrací průduchy, šachty			
		Údržba komínů spočívá v jejich pravidelném čištění v souladu s příslušnými technologickými postupy zejména u komínů, na něž jsou připojeny spotřebiče na tuhá paliva. Zvýšenou pozornost je třeba věnovat údržbě krycí desky a obezdívky (pláště) nadstřešní části komínů.		
12	Dveře a vrata vnitřní a vnější			
			Mazání závěsů a zámků dveří.	
			Obnovování povrchové úpravy.	
			Výměna zdeformovaných, poškozených a nefunkčních těsnění.	
13	Okna vč. balkonových dveří a vnitřních parapetů			
			Obnovování povrchové úpravy.	
			Výměna zdeformovaných, poškozených a nefunkčních těsnění.	
			Odstranění usazenin a nečistot z odvodňovací drážky.	
			U nových oken s celoobvodovým kováním seřízení kování v intervalu udaném výrobcem, zpravidla jednou za dva roky.	
			Čištění a mazání pohyblivých částí kování.	
14	Konstrukce podlah vč. povrchové úpravy			
			Pravidelné obnovování povrchové úpravy.	
			Broušení dřevěných podlah.	
			Pravidelný úklid.	

			Včasné opravy drobných poškození.	
15	Podhledy stropů			
		Pravidelné obnovování povrchové úpravy. Při zjištění jakékoliv deformace okamžitě odborné vyšetření příčiny a oprava vady.		
16	Elektroinstalce silnoproudé			
		Celý funkční díl musí být pravidelně odborně kontrolován a revidován dle ČSN 331500 tak, aby byla zajištěna jeho správná činnost a aby byly dodrženy požadavky elektrické a mechanické bezpečnosti, provozní spolehlivosti, požární bezpečnosti a požadavky ostatních předpisů a norem. Zjištěné neshody musí být neprodleně odstraňovány.		
17	Rozvody vody a zařizovací předměty			
		Údržba vnitřního vodovodu a zařizovacích předmětů včetně příslušenství je velmi důležitá a prodlužuje životnost s funkceschopností systému. Základem kvalitní údržby je průběžná kontrola a průběžné odstraňování všech závad především na exponovaném zařízení strojovny kde nejvíce trpí deskové výměníky tepla, v současné době stále častěji používané k ohřevu TUV.	Pravidelné čištění filtrů.	
			Udržování čistoty hygienického vybavení.	
			Pravidelné čištění perlátorů na výtokových zařízeních, výměna těsnění u výtokových ventilů staršího typu.	

18	Vnitřní kanalizace	<p>Údržba systému vnitřní kanalizace spočívá v důsledném dodržování ustanovení provozních podmínek, jak jsou stanoveny provozním řádem. Nejdůležitější zásadou je vyloučit odtok mastných odpadních vod. Ve všech případech, kde k takové situaci může dojít je vhodné namontovat lapače tuku a ty poté udržovat v provozuschopném stavu jejich pravidelnou kontrolou a odstraňováním zachycených tuků.</p>	Pravidelné čištění venkovních vpustí a lapačů splavenin.	
			Péče o funkci zápachových uzávěrek, které musí být neustále zavodněny.	
19	Okapové chodníky a návaznost na terén	<p>Základními úkony údržby jsou úpravy okolní vegetace a péče o čistotu zpevněných ploch. Jen tak je umožněn odtok srážkové vody z okolí stavby. V zimním období je nutno odstraňovat sníh a omezit posyp chodníků a vozovek agresivními rozmrazovacími látkami.</p>	Čištění okapového chodníku, odvodů vody.	čtvrtletně
			Odstranění vegetace.	ročně
			Těsnění spár.	dle potřeby
			Čištění šachet, anglických dvorků.	dle potřeby
			Čištění drenážního systému.	ročně

E. PŘÍLOHY

1. Propočet odhadovaných nákladů

AKCE	množství	m.j.	POZNAMKA	cena/m.j.	celkem
Výměna a restaurování výplní otvorů - kapele					
výměna dřevěných oken 1,0 * 1	6	ks	dřevěné, jednoduché	8 500 Kč	51 000 Kč
restaurování vitrážových oken 4,5 * 1,7 * 3ks	23	m2	stavba lešení, oprava konstrukce a skel	14 000 Kč	322 000 Kč
vnější parapety pozink	20	m	šířka do 300 mm	1 000 Kč	20 000 Kč
					393 000 Kč
Zateplení stropní konstrukce - márnice					
lepená izolace - minerální vlákna II. 100 mm, volně ložené	140	m2		370 Kč	51 800 Kč
					51 800 Kč
Odvod srážkové vody ze střech - celý objekt					
napojení svodů na veřejný řád	40,00	m	hloubení rýh, osazení potrubí, zásyp, nové souvrství vozovky a chodníku, lapače sítěšních splavenin apod.	5 500 Kč	220 000 Kč
					220 000 Kč
Sanace technické místnosti - spojovací krček					
oprava omítek	20	m2	otlučení, nová sanační omítka a malba	1 400 Kč	28 000 Kč
odvětrání místnosti	1	kpl	osazení ventilátoru včetně potrubí, vývod na střechu, oplechování, začištění	10 000 Kč	10 000 Kč
					38 000 Kč
Oprava venkovních omítek - kaole					
vápenná památková omítka do 10%	500	m2	stavba lešení, otlučení omítky, penetrace podkladu, natažení nové omítky, malba	700 Kč	350 000 Kč
					350 000 Kč
Nový chodník - uliční část					
nová dlažba včetně obrubníků	75	m2	odstranění stávající souvrství včetně zemních prací, položení nové dlažby včetně podkladních vrstev a obrubníků	1 100 Kč	82 500 Kč
					82 500 Kč