

Název projektu	Mateřská škola Hradešinská Praha 10 – Vinohrady	Generální projektant	LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o. tel. 221 511 711, Perucká 26, 120 00 Praha 2
Stupeň projektu	Analýza využitelnosti stávající budovy pro provoz MŠ	Investor	Městská část Praha 10



MATEŘSKÁ ŠKOLA HRADEŠÍNSKÁ

Praha 10, Vinohrady

Analýza využitelnosti stávající budovy pro provoz mateřské školky

1. Popis stávajícího stavu

a. Lokalita, urbanismus, soulad s územním plánem.

Předmětné pozemky záměru leží v lokalitě Prahy 10 - Vinohrady mezi ulicemi Hradešinská, Chorvatská a Dykova. V současné době je řešené území zastavěno, leží na něm samostatný – solitérní objekt vily. Pozemek je mírně svažité a klesá ze severu směrem na jih. Původní svah terénu vyrovnává velká opěrná stěna na ulici Hradešinská. Tato opěrná stěna zajišťuje stabilitu pozemku. Pozemek leží v zastavěné lokalitě. Východně, západně a jižně přes ulici Hradešinská se nachází vícepatrové rodinné domy, vily a viladomy. Severně od řešeného území je rozsáhlá zahrada dalších viladomů.

Jedná se o budovu školky s adresou Hradešinská 17, 101 00 Vinohrady, která v současné době není využívána. Budova školky zapadá do charakteru území, protože leží v srdci vilové zástavby. Hlavní objekt respektuje svojí výškou a rozlohou okolní zástavbu. Historicky sloužil jako rodinný dům řediteli Pražské úvěrní banky Artuši Rektorysovi. Což dokládá i povolení Magistrátu hlavního města Prahy z roku 1925.

Kompoziční a urbanistické uspořádání celého areálu školky vychází z okolní bytové a vilové zástavby. Jedná se o kompaktní objekt s polozapuštěným podsklepením, které slouží jako technické zázemí, s jedním nadzemním patrem a mansardovou střechou se dvěma dalšími podlažními. V mansardové střeše je umístěné druhé nadzemní podlaží a půda. Na ploše zahrady se nachází několik vzrostlých stromů a keřové skupiny.

Areál má jeden vstup pro rodiče, zaměstnance a zásobování, a to z ulice Hradešinská.

Z pohledu platného územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy se pozemek nachází ve funkční ploše VV – veřejné vybavení. Tato funkční plocha jako hlavní využití má stanoveno: Plochy sloužící pro umístění všech typů veřejného vybavení města, tj. Zejména pro školství a vzdělávání, zdravotnictví a sociální služby, veřejnou správu města a záchranný bezpečnostní systém.

b. Architektonicko-stavební řešení

i. Dispoziční řešení

Přístup k mateřské škole je z jednosměrné ulice Hradešinská. Po schodech se dostaneme k hlavním vstupním dveřím odkud se vstupuje do zádveří. Hlavní vstup do objektu je chráněn s malou vykonzolovanou kovovou pergolou.

Profese / část PD	Analýza využitelnosti	Zpracovatel (firma)	LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o
Obsah	Technická zpráva	Vypracoval, kontroloval	Ing.arch. Bálint Molnár, Ing. David Luňák
Číslo dokumentu	HRN1T_240930_01	Dozoroval	Ing. arch. Jana Mastíková
Datum	30.09.2024		

Název projektu	Mateřská škola Hradešinská Praha 10 – Vinohrady	Generální projektant	LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o. tel. 221 511 711, Perucká 26, 120 00 Praha 2
Stupeň projektu	Analýza využitelnosti stávající budovy pro provoz MŠ	Investor	Městská část Praha 10

Dispoziční řešení 1.NP:

Malé zádveří slouží jako rozřadovací a informační prostor. Sem se věší na stěny a dveře důležité informace o chodu školky. Z této místnosti vlevo jsou dětské záchody, rovně se vstupuje do haly a vpravo je úzká chodba do centrální šatny a k sestupu do kuchyně. Dále zádveří funguje i na navlečení návleků na boty pro rodiče. Podlaha je plovoucí vinylová v dekoru dřeva, stěny jsou obloženy panelem v dekoru dřeva do výšky cca 1,5 m. Ostatní části stěn jsou omítnuté na bílo.

Dětské toalety vedle zádveří obsahují tři dětské WC mísy umístěné pod oknem vedle sebe. Dlažba je velkoformátová bílá. Obklad je malofórmát bílý v dekoru mramor, rozměry cca 20x20. Stěna je obložena do výšky parapetu cca 1,4-1,5m. Ostatní plochy jsou omítnuté bíle.

Propojovací ulička do společné šatny dětí slouží i jako sklad venkovní obuvi dětí. Tato propojovací ulička ústí do vstupu po schodech dolů do technického zázemí. Dále z této chodby je vstup i do společné šatny. Podlaha je plovoucí vinylová v dekoru dřeva, stěny jsou obloženy panelem v dekoru dřeva do výšky cca 1,5 m. Ostatní části stěn jsou omítnuté na bílo.

Společná šatna slouží pro obě třídy. Skříňky jsou rozdělené pomocí barev podle jednotlivých tříd. Tato šatna je průchozí. Propojuje zádveří a skrz krátkou chodbu i halu. Podlaha je plovoucí vinylová v dekoru dřeva, stejně jako zádveří a propojovací ulička. Stěny jsou obloženy panelem v dekoru dřeva do výšky dveří. Ostatní části stěn jsou omítnuté a pastelově zelené.

Propojovací chodba ze společné šatny do haly obsahuje výtah na jídlo. Tento výtah je zabudovaný do stěny a slouží na přepravu jídla z kuchyně. Podlaha je stejná jako společná šatna tzn. plovoucí vinylová v dekoru dřeva. Stěna je obložena jako hlavní centrální hala s tmavou dřevěnou kazetou až ke stropu.

Centrální hala je prostorná, osvětlena jedním velkým vitrážovým oknem a obsahuje i krb v němž je poněkud pitoreskně umístěné otopné těleso. Krb je orámován zdobeným kamenným portálem. Stěny jsou obloženy tmavou dřevěnou kazetou. Na stropě jsou přiznané trámy, které jsou laděné do stejné barvy jako je dřevěné obložení stěn. Na podlaze, kde je hlavní trasa dětí do tříd je umyvateľná podlaha v ostatní části je koberec. Vpravo z této haly jsou velkorysé dřevěné schody, které vedou do druhého nadzemního podlaží, které je ukryté pod mansardovou střechou. V hale pod schody je umístěná dětská umyvárna. Hala je propojená se zádveřím, s centrální šatnou, s třídou č.1, s umyvárnou pod schody a se schodištěm do 2.NP.

Dětská umyvárna pod schody je vybavená 4 umyvadly a na stěně jsou věšáky pro ručníky. Nad ručníky jsou umístěné poháry a zubní kartáčky. Podlaha je dlážděná keramickou dlažbou ve formátu cca 20x20 cm v barvě béžové. Stěna za umyvadly je obložena stejným obkladem jako je záchod vedle zádveří. Bílá v dekoru mramor ve formátu cca 20x20cm. Je obložena do výšky cca 1 m. Z důvodu umístění pod schody je světlá výška této místnosti proměnlivá od cca 2,1 m až po pouhých cca 1,1 m.

Třída č.1 v přízemí. Tento prostor se otevírá z centrální haly. 1/3 podlahy je umyvateľná, která navazuje z chodby. V další části herny je položený koberec v barvě béžové. Stěna je obložena do výšky cca 1m dřevěným kazetovým panelem v odstínu jaká je centrální hala. Zbylé části stěn jsou omítnuté v barvě pastelově oranžové. Trámy na stropě jsou profilované a bílé. Na východní části herny jsou velké dveře, které umožňují výstup na zahradu. Vpravo z třídy skrz zásuvné dveře je vstup do výtvarné části třídy.

Výtvarná část má umyvateľnou podlahu, která navazuje na třídu. Stěny jsou omítnuté a zdobené reliéfem. Strop je omítnutý, bíle natřený, zdobený reliéfem. Prostor slouží i jako jídelna pro děti z třídy 1.NP.

Dispoziční řešení 2.NP:

Prostory školky v 2.NP jsou v mansardové střechě objektu. Vstup do patra je pomocí velkorysých dřevěných schodů z centrální haly. Schodiště končí v centrální chodbě v 2.NP.

Profese / část PD	Analýza využitelnosti	Zpracovatel (firma)	LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o
Obsah	Technická zpráva	Vypracoval, kontroloval	Ing.arch. Bálint Molnár, Ing. David Luňák
Číslo dokumentu	HRN1T_240930_01	Dozoroval	Ing. arch. Jana Mastíková
Datum	30.09.2024		

Název projektu	Mateřská škola Hradešínská Praha 10 – Vinohrady	Generální projektant	LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o. tel. 221 511 711, Perucká 26, 120 00 Praha 2
Stupeň projektu	Analýza využitelnosti stávající budovy pro provoz MŠ	Investor	Městská část Praha 10

Centrální chodba spojuje prostory v 2.NP, což jsou: ředitelna, umyvárna dětí, herna dětí a kanceláře. Podlaha je vinylová v dekoru dřeva, stěny jsou omítnuté bíle. Na chodbě je velká zabudovaná šatní skříň. Chodba je osvětlena balkonovými dveřmi opatřenými mléčným sklem.

Prostor ředitelny je osvětlen jedním oknem. Podlaha je zakrytá umyvadelnou vrstvou na bázi PVC. Stěny jsou buď omítnuté nebo obložené dřevem s reliéfem v bílé barvě.

Kancelář je po levé části chodby, podlaha je zakrytá kobercem, stěny obložené panelem v dekoru dřeva. Prostor je osvětlen jedním oknem a při dveřích u vstupu je velká zabudovaná skříň. Z prostoru kanceláře je vstup po dřevěných schodech do podkroví.

Na druhém konci chodby je druhá třída a umyvárna dětí. Po vstupu z chodby do umyvární dětí je ještě vložena malá chodba, kam ústí výtah pro jídlo. Výtah je oplechován nerezovým plechem. Kolem výtahu je dále obklad v bílé barvě.

Umyvárna dětí je osvětlena oknem. Podlaha je dlážděná béžovou dlažbou a stěna je obložená bílým obkladem do výšky dveří. V umyvárně dětí je umístěno 7 umyvadel, 7 dětských WC mís (z čehož 1 WC mísa byla dlouhodobě mimo provoz) a sprchový kout. Prostor je vybaven vlastní ohřívárnou vody. V rámci umyvární dětí je i hygienické zázemí učitelů. Obklad a dlažba je stejná jako v umyvárně. Prostor je vybaven WC mísou, umyvadlem a zákoutím pro sklad úklidových pomůcek.

Na konci chodby je druhá třída. Třída je rozdělená na hrací a kreativní část. V hrací části je koberec, na druhé straně je umyvadelná podlaha, vinyl v dekoru dřeva. Stěny jsou buď omítnuté a barvené pastelovými barvy zelené a žluté, nebo obložené tmavě dřevěným kazetovým obkladem. Na stropě jsou reliéfy. Z prostoru herny je vstup skrze balkonové dveře na balkón. Třída je přirozeně osvětleny dvěma okny a balkónovými dveřmi.

Dispoziční řešení podkroví – půda:

Prostory podkroví jsou v nejvyšším bodě mansardové střechy. Vstup je z kanceláře po dřevěných schodech. Schodiště končí v centrální malé chodbě pod střešou. Z této chodby jsou 3 dveře, jedny do pravé části, druhé do levé části podkroví. Rovněž je vstup do historické prádelny.

Levá část podkroví není zateplena. Veškeré dřevěné konstrukce krovu jsou namalovány na bílo, a podlaha není nijak zakrytá. Slouží pro uskladnění sezónních věcí. Z tohoto prostoru po žebříčku je umožněn přístup na mezipatro nad chodbou v podkroví. Prostor je osvětlen pomocí dvou zasklených výlezů na střechu.

Pravá část půdy není zateplena. Veškeré dřevěné konstrukce krovu jsou namalovány na bílo, a podlaha není nijak zakrytá. Slouží pro uskladnění sezónních věcí. Prostor je osvětlen pomocí dvou zasklených výlezů na střechu.

Historická prádelna je zateplena, nejsou zde přiznané střešní konstrukce a má betonovou podlahu. V podlaze je umístěná podlahová vpusť. Osvětlení je za pomoci střešního okna. Prostor sloužil jako bývalá prádelna, je zde umístěná zděná „varna“.

Dispoziční řešení sklep:

Podzemní část objektu je z jihu polozapuštěná. Vstup z exteriéru je možný po schodech ze severní části pozemku. Šestistupňové schodiště je v exteriéru a je zastřešené polykarbonátem. Další sedm schodů je umístěno v interiéru za dveřmi. Vstup z přízemí je po točitých schodech z propojovací chodby za zádveřím. Toto propojení je za pomoci velmi úzkého, nebezpečně strmého a zalomeného schodiště. Schodiště má žulové stupně a stěny jsou omítnuté bíle. Tyto schody ústí do centrální chodby.

Centrální chodba je dlážděná světle šedou dlažbou. Severní část chodby je obložena bílým obkladem střídavě se žlutým obkladem, jižní část je obložena dřevěným panelem v dekoru dřeva. Chodba je zalomená do tvaru L, a spojuje kuchyňku pro mytí jídelního nádobí, propojovací schodiště do přízemí, varnu, administrativní část

Profese / část PD	Analýza využitelnosti	Zpracovatel (firma)	LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o
Obsah	Technická zpráva	Vypracoval, kontroloval	Ing.arch. Bálint Molnár, Ing. David Luňák
Číslo dokumentu	HRN1T_240930_01	Dozoroval	Ing. arch. Jana Mastíková
Datum	30.09.2024		

Název projektu	Mateřská škola Hradešinská Praha 10 – Vinohrady	Generální projektant	LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o. tel. 221 511 711, Perucká 26, 120 00 Praha 2
Stupeň projektu	Analýza využitelnosti stávající budovy pro provoz MŠ	Investor	Městská část Praha 10

kuchyně, kotelnu a vstup na zahradu. V zalomení chodby je umístěná hlavní rozvodová skříň. Na východním konci chodby je kuchyňka pro mytí jídelního nádobí.

Kuchyňka pro mytí jídelního nádobí je dlážděná stejnou dlažbou jako chodba – světle šedou. Stěny jsou obloženy bílým střídavě se žlutým obkladem. Vlevo je prostor, kde je kuchyňská linka pro uskladnění jídelního nádobí. Vpravo je sklad hygienických potřeb – dlažba ani obklad zde není. Kuchyňka pro mytí jídelního nádobí je vybavena myčkou, malým dřezem a kuchyňskou linkou. Tento prostor má svoji vlastní ohřívačku vody.

Dále po chodbě vpravo je varna. Varna je dlážděná šedou dlažbou a stěny jsou obloženy buď béžovým obkladem do výšky dveří, nebo jsou obloženy bílým střídavě se žlutým obkladem do výšky dveří. Prostor je osvětlen sestavou tří vysoko posazených oken. Kolem obvodu jsou umístěny kuchyňské linky a uprostřed místnosti je ostrůvek pro zpracování. Varna má nucené větrání a vlastní ohřívač vody. V rohu místnosti se otevírá příruční sklad kuchyně.

Příruční sklad kuchyně má umyvadelnou podlahu typu PVC podlahy v dekoru dřeva. Prostor je omítnutý na bílo, je vybaven regálovým systémem a osvětlen oknem. V rohu místnosti je umístěný ohřívač vody.

Po zalomení chodby na levé straně před výstupem na zahradu je kotelna. Kotelna slouží i jako prádelna, sklad, vzduchotechnická místnost, šatna zaměstnanců, úklidová místnost a příruční kuchyňka. Kotelna je dlážděná, a za plynovými kotly je stěna obložena bílým obkladem. Jsou zde umístěny dva plynové kotle zavěšené na jižní stěnu. Vedle kotlů je sestava ledničky s mikrovlnnou troubou, pračkou a výlevkou.

Po zalomení chodby na pravé straně před výstupem na zahradu je další chodba z které se vstupuje do hygienického zázemí kuchařek, do kanceláře hospodářky, do skladu brambor a do skladu kuchyně.

Sklad kuchyně je osvětlen sestavou tří oken. U těchto oken jsou zásobovací schody, po kterých se zásobuje do kuchyně. Podlaha je dlážděná šedou dlažbou, stěny jsou omítnuté bílou omítkou kromě prostoru kolem umyvadla, kde je obložena obkladem.

Sklad brambor je úzký a na bílo omítnutý prostor. Podlaha je betonová.

Kancelář hospodářky je v severovýchodní části podzemí. Je omítnutá na bílo a na podlaze je oranžový koberec. Místnost je osvětlena sestavou tří oken. Tento prostor sloužil i jako denní místnost kuchařek.

Hygienické zázemí kuchařek se sestává z předsíně a z koupelny. V předsíni je umístěné umyvadlo a plynový kotel. Koupelna je vybavená vanou a záchodem. Prostor je větrán pomocí malého okna. Podlaha je dlážděná světle šedou dlažbou a stěny jsou obloženy do výšky dveří s bílým obkladem v dekoru mramor.

ii. Provozní řešení

• Provozní řešení z hlediska hlavního uživatele (děti a rodičů)

Přístup k mateřské škole je z jednosměrné ulice Hradešinská. Parkování je možné v modré placené zóně po obou směrech. Vyhrazená parkovací stání pro školku jsou dvě, a to od pondělí do pátku mezi 06-17 h na maximální dobu 15 min. Druhé parkovací stání před školkou slouží pro parkování invalidů. Vstup na pozemek školky je z ulice Hradešinská. Branka je elektromagnetická ovládaná na klíč nebo na obousměrné dorozumívací zařízení. Hned za brankou je menší prostor s půlkruhovou nikou, která je využita jen na dekoraci. Po příchodu je potřeba zdolat 19 stupňů schodiště, abychom se z úrovně ulice dostali na úroveň zahrady. Z této úrovně je zapotřebí absolvovat ještě 12 stupňů schodiště, abychom se dostali před hlavní vstupní dveře do objektu. Tento vstup je zakrytý malou vykonzolanou kovovou pergolou.

Po vstupu je malé zádveří, kde rodiče jsou informováni pomocí nástěnek na stěně a dveřích. Zádveří funguje i na navlečení návleků na boty pro rodiče. Poté co si sundali boty nebo si dali návleky, skrz halu nebo propojovací uličku se dostanou do společné šatny, zde si děti sundají oblečení a boty. Rozloučení s rodičem u

Profese / část PD	Analýza využitelnosti	Zpracovatel (firma)	LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o
Obsah	Technická zpráva	Vypracoval, kontroloval	Ing.arch. Bálint Molnár, Ing. David Luňák
Číslo dokumentu	HRN1T_240930_01	Dozoroval	Ing. arch. Jana Mastíková
Datum	30.09.2024		

Název projektu	Mateřská škola Hradešinská Praha 10 – Vinohrady	Generální projektant	LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o. tel. 221 511 711, Perucká 26, 120 00 Praha 2
Stupeň projektu	Analýza využitelnosti stávající budovy pro provoz MŠ	Investor	Městská část Praha 10

děti, které chodí do třídy v přízemí, je v centrální hale. U dětí, které chodí do třídy v 2.NP, je rozloučení bud před schodištěm v centrální hale nebo až v patře před třídou.

Děti, které chodí do třídy v přízemí, používají hygienické zázemí v přízemí. Toalety u zádveří a umyvárny pod schodištěm.

Děti, které chodí do třídy v patře používají hygienické zázemí vedle třídy v 2.NP.

Při odchodu je princip stejný jako při příchodu. Setkání je v centrální hale nebo před třídou, převlečení dětí se odehrává v centrální šatně a rodičů v zádveří.

• Provozní řešení z hlediska zaměstnanců (kuchyně, úklid, údržba)

Přístup k mateřské škole je stejný jako pro rodiče s dětmi a to z ulice Hradešinská. Parkování je možné v modré placené zóně po obou směrech. Vstup na pozemek školky je skrze branku, která ústí do menšího prostoru s půlkruhovou nikou. Po příchodu z ulice až ke vstupním dveřím pro zaměstnance vede mnoho schodů. Musí projít před hlavním vstupem do objektu až do zadní zahrady, kde je vymezen vstup pro zaměstnance. Tento vstup je chráněn lehkou konstrukcí z kovu a polykarbonátu. Před dveřmi je šesti stupňové schodiště. Dalších sedm schodů je umístěno v interiéru za dveřmi.

Po vstupu je umístěna chodba, která slouží i jako zádveří. Po pravé straně je kotelna, kde zaměstnanci za dveřmi mají v koutu vymezený prostor pro převlékání a uskladnění oděvu a bot.

Hospodárka pro vykonání své práce využívá svoji kancelář, která je popsána v dispozičním řešení objektu. Kuchařky se pohybují v rámci kuchyně. Na odpočinek všichni využívají kancelář hospodárky jako denní místnost.

Toalety mají společné a jsou vyhrazené jen pro zaměstnance, nacházejí se na konci chodby v koupelně, detailně pospané výše.

Po skončení směny zaměstnanci mají možnost očisty ve vaně, která je umístěná v koupelně.

Pro odchod využívají stejný princip jako pro příchod. Pro převlečení a jako šatnu využívají kotelnu a pro opuštění používají zaměstnanecký vstup ze severní strany objektu.

• Provozní řešení z hlediska zásobování

Zásobování probíhá z ulice Hradešinská. Když funguje malý nákladní výtah / plošina, využívají jej. Když je mimo provoz, zásobování probíhá stejně jako je příchod dětí a zaměstnanců. Tzn. po schodech z ulice na zahradu před objekt.

Zásobovací výtah končí v exteriéru před jižní fasádou objektu. Do této strany ústí i okna varny a skladu kuchyně. Samotné zásobování kuchyně probíhá skrz okno skladu do kuchyně. V tomto místě kuchařky přebírají přes okno materiál a pro provizorním schodišti ho dále uskladňují do skladů kuchyně.

• Provozní řešení z hlediska zaměstnanců (učitelé)

Přístup k mateřské škole je stejný jako pro rodiče s dětmi a pro zaměstnance tzn. z ulice Hradešinská. Parkování je možné v modré placené zóně po obou směrech. Vstup na pozemek školky je skrze branku, který ústí do menšího prostoru s půlkruhovou nikou. Z této úrovně je zapotřebí absolvovat mnoho schodů před hlavní vstupní dveře do objektu. Tento vstup je zakrytý malou vykonzolanou kovovou pergolou. Učitelé a děti využívají ten samý vstup do objektu.

Po vstupu je malé zádveří, kde si můžou převléct boty, a za rohem v propojovací chodbě je malá nika na uložení jejich vrchního oděvu. Poté co proběhlo převlečení učitelů třídy 1.NP využívají prostory v 1.NP. Svoje hygienické zázemí mají buď ve sklepě, kde mají vyhrazenou koupelnu společně s kuchařkami nebo využívají učitelské WC v 2.NP. Učitelé z třídy 2.NP a ředitelka využívají prostory v 2.NP. Jako hygienické zázemí mají vyhrazenou

Profese / část PD	Analýza využitelnosti	Zpracovatel (firma)	LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o
Obsah	Technická zpráva	Vypracoval, kontroloval	Ing.arch. Bálint Molnár, Ing. David Luňák
Číslo dokumentu	HRN1T_240930_01	Dozoroval	Ing. arch. Jana Mastíková
Datum	30.09.2024		

Název projektu	Mateřská škola Hradešinská Praha 10 – Vinohrady	Generální projektant	LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o. tel. 221 511 711, Perucká 26, 120 00 Praha 2
Stupeň projektu	Analýza využitelnosti stávající budovy pro provoz MŠ	Investor	Městská část Praha 10

toaletu v oddělené místnosti v rámci dětských umyváren, detailní popis viz výše v kapitole dispoziční řešení objektu.

Kancelář v 2.NP slouží i jako prostor pro odpočinek a denní místnost učitelů. Po skončení směny učitelé společně se zaměstnanci z kuchyně mají možnost očisty ve vaně, která je umístěná v koupelně v 1.PP.

Pro odchod využívají stejný princip jako pro příchod. Pro převlečení na opuštění objektu používají hlavní vstup ze západní strany objektu, stejně jako děti a rodiče.

iii. Bezbariérovost

Stávající stav neumožňuje bezbariérové použití funkcí mateřské školy. Nepřípustné řešení je použití nákladního výtahu. Přípustné je pouze použití lidských sil a mechanického schodolezu pro zdolávání vstupních schodů.

iv. Parkování a zásobování

Přístup k mateřské škole je z jednosměrné ulice Hradešinská. Parkování je možné v modré placené zóně po obou směrech. Vyhrazené parkovací stání pro školku jsou dvě, a to od pondělí do pátku mezi 06-17 h na maximální dobu 15 min. Druhé parkovací stání před školkou slouží pro parkování invalidů.

Zásobování probíhá z ulice Hradešinská. Když funguje malý nákladní výtah / plošina, využívají je. Když je mimo provoz, zásobování probíhá stejně jako je příchod dětí a zaměstnanců. Tzn. po schodech z ulice na zahradu před objekt.

Zásobovací výtah končí v exteriéru před jižní fasádou objektu. Do této strany ústí i okna varny a skladu kuchyně. Samotné zásobování kuchyně probíhá skrz okno skladu do kuchyně. V tomto místě kuchařky přebírají přes okno materiál a pro provizorním schodišti ho dále uskladňují do skladů kuchyně.

v. Venkovní plochy

Vstup na pozemek školky je z ulice Hradešinská. Hned za brankou je menší prostor s půlkruhovou nikou, která je využita jen na dekorace. Po příchodu je potřeba zdolat 19 stupňů schodiště, abychom se z úrovně ulice dostali na úroveň zahrady.

Před prostorem před objektem na úrovni zahrady je betonová dlažba a slouží především jako manipulační prostor. Slouží pro vykládání a nákladní zboží z výtahu pro zásobování objektu. Je oddělená brankou od dětských hřišť. Z této úrovně je zapotřebí absolvovat ještě 12 stupňů schodiště abychom se dostali před hlavní vstupní dveře do objektu.

Venkovní prostory na západní straně pozemku, kudy vedou i schody k hlavnímu vstupu do objektu, a dále prostory mezi objektem a oplocením jsou terasovitě uspořádané a jsou okrasné.

Zadní neboli severní část zahrady za objektem je terasovitě uspořádaná a slouží především jako provozní prostory. Je zde umístěná i menší bouda, což je sklad zahradního náčiní. V severozápadním cípu pozemku je i branka k sousedům. Tyto prostory jsou zarostlé a nevyužité. Tato část je oddělená od dětských hřišť brankou, děti do ní nemají přístup.

Východní část pozemku slouží pro děti. Od ostatních prostor zahrady je oddělená brankami. Vstup na touto část zahrady je možný i po 8 schodech z třídy v 1.NP, ale pro hlavní vstup na zahradu dětí se především používá jižní branka. Severní část východních zahrad je terasovitá a slouží pro pěstování. Je zde i umístěná zahradní bouda pro náčiní. Na severní části je i menší altánek, který umožňuje úkryt v teplých letních obdobích. Centrální část východní zahrady je rozzónovaná na 3 části. uprostřed stojí vzrostlá lípa. Na travnaté ploše je umístěná jedna vahadlová houpačka pro 4 děti a vodní prvek – mlhoviště. Druhá zóna je pískoviště. Pískoviště je vyvýšené a umístěné do EPDM vrstvy, je to měkká a umělá hmota. Kolem pískoviště jsou rozmístěné pevné

Profese / část PD	Analýza využitelnosti	Zpracovatel (firma)	LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o
Obsah	Technická zpráva	Vypracoval, kontroloval	Ing.arch. Bálint Molnár, Ing. David Luňák
Číslo dokumentu	HRN1T_240930_01	Dozoroval	Ing. arch. Jana Mastíková
Datum	30.09.2024		

Název projektu	Mateřská škola Hradešínská Praha 10 – Vinohrady	Generální projektant	LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o. tel. 221 511 711, Perucká 26, 120 00 Praha 2
Stupeň projektu	Analýza využitelnosti stávající budovy pro provoz MŠ	Investor	Městská část Praha 10

lavičky, které zároveň slouží i jako opěrná stěna malé terasy. V třetí zóně střední části je umístěný komplexní herní prvek – prolézačka se skluzavkou. Dopadovou plochu tvoří EPDM povrch. Vedle schodů z třídy 1.NP je herní domek v podobě psí boudy. Kolem je asfaltová dopadová plocha.

V jihovýchodní části pozemku je větší altánek, který přináší úkryt v teplých letních obdobích. Jižní pruh mezi oplocením a střední částí hřiště je travnatá plocha. Stojí zde jehličnatý strom a pružinové houpadlo.

Veškeré plochy mimo dopadové plochy kolem hřišť jsou vydlážděné betonovou dlažbou.

c. Technický stav budovy

i. Stavebně technické řešení

Viz. příloha e. Stavebně technický průzkum vad objektu.

Dokument je zpracován:

Ing. Jan Jedlička, Pleštilova 2365/13, telefon: +420 774 335 360, e-mail: jedlickaj@centrum.cz, číslo autorizace ČKAIT: 0010547.

ii. Požární bezpečnostní řešení

Objekt musí mít kolaudační rozhodnutí pro užívání jako mateřská škola (není k dispozici). Předpokládáme, že součástí dokumentace kolaudace bylo i požárně bezpečnostní řešení, které schválil příslušný HZS.

V archívních dokumentech máme pouze kolaudační rozhodnutí ze dne 02.11.2004, kde se povoluje užívání stavby „stavební úpravy a změna užívání místností v 1.PP v objektu MŠ Hradešínská v souvislosti s rozšířením stávající kuchyně do prostor přilehlého nevyužívaného bytu – ze stávající předsíně a WC je umyvárna nádobí, větší pokoj bytu se mění na sklad a přípravnu zeleniny, menší pokoj bytu na denní místnost pro personál a komora bytu na sklad brambor, Praha 10, Vinohrady č.p. 1974, Hradešínská 17.

Výňatek z kolaudace:

Odůvodnění: Při místním šetření byly zjištěny nedostatky, které bránily užívání stavby. Nebyla splněna podmínka Hasičského záchranného sboru hl. m. Prahy ohledně osazení požárních dveří mezi chodbou a prostorem schodiště a nebylo možné prokázat funkčnost odvětrání skladu brambor. Proto bylo kolaudační řízení přímo do kolaudačního protokolu přerušeno.

Dne 1. 11. 2004 stavebník předložil souhlasné stanovisko HZS hl. m. Prahy (požární dveře byly osazeny) a doklad potvrzený stavební firmou o fungujícím odvětrání skladu.

Stavební úřad v provedeném kolaudačním řízení přezkoumal předložený návrh na kolaudaci, projednal ho s účastníky řízení a s dotčenými orgány státní správy a zjistil, že stavba je provedena v souladu s § 81 odst. 1 stavebního zákona a jejím užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy.

Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení užívání stavby.

Stanoviska sdělili:

- HZS hl.m. Prahy, zn. HSAA-17132/00DPR-V-10-917-2004 ze dne 2. 9. 2004
- zástupce HS hl. m. Prahy písemně do kolaudačního protokolu

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených stanovisek dotčených orgánů státní správy vyžadovaných zvláštními předpisy a tato stanoviska a požadavky zahrnul do podmínek rozhodnutí.

Stavební úřad proto rozhodl, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

Profese / část PD	Analýza využitelnosti	Zpracovatel (firma)	LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o
Obsah	Technická zpráva	Vypracoval, kontroloval	Ing.arch. Bálint Molnár, Ing. David Luňák
Číslo dokumentu	HRN1T_240930_01	Dozoroval	Ing. arch. Jana Mastíková
Datum	30.09.2024		

Název projektu	Mateřská škola Hradešinská Praha 10 – Vinohrady	Generální projektant	LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o. tel. 221 511 711, Perucká 26, 120 00 Praha 2
Stupeň projektu	Analýza využitelnosti stávající budovy pro provoz MŠ	Investor	Městská část Praha 10

2. Analýza využitelnosti stávající budovy pro provoz mateřské školky

POZN.: vyhodnocení analýzy bylo zpracováno na základě vyhlášky 410/2005 Sb.

POZN.: Text analýzy uveden zelenou barvou.

a. Lokalita, urbanismus, funkční využití, soulad s územním plánem.

Předmětné pozemky záměru leží v lokalitě Prahy 10 - Vinohrady mezi ulicemi Hradešinská, Chorvatská a Dykova. V současné době je řešené území zastavěno, leží na něm samostatný – soliterní objekt vily. Pozemek je mírně svažité a klesá ze severu směrem na jih. Původní svah terénu vyrovnává velká opěrná stěna na ulici Hradešinská. Tato opěrná stěna zajišťuje stabilitu pozemku. Pozemek leží v zastavěné lokalitě. Východně, západně a jižně přes ulici Hradešinská se nachází vícepatrové rodinné domy, vily a viladomy. Severně od řešeného území je rozsáhlá zahrada dalších viladomů.

Lze konstatovat, že lokalita Prahy 10 na území Vinohrad je pro mateřskou školu na první pohled výhodná, školka je v srdci obytné zástavby v její klidné části. Avšak nedostatkem tohoto umístění je vzdálenost od MHD, která není v docházkové vzdálenosti (cca 300 m) pro předškolní děti. Z tohoto důvodu velká část rodičů dopravuje své děti do školky osobními automobily a tím v ranní a odpolední špičce narušuje poklidný ráz ulic.

Soliterní objekt pro mateřskou školu je obecně žádoucí. Avšak její návrh a umístění na velmi svažitém terénu regulovaném pomocí opěrných stěn z roku 1925 je nevyhovující z pohledu bezbariérovosti a bezpečnosti venkovních prostor (mnoho teras s rizikem pádu). Dále viz kapitola bezbariérovost a kapitola venkovní prostory.

Budova školky zapadá do charakteru území, protože leží v srdci vilové zástavby. Hlavní objekt respektuje svoji výškou a rozlohou okolní zástavbu. Historicky sloužil jako rodinný dům řediteli Pražské úvěrní banky Artuši Rektorysovi. Což dokládá i povolení Magistrátu hlavního města Prahy z roku 1925.

Kompoziční a urbanistické uspořádání celého areálu školky vychází z okolní bytové a vilové zástavby. Jedná se o kompaktní objekt s polozapuštěným podsklepením, které slouží jako technické zázemí, s jedním nadzemním patrem a mansardovou střechou se dvěma dalšími podlažními. V mansardové střeše je umístěné druhé nadzemní podlaží a půda. Na ploše zahrady se nachází několik vzrostlých stromů a keřové skupiny.

Areál má jeden vstup pro rodiče, zaměstnance a zásobování, a to z ulice Hradešinská.

Jediný vstup pro školku z ulice není vhodné řešení. Správně by měl být vstup rozdělen na vstup pro primární uživatele (rodiče, děti, učitelé) a na vstup pro zásobování (kuchyň a údržba). Tyto dvě provozní trasy by se neměly míchat, neboť zde hrozí provozní riziko střetnutí a úrazu, a to zejména při zásobování.

Zde sice lze při zásobování část zahrady oddělit, ale oddělení zároveň způsobí nemožnost primárním uživatelům užívat vstup do budovy a vnitřní prostory, a například tak neumožní při pobytu dětí venku použití toalety či šatny pro převlečení.

Z pohledu platného územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy se pozemek nachází ve funkční ploše VV – veřejné vybavení. Tato funkční plocha jako hlavní využití má stanovenou: Plochy sloužící pro umístění všech typů veřejného vybavení města, tj. Zejména pro školství a vzdělávání, zdravotnictví a sociální služby, veřejnou správu města a záchraný bezpečnostní systém.

Územní plán je z pohledu umístění mateřské školky v pořádku.

Profese / část PD	Analýza využitelnosti	Zpracovatel (firma)	LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o
Obsah	Technická zpráva	Vypracoval, kontroloval	Ing.arch. Bálint Molnár, Ing. David Luňák
Číslo dokumentu	HRN1T_240930_01	Dozoroval	Ing. arch. Jana Mastíková
Datum	30.09.2024		

Název projektu	Mateřská škola Hradešinská Praha 10 – Vinohrady	Generální projektant	LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o. tel. 221 511 711, Perucká 26, 120 00 Praha 2
Stupeň projektu	Analýza využitelnosti stávající budovy pro provoz MŠ	Investor	Městská část Praha 10

b. Architektonicko-stavební řešení

i. Dispoziční řešení

Přístup k mateřské škole je z jednosměrné ulice Hradešinská. Po schodech se dostaneme k hlavním vstupním dveřím odkud se vstupuje do zádveří. Hlavní vstup do objektu je chráněn s malou vykonzolovanou kovovou pergolou.

Dispoziční řešení 1.NP:

Malé zádveří slouží jako rozřaďovací a informační prostor. Sem se věší na stěny a dveře důležité informace o chodu školky. Z této místnosti vlevo jsou dětské záchody, rovně se vstupuje do haly a vpravo je úzká chodba do centrální šatny a k sestupu do kuchyně. Dále zádveří funguje i na navlečení návleků na boty pro rodiče. Podlaha je plovoucí vinylová v dekoru dřeva, stěny jsou obloženy panelem v dekoru dřeva do výšky cca 1,5 m. Ostatní části stěn jsou omítnuté na bílo.

Je žádoucí, aby zádveří nebo centrální hala sloužila jako rozřaďovací a informační prostor. Zádveří však při vstupu z exteriéru tvoří pomyslný teplotní filtr mezi vytápěným prostorem školky a exteriérem. Do zádveří se tak nemůžou otevírat hygienické místnosti dětí. Jediné hygienické místnosti, které se můžou otevírat do zádveří nebo centrální haly, jsou hygienické místnosti návštěv, a to jen přes spojovací chodby. Zde je nutno konstatovat, že objekt mateřské školky nemá umístěno hygienické zázemí pro návštěvy. Zádveří musí mít návaznost na centrální halu co v tomto případě je v pořádku. Zádveří nemusí být spojeno se šatnou dětí, stačí napojení na centrální chodbu nebo halu. Centrální šatna pro mateřské školky není dovolená. Respektive pokud je zrealizována, tak nelze fakticky dodržet vyhlášku, která říká: „V zařízeních pro výchovu a vzdělávání a v provozovnách pro výchovu a vzdělávání dětí předškolního věku musí být záchody a umývárny přístupné ze šatny a denní místnosti dětí, nedělit se podle pohlaví a musí být osvětleny a větrány.“ Toto zde není splněno. Zádveří pokud slouží pro navlečení návleků na boty pro rodiče, musí být dostatečně veliké, co v případě MŠ Hradešinské není splněno.

Dětské toalety vedle zádveří obsahují tři dětské WC mísy umístěné pod oknem vedle sebe. Dlažba je velkoformátová bílá. Obklad je malofórmát bílý v dekoru mramor, rozměry cca 20x20. Stěna je obložena do výšky parapetu cca 1,4-1,5m. Ostatní plochy jsou omítnuté bíle.

Dětské toalety nemůžou být umístěné vedle zádveří, musí být přímo napojené na denní místnost a šatnu. Počet WC mís se stanovuje dle počtu dětí, v případě třídy 1.NP to znamená že maximální kapacita třídy je 15 dětí. 1 WC mísa se umísťuje pro MAXIMÁLNĚ 5 dětí.

V případě této místnosti jsou navíc toalety umístěny moc blízko k sobě a neumožňují využití všech 3 mís najednou.

Jelikož se mnoho dětí v dnešní době stydí a nejsou schopny využívat WC v přítomnosti ostatních dětí, instalují se mezi toalety v moderních školkách dělící stěny. Prostorové řešení těchto toalet takovouto dodatečnou instalaci neumožňuje.

Propojovací ulička do společné šatny dětí slouží i jako sklad venkovní obuvi dětí. Tato propojovací ulička ústí do vstupu po schodech dolů do technického zázemí. Dále z této chodby je vstup i do společné šatny. Podlaha je plovoucí vinylová v dekoru dřeva, stěny jsou obloženy panelem v dekoru dřeva do výšky cca 1,5 m. Ostatní části stěn jsou omítnuté na bílo.

Tato propojovací chodba je v případě MŠ Hradešinská moc úzká na tolik funkcí. Sklad venkovních bot dětí by měl být v prostorách zádveří, nebo přímo napojen na zádveří. Měl by být dostatečně prostorný na to, aby se do ní vešla celá jedna třída na přezutí.

Obecně pokud jsou prostory tak malé, že neumožňují přehledný pohyb a činnost celé jedné třídy najednou, tak hrozí riziko, že část dětí nebude pod dozorem učitele (ten totiž bude zákonitě v jiné místnosti) a z pohybu bez dozoru hrozí bezpečnostní rizika pro děti (úrazy, šikana apod.).

Společná šatna slouží pro obě třídy. Skříňky jsou rozdělené pomocí barev podle jednotlivých tříd. Tato šatna je průchozí. Propojuje zádveří a skrz krátkou chodbu i halu. Podlaha je plovoucí vinylová v dekoru dřeva, stejně jako zádveří a propojovací ulička. Stěny jsou obloženy panelem v dekoru dřeva do výšky dveří. Ostatní části stěn jsou omítnuté a pastelově zelené.

Profese / část PD	Analýza využitelnosti	Zpracovatel (firma)	LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o
Obsah	Technická zpráva	Vypracoval, kontroloval	Ing.arch. Bálint Molnár, Ing. David Luňák
Číslo dokumentu	HRN1T_240930_01	Dozoroval	Ing. arch. Jana Mastíková
Datum	30.09.2024		

Název projektu	Mateřská škola Hradešínská Praha 10 – Vinohrady	Generální projektant	LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o. tel. 221 511 711, Perucká 26, 120 00 Praha 2
Stupeň projektu	Analýza využitelnosti stávající budovy pro provoz MŠ	Investor	Městská část Praha 10

V mateřských školách nemůže být společná šatna. Jednotlivé šatny musí být dle požadavků normy přímo napojené na třídu a hygienické zázemí dětí. Skříňky je dobré mít rozdělené pomocí barev podle jednotlivých tříd. Šatna má být průchozí, a to z centrální haly nebo zádveří do tříd, stejně musí být přímo napojen na hygienické zázemí dětí.

Propojovací chodba ze společné šatny do haly obsahuje výtah na jídlo. Tento výtah je zabudovaná do stěny a slouží na přepravu jídla z kuchyně. Podlaha je stejná jako společná šatna tzn. plovoucí vinylová v dekoru dřeva. Stěna je obložená jako hlavní centrální hala s tmavou dřevěnou kazetou až ke stropu.

Výtah na jídlo je dobré mít v blízkosti tříd, což u MŠ Hradešínská je splněno, zároveň je však výtah umístěn v křížení cesty dětí ze šatny do třídy, což je provozně nevyhovující. Obložení stěny kolem výtahu s tmavou dřevěnou kazetou až ke stropu, je nevyhovující, náhradní řešení je omyvatelný povrch nejlépe nerez.

Centrální hala je prostorná, osvětlena jedním velkým vitrážovým oknem a obsahuje i krb v němž je poněkud pitoreskně umístěné otopné těleso. Krb je orámován zdobeným kamenným portálem. Stěny jsou obložené tmavou dřevěnou kazetou. Na stropě jsou přiznané trámy, které jsou laděné do stejné barvy jako je dřevěné obložení stěn. Na podlaze, kde je hlavní trasa dětí do tříd je umyvatelná podlaha v ostatní části je koberec. Vpravo z této haly jsou velkorysé dřevěné schody, které vedou do druhého nadzemního podlaží, které je ukryté pod mansardovou střechou. V hale pod schody je umístěná dětská umyvárna. Hala je propojená se zádveřím, s centrální šatnou, s třídou č.1, s umyvárnou pod schody a se schodištěm do 2.NP.

Rozměry centrální haly jsou nadstandardní. Prakticky se jedná o nejvelkorysejší prostor mateřské školky, který je však využit pro pouhé pohyby dětí mezi třídami a šatnou. Umístění krbu, v němž je umístěné i otopné těleso a je orámováno zdobeným kamenným portálem je nepraktické. Určité hrany jsou dokonce ostré až nebezpečné. Taktéž obložení stěny tmavou dřevěnou kazetou není z pohledu údržby pro prostory chodby praktické. Řešení stropu je vyhovující.

Jednoznačně bychom z hlediska velikosti a proporcí prostoru doporučili provést akustický výpočet na dozvuky. A dle doporučení nainstalovat akustické panely, které zde chybí.

Dřevěné schody kvůli údržbě nejsou vhodné do prostor mateřských škol.

Umístění dětské umyvárny do centrální haly není možné. Princip umístění hygienických zázemí dětí viz výše.

Dětská umyvárna pod schody je vybavená 4 umyvadly a na stěně jsou věšáky pro ručníky. Nad ručníky jsou umístěné poháry a zubní kartáčky. Podlaha je dlážděná keramickou dlažbou ve formátu cca 20x20 cm v barvě béžové. Stěna za umyvadly je obložená stejným obkladem jako je záchod vedle zádveří. Bílá v dekoru mramoru ve formátu cca 20x20cm. Je obložená do výšky cca 1 m. Z důvodu umístění pod schody je světlá výška této místnosti proměnlivá od cca 2,1 m až po pouhých cca 1,1 m.

Dětská umyvárna pod schody nemá dostatečnou světlost výšku což zcela odporuje normám.

Vybavení se 4 umyvadly znamená že kapacita třídy č. 1 je 20 dětí. Avšak WC (viz výše) je zde pouze pro 15 dětí. Je zde tedy zjevný rozpor v kapacitě třídy v 1.NP.

Na stěně umístěné věšáky pro ručníky a nad ručníky umístěné poháry a zubní kartáčky jsou v pořádku a ve správné výšce.

Třída č.1 v přízemí. Tento prostor se otevírá z centrální haly. 1/3 podlahy je umyvatelná, která navazuje z chodby. V další části herny je položený koberec v barvě béžové. Stěna je obložená do výšky cca 1m dřevěným kazetovým panelem v odstínu jaká je centrální hala. Zbylé části stěn jsou omítnuté v barvě pastelové oranžové. Trámy na stropě jsou profilované a bílé. Na východní části herny jsou velké dveře, které umožňují výstup na zahradu. Vpravo z třídy skrz zásuvné dveře je vstup do výtvarné části třídy.

Přímé napojení hlavních tříd z centrální haly je možné jen pro zásobování jídlem. Děti musí dle normy vždy skrz šatnu. Nelze tedy vyloučit, že se v centrální hale střetly nepřezuté děti a kuchařka servírující oběd, což je z hlediska hygieny u moderní školky nepřijatelné.

Přímé napojení tříd do centrální haly je možné pouze pokud jsou to speciální učebny.

Minimální plocha, která musí být umyvatelná je pod židlemi a stoly. V druhé části herny je žádoucí použít koberec. Použití dřevěných kazetových panelů na obložení stěny nedoporučujeme, kvůli údržbě.

Přímý výstup z třídy na zahradu je akceptovatelný a může hrát klíčovou roli při úniku z požáru.

Napojení třídy na výtvarnou část třídy je dobré řešení.

Profese / část PD	Analýza využitelnosti	Zpracovatel (firma)	LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o
Obsah	Technická zpráva	Vypracoval, kontroloval	Ing.arch. Bálint Molnár, Ing. David Luňák
Číslo dokumentu	HRN1T_240930_01	Dozoroval	Ing. arch. Jana Mastíková
Datum	30.09.2024		

Název projektu	Mateřská škola Hradešinská Praha 10 – Vinohrady	Generální projektant	LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o. tel. 221 511 711, Perucká 26, 120 00 Praha 2
Stupeň projektu	Analýza využitelnosti stávající budovy pro provoz MŠ	Investor	Městská část Praha 10

Výtvarná část má umyvadelnou podlahu, která navazuje na třídu. Stěny jsou omítnuté a zdobené reliéfem. Strop je omítnutý, bíle natřený, zdobený reliéfem. Prostor slouží i jako jídelna pro děti z třídy 1.NP.

Výtvarná část je správně navržena. Má umyvadelnou podlahu a reliéfy pomáhají pro akustiku a dozvuku

Dispoziční řešení 2.NP:

Prostory školky v 2.NP jsou v mansardové střeše objektu. Vstup do patra je pomocí velkorysých dřevěných schodů z centrální haly. Schodiště končí v centrální chodbě v 2.NP.

Obecně vzato prostory školky umístěné v 2.NP v mansardové střeše objektu mohou mít za negativní vlivy např. letní přehřívání a tím ohrožení tepelné stability objektu.

Použití dřevěných schodů do frekventovaných prostorů není dobrá volba kvůli údržbě, rezonanci, akustice atd.

Pozice schodů a prostorové řešení je vyhovující.

Centrální chodba spojuje prostory v 2.NP, což jsou: ředitelna, umyvárna dětí, herna dětí a kanceláře. Podlaha je vinylová v dekoru dřeva, stěny jsou omítnuté bíle. Na chodbě je velká zabudovaná šatní skříň. Chodba je osvětlena balkonovými dveřmi opatřenými mléčným sklem.

Centrální chodba se svými rozměry a funkcí vyhovuje.

Prostor ředitelny je osvětlen jedním oknem. Podlaha je zakrytá umyvadelnou vrstvou na bázi PVC. Stěny jsou buď omítnuté nebo obložené dřevem s reliéfem v bílé barvě.

Kancelář je po levé části chodby, podlaha je zakrytá kobercem, stěny obložené panelem v dekoru dřeva.

Prostor je osvětlen jedním oknem a při dveřích u vstupu je velká zabudovaná skříň. Z prostoru kanceláře je vstup po dřevěných schodech do podkroví.

U prostor ředitelny a kanceláře je žádoucí ověřit denní osvětlení na pracovní místa, avšak lze předpokládat, že vyhovuje.

Vstup do podkroví z kanceláře je naprosto nevyhovující. Údržba by neměla pro stěhování sezónních věcí prostory kanceláře, kde probíhá soustředěná činnost zaměstnanců. Ideálním řešením by bylo vstupovat z centrální chodby.

Na druhém konci chodby je druhá třída a umyvárna dětí. Po vstupu z chodby do umyvárně dětí je ještě vložena malá chodba, kam ústí výtah pro jídlo. Výtah je oplechován nerezovým plechem. Kolem výtahu je dále obklad v bílé barvě.

Výtah na jídlo je dobré mít v blízkosti třídy, což u MŠ Hradešinská je splněno, avšak křížení cesty dětí ze umyvárně do třídy a cesty jídla do třídy je zcela proti hygienickým předpisům a v moderních školkách je zakázáno. Obložení stěny kolem výtahu s nerezovým plechem je dobré řešení.

Umyvárna dětí je osvětlena oknem. Podlaha je dlažďená béžovou dlažbou a stěna je obložená bílým obkladem do výšky dveří. V umyvárně dětí je umístěno 7 umyvadel, 7 dětských WC mís (z čehož 1 WC mísa byla dlouhodobě mimo provoz) a sprchový kout. Prostor je vybaven vlastní ohřívárnou vody. V rámci umyvárně dětí je i hygienické zázemí učitelů. Obklad a dlažba je stejná jako v umyvárně. Prostor je vybaven WC mísou, umyvadlem a zákoutím pro sklad úklidových pomůcek.

Umyvárna dětí v tomto patře jsou dobře vyřešeny. Podle počtu zařizovacích předmětů v hygienickém zázemí dětí vyplývá, že kapacita třídy č. 2 je 35 dětí. 35 dětí v rámci jedné třídy není povoleno. Maximální počet je 24 na výjimku 28. Lze se tak zcela upřímně domnívat, že zvýšený počet záchodů ve 2.NP kompenzoval nedostatek záchodů v 1.NP, což je však provozně nevhodné a dle normy nepřijatelné.

Hygienické zázemí učitelů musí být vybavené: „1 až 2 sprchami řešenými tak, aby děti mohly vstupovat do sprch bez cizí pomoci.“

Umístění hygienické zázemí učitelů v rámci umyvárně dětí není závadu. Na závadu je však fakt, že se jedná o jediné hygienické zázemí pro učitele v rámci obou podlaží mateřské školky. Kdo hlídá děti v 1.NP když si učitel musí odskočit do 2.NP na toaletu?

Profese / část PD	Analýza využitelnosti	Zpracovatel (firma)	LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o
Obsah	Technická zpráva	Vypracoval, kontroloval	Ing.arch. Bálint Molnár, Ing. David Luňák
Číslo dokumentu	HRN1T_240930_01	Dozoroval	Ing. arch. Jana Mastíková
Datum	30.09.2024		

Název projektu	Mateřská škola Hradešínská Praha 10 – Vinohrady	Generální projektant	LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o. tel. 221 511 711, Perucká 26, 120 00 Praha 2
Stupeň projektu	Analýza využitelnosti stávající budovy pro provoz MŠ	Investor	Městská část Praha 10

Na konci chodby je druhá třída. Třída je rozdělená na hrací a kreativní část. V hrací části je koberec, na druhé straně je umyvateľná podlaha, vinyl v dekoru dřeva. Stěny jsou buď omítnuté a barvené pastelovými barvy zelené a žluté, nebo obložené tmavě dřevěným kazetovým obkladem. Na stropě jsou reliéfy. Z prostoru herny je vstup skrze balkonové dveře na balkón. Třída je přirozeně osvětleny dvěma okny a balkonovými dveřmi. **Přímé napojení třídy z chodby není možné, akceptovatelné řešení je popsáno výše u třídy č.1 v 1.NP. Rozdělení na hrací a kreativní část je žádoucí. Použití koberce v hrací a spací části, a použití umyvateľné podlahy v jídelní a kreativní části je žádoucí. Obložení stěn s tmavě dřevěným kazetovým obkladem je nepraktické. Použití reliéfů na stropě přispívají k lepší akustice. Přímý vstup z třídy na balkón není podmínkou.**

Dispoziční řešení podkroví – půda:

Prostory podkroví jsou v nejvyšším bodě mansardové střechy. Vstup je z kanceláře po dřevěných schodech. Schodiště končí v centrální malé chodbě pod střešou. Z této chodby jsou 3 dveře, jedny do pravé části, druhé do levé části podkroví. Rovněž je vstup do historické prádelny.

Vstup do podkroví z kanceláře je nevyhovující. Ideálním řešením by bylo vstupovat z centrální chodby.

Levá část podkroví není zateplena. Veškeré dřevěné konstrukce krovu jsou namalovány na bílo, a podlaha není nijak zakrytá. Slouží pro uskladnění sezónních věcí. Z tohoto prostoru po žebříčku je umožněn přístup na mezipatro nad chodbou v podkroví. Prostor je osvětlen pomocí dvou zasklených výlezů na střešou.

Zvážení zateplení podkroví je žádoucí ke zlepšení energetické náročnosti objektu a tepelné pohodě v letním období.

Pravá část půdy není zateplena. Veškeré dřevěné konstrukce krovu jsou namalovány na bílo, a podlaha není nijak zakrytá. Slouží pro uskladnění sezónních věcí. Prostor je osvětlen pomocí dvou zasklených výlezů na střešou.

Zvážení zateplení podkroví je žádoucí ke zlepšení energetické náročnosti objektu a tepelné pohodě v letním období.

Historická prádelna je zateplená, nejsou zde přiznané střešní konstrukce a má betonovou podlahu. V podlaze je umístěná podlahová vpust. Osvětlení je za pomoci střešního okna. Prostor sloužil jako bývalá prádelna, je zde umístěná zděná „varna“.

Historická prádelna v podkroví nemá pro provoz mateřské školky žádný přínos.

Dispoziční řešení sklepy.

Podzemní část objektu je z jihu polozapuštěná. Vstup z exteriéru je možný po schodech ze severní části pozemku. Šestistupňové schodiště je v exteriéru a je zastřešené polykarbonátem. Další sedm schodů je umístěno v interiéru za dveřmi. Vstup z přízemí je po točitých schodech z propojovací chodby za zádveřím. Toto propojení je za pomoci velmi úzkého, nebezpečně strmého a zalomeného schodiště. Schodiště má žulové stupně a stěny jsou omítnuté bíle. Tyto schody ústí do centrální chodby.

U vstupu ze severní části pozemku je dle normy nutné mít mezipodestu před i za dveřmi. Vstup z přízemí po točitých schodech z propojovací chodby je velmi úzký a nebezpečně strmý a zalomený. Neodpovídá normovým požadavkům.

Centrální chodba je dlážděná světle šedou dlažbou. Severní část chodby je obložena bílým obkladem střídavě se žlutým obkladem, jižní část je obložena dřevěným panelem v dekoru dřeva. Chodba je zalomená do tvaru L, a spojuje kuchyňku pro mytí jídelního nádobí, propojovací schodiště do přízemí, varnu, administrativní část kuchyně, kotelnu a vstup na zahradu. V zalomení chodby je umístěná hlavní rozvodová skříň. Na východním konci chodby je kuchyňka pro mytí jídelního nádobí.

Obložení centrální chodby dřevěným panelem v dekoru dřeva není vhodné. Z pohledu na funkce podzemní části by bylo efektivnější použití odolnějšího materiálu.

Profese / část PD	Analýza využitelnosti	Zpracovatel (firma)	LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o
Obsah	Technická zpráva	Vypracoval, kontroloval	Ing.arch. Bálint Molnár, Ing. David Luňák
Číslo dokumentu	HRN1T_240930_01	Dozoroval	Ing. arch. Jana Mastíková
Datum	30.09.2024		

Název projektu	Mateřská škola Hradešinská Praha 10 – Vinohrady	Generální projektant	LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o. tel. 221 511 711, Perucká 26, 120 00 Praha 2
Stupeň projektu	Analýza využitelnosti stávající budovy pro provoz MŠ	Investor	Městská část Praha 10

Kuchyňka pro mytí jídelního nádobí je dlážděná stejnou dlažbou jako chodba – světle šedou. Stěny jsou obložené bílým střídavě se žlutým obkladem. Vlevo je prostor, kde je kuchyňská linka pro uskladnění jídelního nádobí. Vpravo je sklad hygienických potřeb – dlažba ani obklad zde není. Kuchyňka pro mytí jídelního nádobí je vybavena myčkou, malým dřezem a kuchyňskou linkou. Tento prostor má svoji vlastní ohřívačku vody.

Kuchyňku pro mytí a uskladnění jídelního nádobí a sklad hygienických potřeb je dobré mít přímo napojeno na kuchyň nebo tyto funkce mít přímo v prostorách kuchyně, nikoliv přes chodbu. Kvůli efektivitě doporučujeme zvážit jeden centrální ohřívač vody, namísto lokálních ohřívačů.

Dále po chodbě vpravo je varna. Varna je dlážděná šedou dlažbou a stěny jsou obložené buď béžovým obkladem do výšky dveří, nebo jsou obložené bílým střídavě se žlutým obkladem do výšky dveří. Prostor je osvětlen sestavou tří vysoko posazených oken. Kolem obvodu jsou umístěny kuchyňské linky a uprostřed místnosti je ostrůvek pro zpracování. Varna má nucené větrání a vlastní ohřívač vody. V rohu místnosti se otevírá příruční sklad kuchyně.

Prostory kuchyně vyhovují. Kvůli efektivitě doporučujeme zvážit jeden centrální ohřívač vody, namísto lokálních ohřívačů.

Příruční sklad kuchyně má umyvadelnou podlahu typu PVC podlahy v dekoru dřeva. Prostor je omítnutý na bílo, je vybaven regálovým systémem a osvětlen oknem. V rohu místnosti je umístěný ohřívač vody. **Kvůli efektivitě doporučujeme zvážit jeden centrální ohřívač vody, namísto lokálních ohřívačů.**

Po zalomení chodby na levé straně před výstupem na zahradu je kotelna.

Kotelna slouží i jako prádelna, sklad, vzduchotechnická místnost, šatna zaměstnanců, úklidová místnost a příruční kuchyňka. Kotelna je dlážděná, a za plynovými kotly je stěna obložená bílým obkladem. Jsou zde umístěny dva plynové kotle zavěšené na jižní stěnu. Vedle kotlů je sestava ledničky s mikrovlnnou troubou, pračkou a výlevkou.

Kotelna by měla sloužit jen jako kotelna, veškeré jiné funkce jako prádelna, sklad, vzduchotechnická místnost, šatna zaměstnanců, úklidová místnost a příruční kuchyňka není vhodné. V případě umístění šatny zaměstnanců se dokonce jedná o nepřijatelné řešení, jelikož pro šatnu musí být dle normy vyhrazena samostatná místnost.

Po zalomení chodby na pravé straně před výstupem na zahradu je další chodba, z které se vstupuje do hygienického zázemí kuchařek, do kanceláře hospodářky, do skladu brambor a do skladu kuchyně.

K prostoru nejsou žádné výhrady.

Sklad kuchyně je osvětlen sestavou tří oken. U těchto oken jsou zásobovací schody, po kterých se zásobuje kuchyň. Podlaha je dlážděná šedou dlažbou, stěny jsou omítnuté bílou omítkou kromě prostoru kolem umyvadla, kde je obložená obkladem.

Zásobování kuchyně skrz vysoko položené okno a po schodech je zcela nevyhovující a odporující všem myslitelným předpisům a normám (prostorovým a pro bezpečnost práce).

Sklad brambor je úzký a na bílo omítnutý prostor. Podlaha je betonová.

K prostoru nejsou žádné výhrady.

Kancelář hospodářky je v severovýchodní části podzemí. Je omítnutá na bílo a na podlaze je oranžový koberec. Místnost je osvětlena sestavou tří oken. Tento prostor sloužil i jako denní místnost kuchařek.

K prostoru nejsou žádné výhrady, pro uvedené funkce je zbytečně naddimenzovaný.

Hygienické zázemí kuchařek se sestává z předsíně a z koupelny. V předsíni je umístěné umyvadlo a plynový kotel. Koupelna je vybavená vanou a záchodem. Prostor je větrán pomocí malého okna. Podlaha je dlážděná světle šedou dlažbou a stěny jsou obložené do výšky dveří s bílým obkladem v dekoru mramor.

K prostoru nejsou žádné výhrady.

Kvůli efektivitě doporučujeme zvážit jednu centrální kotelnu, namísto lokálních ohřívačů.

Profese / část PD	Analýza využitelnosti	Zpracovatel (firma)	LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o
Obsah	Technická zpráva	Vypracoval, kontroloval	Ing.arch. Bálint Molnár, Ing. David Luňák
Číslo dokumentu	HRN1T_240930_01	Dozoroval	Ing. arch. Jana Mastíková
Datum	30.09.2024		

Název projektu	Mateřská škola Hradešinská Praha 10 – Vinohrady	Generální projektant	LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o. tel. 221 511 711, Perucká 26, 120 00 Praha 2
Stupeň projektu	Analýza využitelnosti stávající budovy pro provoz MŠ	Investor	Městská část Praha 10

ii. Provozní řešení

• Provozní řešení z hlediska hlavního uživatele (děti a rodiče)

Vyhrazená parkovací stání pro školku jsou nedostatečná. Zasloužila by více parkovacích míst a to i dle normy, dále viz kapitola parkování a zásobování. Elektromagneticky ovládaná branka je žádoucí pro školské provozy. Po brance umístěný menší prostor s půlkruhovou nikou by mohla sloužit jako dočasná úschovna kočárků a odrážedel, bohužel je ale moc malá, a tak ztratila funkčnost a význam.

Zdolání prvních 19 schodišťových stupňů k hlavním vstupním dveřím je z hlediska normy nepřijatelné. Maximální dovolený počet stupňů v jednom rameni je 16.

Mít hlavní vstup na pozemek školky o patro níž, než je hlavní vstup do objektu, a mít nevyřešené bezbariérové vstupy do objektu pro funkci mateřské školy není dovolené. Mateřské školy musí plnit normu o bezbariérové přístupnosti staveb bez výjimky.

Jedna strana je nevyřešená bezbariérovost, ale na druhé straně i rodiče, kteří mají dvě děti a jedno z nich je ještě v kočárku, musí také uživatelsky trpět. Nelze nechat dítě v kočárku na ulici a jít doprovodit druhé dítě do mateřské školky.

Zádveří u MŠ Hradešinská plní funkce jen informační, kam se věší nástěnka s informacemi. Zádveří pro převlečení nebo na navlečení návlaků pro rodiče nefunguje. Prostor je moc malý, a proto na tento účel používají i centrální halu což z hygienických důvodů a z důvodu úklidu není vhodné řešení. Po každém takovém rodiči by totiž musela být hala vytřena, aby se zabránilo tomu, že děti již v bačkorách z této vstupní haly přinesou špínu do třídy.

Obecně centrální šatna taky není dobrým řešením. Šatna musí mít přímé spojení na třídu a přímý vstup do dětských umyváren. V rámci prostor této mateřské školy je šatna ukrytá a z provozního hlediska je nepřehledná a zbytečně komplikovaná.

Hygienické zázemí dětí musí být napřímo napojeno na třídy. V rámci prostor MŠ Hradešinská tomu tak není, což je špatně. Hygienické zázemí dětí jsou na nesprávných místech a buď jsou moc malé nebo přeplněné. Neodpovídají jak hygienickým normám (na počet) tak prostorovým normám na vzdálenosti mezi sebou.

• Provozní řešení z hlediska zaměstnanců

Přístup k mateřské škole je stejný jako pro rodiče s dětmi. Parkování z logiky pracovní doby pro zaměstnance je možné pouze v modré placené zóně po obou směrech. Zdolání výškového rozdílů, kde je 44 stupňů ke vstupu pro zaměstnance je náročné. Mít hlavní vstup na pozemek školky o patro níž, než je zaměstnanecký vstup do objektu, není komfortní. Zároveň při vstupu do objektu před dveřmi je 6 stupňů a další 7 schodů je umístěných v interiéru za dveřmi, což dále komplikuje provoz. Zcela zde chybí podesty (viz výše).

Po vstupu z exteriéru by mělo být zádveří, které tady plní jen chodba což není možné. Po pravé straně je kotelna a kotelna by měla sloužit jen jako kotelna, veškeré jiné funkce jako prádelna, sklad, vzduchotechnická místnost, šatna zaměstnanců, úklidová místnost a příruční kuchyňka není možné. Zaměstnanci mají mít vymezenou šatnu přímo napojenou na hygienické zázemí. Prostor hospodářky je správně, přesto doporučujeme výpočet pro denní osvětlení, jako pro trvalé pracoviště. Denní místnost pro zaměstnance, může být společně se šatnou. Musí být přirozeně osvětlena. Denní místnost by neměla být spojena s kanceláří hospodářky (soustředěná práce versus odpočinek zaměstnanců).

Parametry hygienického zázemí pro zaměstnance jsou vyhovující. Kvůli komfortu by měly být napojeny na šatnu zaměstnanců. Co v tomto případě není, protože chybí zcela vymezená šatna zaměstnanců.

Pro odchod využívají stejný princip jako pro příchod.

Profese / část PD	Analýza využitelnosti	Zpracovatel (firma)	LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o
Obsah	Technická zpráva	Vypracoval, kontroloval	Ing.arch. Bálint Molnár, Ing. David Luňák
Číslo dokumentu	HRN1T_240930_01	Dozoroval	Ing. arch. Jana Mastíková
Datum	30.09.2024		

Název projektu	Mateřská škola Hradešínská Praha 10 – Vinohrady	Generální projektant	LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o. tel. 221 511 711, Perucká 26, 120 00 Praha 2
Stupeň projektu	Analýza využitelnosti stávající budovy pro provoz MŠ	Investor	Městská část Praha 10

• Provozní řešení z hlediska zásobování

Zásobování MŠ Hradešínská ve chvíli, kdy malý nákladní výtah nefunguje zcela nevyhovuje. Zásobování by nemělo probíhat společně stejným vchodem jako je příchod dětí. Tzn. po schodech z ulice na zahradu před objekt. Zásobovací výtah končí v exteriéru před jižní fasádou objektu. Správně by zboží mělo dopravit k zaměstnaneckému vstupu a uskladnit skrz chodbu do skladů. Zásobování kuchyně skrz okno skladu do kuchyně je neakceptovatelné. Přebírání a uskladnění materiálu po provizorním schodišti do skladů kuchyně, je nevyhovující až nebezpečné.

• Provozní řešení z hlediska učitelů.

Přístup učitelů může být stejný, jako pro rodiče s dětmi, a zaměstnanců tzn. z ulice Hradešínská. Parkování z logiky pracovní doby pro učitele je možné pouze v modré placené zóně po obou směrech. Zdolání prvních 19 schodišťových stupňů k hlavním vstupním dveřím je z hlediska normy nepřijatelné. Maximální dovolený počet stupňů v jednom rameni je 16.

Mít hlavní vstup na pozemek školky o patro níž, než je hlavní vstup do objektu, a mít nevyřešené bezbariérové vstupy do objektu pro funkci mateřské školy není dovolené. Mateřské školy musí plnit normu o bezbariérové přístupnosti staveb bez výjimky.

Ideální je mít vstup na pozemek ve stejné úrovni jako je hlavní vstup do objektu. Učitelé a děti mohou využívat ten stejný vstup do objektu.

Zádveří je moc malé, aby fungovalo i pro převlečení bot a uložení vrchního oděvu učitelů. Z provozního hlediska je nevyhovující mít hygienické zázemí učitelů daleko od tříd. Ideálním řešením je mít v rámci každého podlaží, ale odděleně od umyvárný dětí, nebo mít vlastní šatnu s WC přímo u třídy. V MŠ Hradešínská učitelé v 1.NP nemají svoje vlastní zázemí. Učitelé z třídy 2.NP a ředitelka jsou již na tom lépe a využívají prostory v 2.NP. Detailní popis viz výše v kapitole dispoziční řešení objektu.

Kancelář v 2.NP, který slouží i jako prostor pro odpočinek a denní místnost učitelů, je žádoucí. Po skončení směny učitelé společně se zaměstnanci z kuchyně mají možnost očisty v koupelně v 1.PP což je taky vyhovující, pouze pro 2.NP poněkud vzdálené.

iii. Vyhodnocení bezbariérovosti

Stávající stav neumožňuje bezbariérové použití funkcí mateřské školy. Nepřípustné řešení je použití nákladního výtahu. Přípustné je pouze použití lidských sil a mechanického schodolezu pro zdolávání vstupních schodů.

Stávající stav nevyhovuje. Bylo by potřeba vyřešit bezbariérový pohyb na pozemku a v rámci objektu taktéž. Na pozemku buď vybudovat osobní výtahy, nebo plošiny, nebo menší výškové rozdíly řešit rampou. Z povahy a objemu budovy by bylo zapotřebí vybudovat osobní výtah, bezbariérový záchod pro návštěvy a alespoň v jedné umýváren dětí i bezbariérový dětský záchod a sprchu.

Náklady na úpravu objektu, aby splnil požadavky vyhlášky o bezbariérovém řešení staveb by byly astronomické.

iv. Parkování a zásobování

Parkování je možné v modré placené zóně po obou směrech. Vyhrazené parkovací stání pro školku jsou dvě, a to od pondělí do pátku mezi 06-17 h na maximální dobu 15 min. Druhé parkovací stání před školkou slouží pro parkování invalidů.

Kapacitně počet parkovacích stání dle Pražských stavebních předpisů limitně vyhovuje. Nicméně doporučili bychom i vymezení jednoho parkovacího stání pro zaměstnance školky.

Zásobování z ulice Hradešínská není problém, když funguje nákladní výtah. Přesto bychom doporučili zásobování řešit jinou trasou než příchod dětí. Ideálním řešením by byl zásobovací dvůr, kde by byl i zaměstnanecký vstup. Zásobování by mělo proběhnout po rovině s co nejmenším výškovým rozdílem. Dále ideální řešení má i vymezenou parkovací plochu pro zásobování.

Profese / část PD	Analýza využitelnosti	Zpracovatel (firma)	LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o
Obsah	Technická zpráva	Vypracoval, kontroloval	Ing.arch. Bálint Molnár, Ing. David Luňák
Číslo dokumentu	HRN1T_240930_01	Dozoroval	Ing. arch. Jana Mastíková
Datum	30.09.2024		

Název projektu	Mateřská škola Hradešinská Praha 10 – Vinohrady	Generální projektant	LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o. tel. 221 511 711, Perucká 26, 120 00 Praha 2
Stupeň projektu	Analýza využitelnosti stávající budovy pro provoz MŠ	Investor	Městská část Praha 10

v. Venkovní plochy

Nezastavěná plocha pozemku pro zařízení pro výchovu a vzdělávání a provozoven pro výchovu a vzdělávání určená pro pobyt a hry dětí předškolního věku, včetně travnaté plochy, musí činit nejméně 4 m² na 1 dítě. Pozemek musí být oplocen z důvodu ochrany zdraví a zajištění bezpečnosti dětí.

Vstup na pozemek školky je z ulice Hradešinská. Hned za brankou je menší prostor s půlkruhovou nikou, která je využita jen na dekorace. Po příchodu je potřeba zdolat 19 stupňů schodiště, abychom se z úrovně ulice dostali na úroveň zahrady.

Vstupní prostory na pozemek školky nevyhovují (viz dříve).

Před prostorem před objektem na úrovni zahrady je betonová dlažba a slouží především jako manipulační prostor. Slouží pro vykládání a nákladní zboží z výtahu pro zásobování objektu. Je oddělená brankou od dětských hřišť. Z této úrovně je zapotřebí absolvovat ještě 12 stupňů schodiště abychom se dostali před hlavní vstupní dveře do objektu.

Kdyby tento před prostor před objektem by byl vyhlášen jako zásobovací dvůr, tak by bylo zapotřebí oddělit brankou i z druhé strany. Tím pádem se takto omezil dětem přístup. V případě MŠ Hradešinská to není možné, protože tuto trasu využívají jako hlavní vstup na zahradu s hřištěm.

Venkovní prostory na západní straně pozemku, kudy vedou i schody k hlavnímu vstupu do objektu, a dále prostory mezi objektem a oplocením jsou terasovitě uspořádané a jsou okrasné.

Terasovitě uspořádané prostory bez zábradlí, která oddělují jednotlivé výškové úrovně, jsou zcela nevhodná pro prostory určené ke hrám dětí. Děti se při hře často zapomenou nebo nechají unést a hrozí jim z takové nezabezpečené terasy pád a úraz.

Zadní neboli severní část zahrady za objektem je terasovitě uspořádaná a slouží především jako provozní prostory. Je zde umístěná i menší bouda, což je sklad zahradního náčiní. V severozápadním cípu pozemku je i branka k sousedům. Tyto prostory jsou zarostlé a nevyužité. Tato část je oddělená od dětských hřišť brankou, děti do ní nemají přístup.

Tyto prostory by bylo zapotřebí oddělit od hlavního vstupu, aby se zamezil volný přístup dětem. Terasovitě uspořádání není vhodné (viz výše).

Východní část pozemku slouží pro děti. Od ostatních prostor zahrady je oddělená brankami. Vstup na touto část zahrady je možný i po 8 schodech z třídy v 1.NP, ale pro hlavní vstup na zahradu dětí se především používá jižní branka. Severní část východních zahrad je terasovitá a slouží pro pěstování. Je zde i umístěná zahradní bouda pro náčiní. Na severní části je i menší altánek, který umožňuje úkryt v teplých letních obdobích. Centrální část východní zahrady je rozčleněná na 3 části. Uprostřed stojí vzrostlá lípa. Na travnaté ploše je umístěná jedna vahadlová houpačka pro 4 děti a vodní prvek – mlhoviště. Druhá zóna je pískoviště. Pískoviště je vyvýšené a umístěné do EPDM vrstvy, je to měkká a umělá hmota. Kolem pískoviště jsou rozmístěny pevné lavičky, které zároveň slouží i jako opěrná stěna malé terasy. V třetí zóně střední části je umístěný komplexní herní prvek – prolézačka se skluzavkou. Dopadovou plochu tvoří EPDM povrch.

Vedle schodů z třídy 1.NP je herní domek v podobě psí boudy. Kolem je asfaltová dopadová plocha.

Východní část zahrady je oddělená od ostatních prostor zahrady, což z pohledu dětí je žádoucí. Vstup do těchto prostor zahrady by bylo zapotřebí vyřešit i bezbariérově. Severní část je vhodně navržena a využívána pro pěstování. Umístění do těchto prostor zahradní boudy pro náčiní a menšího altánku, který umožňuje úkryt v teplých letních obdobích, je ideální. Centrální část východní zahrady je správně členěna na zóny. V prostorách hřišť je ideální zredukovat počet opěrných stěn kvůli pádu (viz výše).

Navržené lavičky kolem hřiště umožňují pohodlné hlídání dětí. Dopadové plochy z EPDM vrstvy a trávy jsou v souladu s požadavkem. Bylo by ideální umístit ještě jedno pískoviště. Herní domek v podobě psí boudy vedle schodu z třídy 1.NP by potřeboval trochu více kreativity.

Profese / část PD	Analýza využitelnosti	Zpracovatel (firma)	LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o
Obsah	Technická zpráva	Vypracoval, kontroloval	Ing.arch. Bálint Molnár, Ing. David Luňák
Číslo dokumentu	HRN1T_240930_01	Dozoroval	Ing. arch. Jana Mastíková
Datum	30.09.2024		

Název projektu	Mateřská škola Hradešinská Praha 10 – Vinohrady	Generální projektant	LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o. tel. 221 511 711, Perucká 26, 120 00 Praha 2
Stupeň projektu	Analýza využitelnosti stávající budovy pro provoz MŠ	Investor	Městská část Praha 10

V jihovýchodní části pozemku je větší altánek, který přináší úkryt v teplých letních obdobích. Jižní pruh mezi oplocením a střední částí hřiště je travnatá plocha. Stojí zde jehličnatý strom a pružinové houpadlo.

V jihovýchodní části větší altánek je v zchátralém stavu, ale jeho funkčnost na zahradě je zapotřebí. Jižní travnatý pruh mezi oplocením a střední částí hřiště je nevyužitý, potřeboval by začlenit do soustavu a zóny hřiště.

vi. Osvětlení oslunění

Z hlediska platné legislativy pro novostavby má současný stav nedostatek denního osvětlení.

Pro užívané stavby však je možné, v souladu s vyhláškou č. 160/2024 Sb., §14, odst. 3, využít sdružené osvětlení. Avšak tato budova již aktuálně není užívaná. Je tedy nutné tento stav projednat s příslušným dotčením orgánem státní správy, respektive stavebním úřadem.

Pokud jde o sdružené osvětlení bude nutné zpracovat samostatnou dokumentaci a posouzení, lze předpokládat nutnost výměny či doplnění svítidel.

c. Technický stav budovy

i. Stavebně technické řešení

Viz. příloha e. Stavebně technický průzkum vad objektu.

Dokument je zpracován:

Ing. Jan Jedlička, Pleštilova 2365/13, telefon: +420 774 335 360, e-mail: jedlickaj@centrum.cz, číslo autorizace ČKAIT: 0010547.

ii. Požárně bezpečnostní řešení a požární úseky (dále jen „PBŘ“)

Z hlediska požární bezpečnosti staveb bude třeba zajistit samostatnou revizi prvků požárního vybavení, která musí být v souladu s vydanou dokumentací požárně bezpečnostního řešení – skutečného provedení, pro vydání stavebního povolení (není k dispozici). Existuje riziko, že současný stav nevyhoví.

3. Závěr a zhodnocení

Jako odborníci konstatujeme, že stávající objekt MŠ Hradešinská není ze všech výše detailně popsaných důvodů vyhovující pro funkční využití jako mateřská škola. Objekt není bezbariérový, což pro objekt veřejné vybavenosti ve 21. století považujeme za nevhodné a bezbariérovosti by mohlo být dosaženo pouze za vynaložení astronomických finančních prostředků. Objekt v mnoha ohledech neplní normy pro denní osvětlení, schodiště, šatny a hygienická zázemí, dále v mnoha neplní hygienické požadavky vyhlášky na předškolní zařízení. Neplní taktéž zásady bezpečnosti práce. A po stránce provozní a dispoziční vykazuje mnoho nelogičnosti a nebezpečných míst.

Níže přikládáme koordinační situace a půdorys ideální mateřské školy, jíž jsme autorem. Jedná se o Mateřskou školku Mydlinky na Praze 12 (novostavba z roku 2023).

Na přiložených výkresech je patrné, že ideální vazby u školky Hradešinská nejsou splněny a nelze jich ani dosáhnout.

Profese / část PD	Analýza využitelnosti	Zpracovatel (firma)	LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o
Obsah	Technická zpráva	Vypracoval, kontroloval	Ing.arch. Bálint Molnár, Ing. David Luňák
Číslo dokumentu	HRN1T_240930_01	Dozoroval	Ing. arch. Jana Mastíková
Datum	30.09.2024		

Název projektu	Mateřská škola Hradešinská Praha 10 – Vinohrady	Generální projektant	LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o. tel. 221 511 711, Perucká 26, 120 00 Praha 2
Stupeň projektu	Analýza využitelnosti stávající budovy pro provoz MŠ	Investor	Městská část Praha 10

PŘÍKLAD IDEÁLNÍ MATEŘSKÉ ŠKOLKY

MŠ MYDLINKY

SITUACE UMÍSTĚNÍ NA POZEMKU:



Z koordinační situace je patrné, že školka má oddělené vstupy. Jeden pro zásobování a zaměstnance a druhý pro učitele a děti. Pozemek je řádně oplocen a nezastavěná plocha pozemku pro zařízení pro výchovu a vzdělávání a provozoven pro výchovu a vzdělávání určená pro pobyt a hry dětí předškolního věku, včetně travnaté plochy, činí nejméně 4 m² na 1 dítě.

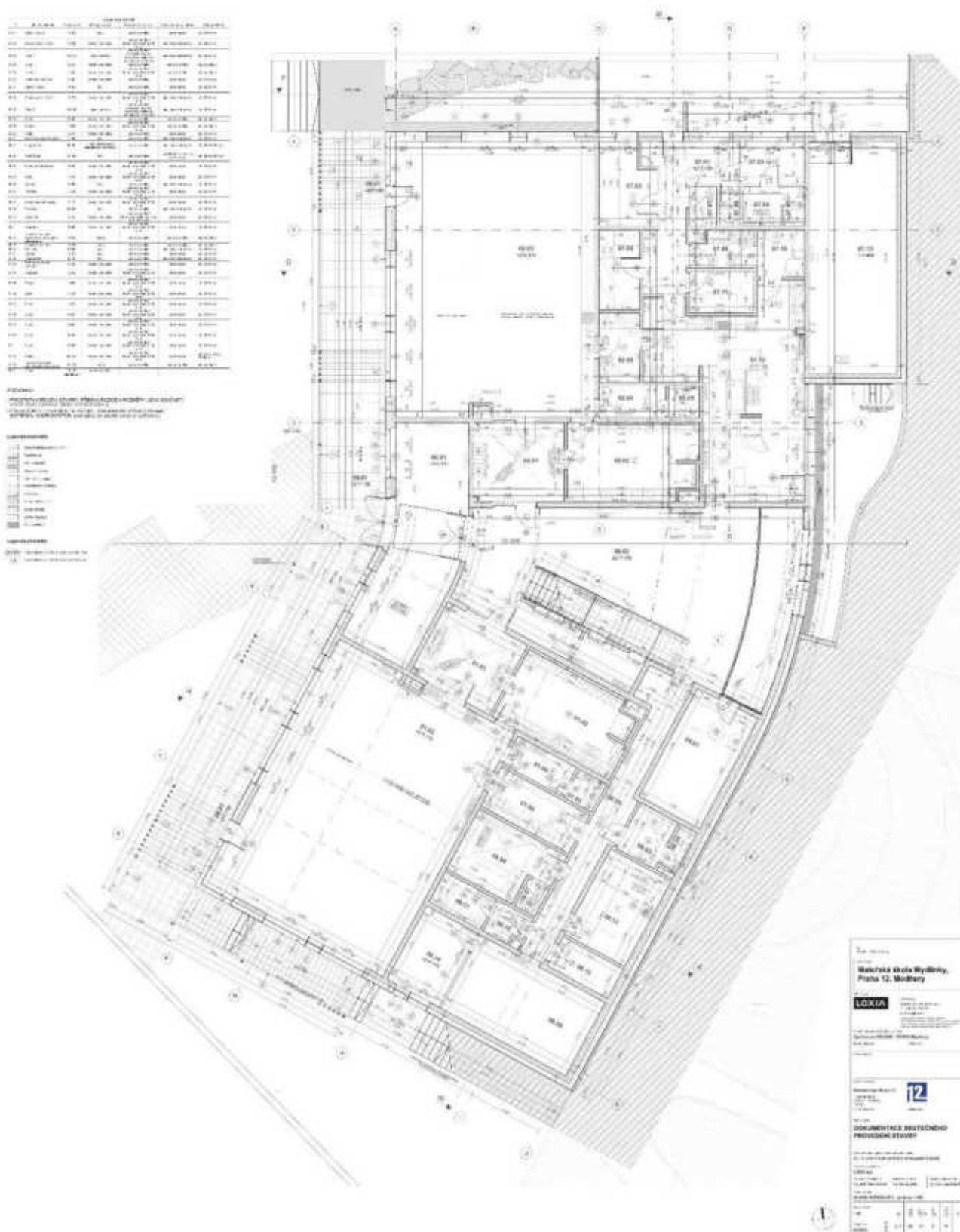
Ač je pozemek také svažité, je zde zajištěna plná bezbariérová přístupnost dětí, rodičů a zaměstnanců do všech podlaží objektu. Dále je vyhrazené parkovací stání pro zásobování a jsou zajištěné potřebné počty parkovacích stání u vstupu pro rodiče s dětmi.

Profese / část PD	Analýza využitelnosti	Zpracovatel (firma)	LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o
Obsah	Technická zpráva	Vypracoval, kontroloval	Ing.arch. Bálint Molnár, Ing. David Luňák
Číslo dokumentu	HRN1T_240930_01	Dozoroval	Ing. arch. Jana Mastíková
Datum	30.09.2024		

PŘÍKLAD IDEÁLNÍ MATEŘSKÉ ŠKOLKY

MŠ MYDLINKY

PŮDORYS 1.NP:



Profese / část PD	Analýza využitelnosti
Obsah	Technická zpráva
Číslo dokumentu	HRN1T_240930_01
Datum	30.09.2024

Zpracovatel (firma)	LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o
Vypracoval, kontroloval	Ing.arch. Bálint Molnár, Ing. David Luňák
Dozoroval	Ing. arch. Jana Mastíková

Název projektu	Mateřská škola Hradešinská Praha 10 – Vinohrady	Generální projektant	LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o. tel. 221 511 711, Perucká 26, 120 00 Praha 2
Stupeň projektu	Analýza využitelnosti stávající budovy pro provoz MŠ	Investor	Městská část Praha 10

Z půdorysu 1.NP je patrné, že zádveří je dostatečně velké na to, aby sloužilo pro přezouvání dětí a navlečení návleků pro rodiče. Ze zádveří je vstup do centrální haly, který funguje jak shromažďovací prostor, tak i pro rozřaďování dětí do jednotlivých tříd, které jsou od sebe barevně odlišené. Na centrální prostor navazují samostatné šatny dětí. Ze šatny je vstup do tříd a také přímý do umyváren dětí.

Umyvárna splňuje požadavky vyhlášky: „*V zařízeních pro výchovu a vzdělávání a v provozovnách pro výchovu a vzdělávání dětí předškolního věku musí být záchody a umyvárny přístupné ze šatny a denní místnosti dětí, nedělí se podle pohlaví a musí být osvětleny a větrány. Požadavky na počty a vybavení hygienických zařízení jsou upraveny v příloze č. 1 k této vyhlášce. Požadavky na větrání jsou upraveny v příloze č. 3 k této vyhlášce.*“

„*Počty hygienických zařízení v zařízeních pro výchovu a vzdělávání a v provozovnách pro výchovu a vzdělávání pro děti předškolního věku se stanoví takto: pro 5 dětí musí být zřízena jedna dětská mísa a umyvadlo. Maximálně místo 2 WC mís lze instalovat dětské pisoáry, které se umísťují zpravidla ve výši 40 cm. Umyvadla se umísťují zpravidla ve výši 50 cm, výtokový ventil ve výši 60 cm nad podlahou. Umyvadla musí být napojena na společnou mísící baterii, osazenou mimo dosah dětí. Každé umyvadlo se opatří pouze 1 výtokovým ventilem. Umývárna se vybavuje 1 až 2 sprchami řešenými tak, aby děti mohly vstupovat do sprch bez cizí pomoci.*“

Jednotlivé třídy jsou rozdělené na psací/herní část a na část jídelní/výtvarnou. Rozhraní ploch je patrné u přechodu povrchu podlahy z umyvateľné části na koberec. Třídy splňují vyhlášku: „*Prostorové podmínky a vnitřní uspořádání v zařízeních pro výchovu a vzdělávání a provozoven pro výchovu a vzdělávání dětí předškolního věku musí umožňovat výuku, volné hry dětí, jejich odpočinek, osobní hygienu s otužováním, tělesná cvičení a zajištění stravování, pokud toto není zajištěno v jiném stravovacím zařízení. Na 1 dítě musí plocha denní místnosti užívané jako herna a ložnice činit nejméně 4 m²; je-li ložnice, jídelna nebo tělocvična stavebně oddělená, musí plocha denní místnosti činit nejméně 3 m² na 1 dítě. Plocha na 1 lehátko nebo lůžko pro spánek musí činit nejméně 1,7 m² na 1 dítě. Lehátko nebo lůžko musí poskytovat pevnou oporu zad. Prostor pro ukládání lehátek a lůžkovin musí umožňovat jejich řádné provětrávání a oddělené uložení lůžkovin pro každé dítě. Každé dítě musí mít k dispozici individuálně přidělené, označené lůžkoviny.*“

Z půdorysu 1.NP je dále patrné, že zadní část objektu tvoří zázemí pro chod školky. Jsou zde umístěné speciální učebny, technologické, gastro, administrativní a úklidové prostory.

Speciální učebna je přímo napojena na centrální halu. Přesto, že je osvětlena denním osvětlením, neslouží pro celodenní pobyt dětí, jen pro příležitostné využívání.

Objekt má vlastní kotelnu, vzduchotechnickou místnost pro odvětrání kuchyně, bezbariérový záchod pro návštěvy a rozvodnu silnoproudu a slaboproudu. To vše v samostatných a oddělných místnostech.

Kuchyň má svůj vlastní vstup pro zásobování. Je vybavena potřebnými sklady pro suroviny a samostatná varna je přirozeně osvětlená. Jídlo do jednotlivých výdejen jídla, což jsou prostory přidružené k jednotlivým třídám jsou přepraveny pomocí výtahu. Ve výdejních jídlu jsou naservírované na talířky dětí. Stolní nádobí dětí je umyté a uskladněné ve výdejní jídlu. Ke kuchyni jsou přidružené i šatna a koupelna pro zaměstnance kuchyně. Přesto že kuchyň je osvětlena denním osvětlením šatna slouží i jako denní místnost kuchařek.

Do administrativní části objektu patří prostory sborovny, na kterou je napojena i ředitelna. Vedle těchto prostor je umístěná i malá kuchyňka a samostatná koupelna se záchodem pro hygienu učitelů. Hospodářka má svoji vlastní kancelář v blízkosti kuchyně.

Čistící prostory jsou v úklidové místnosti, zvláště pro kuchyň a pro ostatní prostory a zvláště pro jednotlivá patra objektu. Školka obsahuje i vlastní prádelnu se žehlírou. Vedle prádelny je i sklad špinavého prádla.

Z výše popsaných provozů, prostor a citátů vyhlášky je zřejmé, že těchto ideálních vazeb u školky Hradešinská nelze dosáhnout. Proto konstatujeme, že objekt není vhodný pro využívání jako moderní školka bez kompromisů a vsudypřítomných výjimek.

Profese / část PD	Analýza využitelnosti	Zpracovatel (firma)	LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o
Obsah	Technická zpráva	Vypracoval, kontroloval	Ing.arch. Bálint Molnár, Ing. David Luňák
Číslo dokumentu	HRN1T_240930_01	Dozoroval	Ing. arch. Jana Mastíková
Datum	30.09.2024		

Název projektu	Mateřská škola Hradešinská Praha 10 – Vinohrady	Generální projektant	LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o. tel. 221 511 711, Perucká 26, 120 00 Praha 2
Stupeň projektu	Analýza využitelnosti stávající budovy pro provoz MŠ	Investor	Městská část Praha 10

4. Přílohy

- a. Fotodokumentace stávajícího stavu
- b. Zákres do ortofoto mapy
- c. Zákres do katastrální mapy
- d. Zákres do územního plánu
- e. Stavebně technický průzkum vad objektu
- f. archivní dokumentace
- g. vydané kolaudační rozhodnutí (viz archivní dokumentace)

Profese / část PD	Analýza využitelnosti	Zpracovatel (firma)	LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o
Obsah	Technická zpráva	Vypracoval, kontroloval	Ing.arch. Bálint Molnár, Ing. David Luňák
Číslo dokumentu	HRN1T_240930_01	Dozoroval	Ing. arch. Jana Mastíková
Datum	30.09.2024		

MATEŘSKÁ ŠKOLA HRADEŠÍNSKÁ

Praha 10, Vinohrady

Fotodokumentace

SKLEP



Varna



Varna

Název projektu **Mateřská škola Hradešinská
Praha 10 – Vinohrady**

Generální projektant **LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.
tel. 221 511 711, Perucká 26, 120 00 Praha 2**

Stupeň projektu **Analýza využitelnosti stávající budovy pro provoz MŠ**

Investor **Městská část Praha 10**



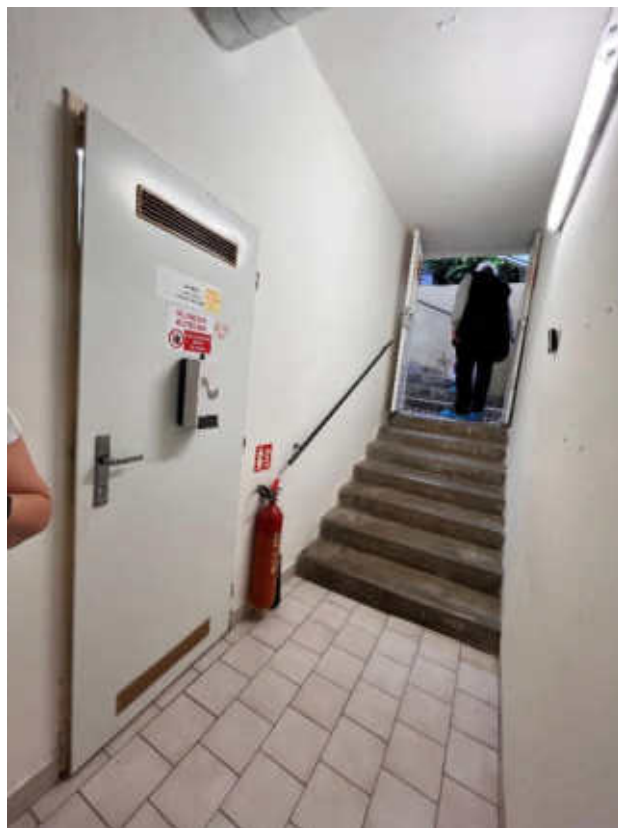
WC a koupelna zaměstnanců



WC a koupelna zaměstnanců



Vstup na zahradu + služební vchod



Vstup na zahradu + služební vchod

Profese / část PD **Analýza využitelnosti**

Obsah **Příloha a. fotodokumentace**

Číslo dokumentu **HRN1T_240930_a**

Datum **30.09.2024**

Zpracovatel (firma) **LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o**

Vypracoval, kontroloval **Ing.arch. Bálint Molnár, Ing. David Luňák**

Dozoroval **Ing. arch. Jana Mastíková**

Název projektu **Mateřská škola Hradešinská
Praha 10 – Vinohrady**

Stupeň projektu **Analýza využitelnosti stávající budovy pro provoz MŠ**

Generální projektant **LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.
tel. 221 511 711, Perucká 26, 120 00 Praha 2**

Investor **Městská část Praha 10**



Kancelář



Kancelář



Příruční sklad kuchyně



Příruční sklad kuchyně

Profese / část PD **Analýza využitelnosti**

Obsah **Příloha a. fotodokumentace**

Číslo dokumentu **HRN1T_240930_a**

Datum **30.09.2024**

Zpracovatel (firma) **LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o**

Vypracoval, kontroloval **Ing.arch. Bálint Molnár, Ing. David Luňák**

Dozoroval **Ing. arch. Jana Mastíková**



Sklad



Sklad

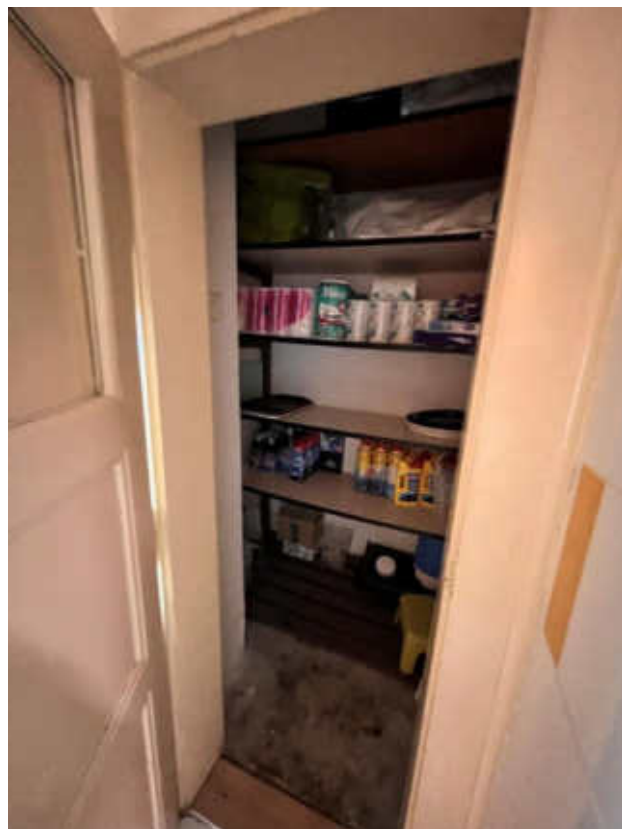


Sklad brambor

Název projektu	Mateřská škola Hradešinská Praha 10 – Vinohrady	Generální projektant	LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o. tel. 221 511 711, Perucká 26, 120 00 Praha 2
Stupeň projektu	Analýza využitelnosti stávající budovy pro provoz MŠ	Investor	Městská část Praha 10



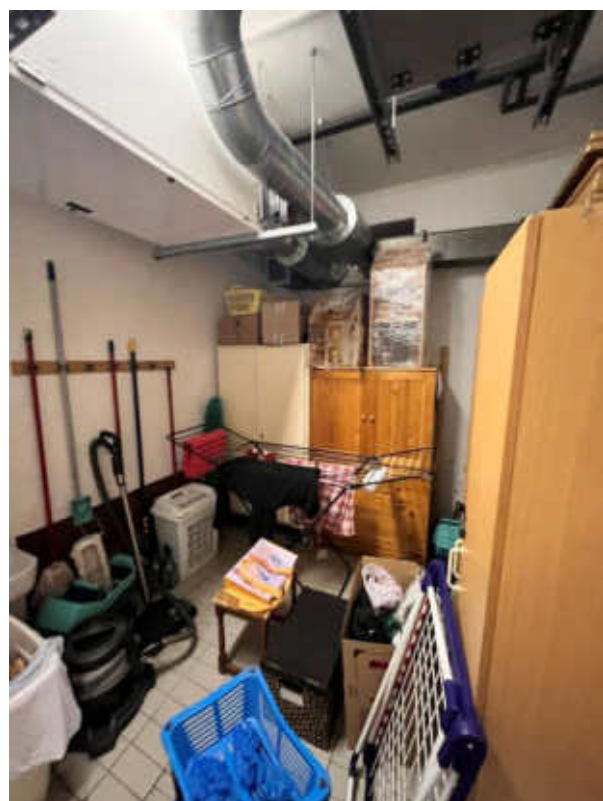
Sklad příborů



Sklad příborů



Kotelna



Kotelna

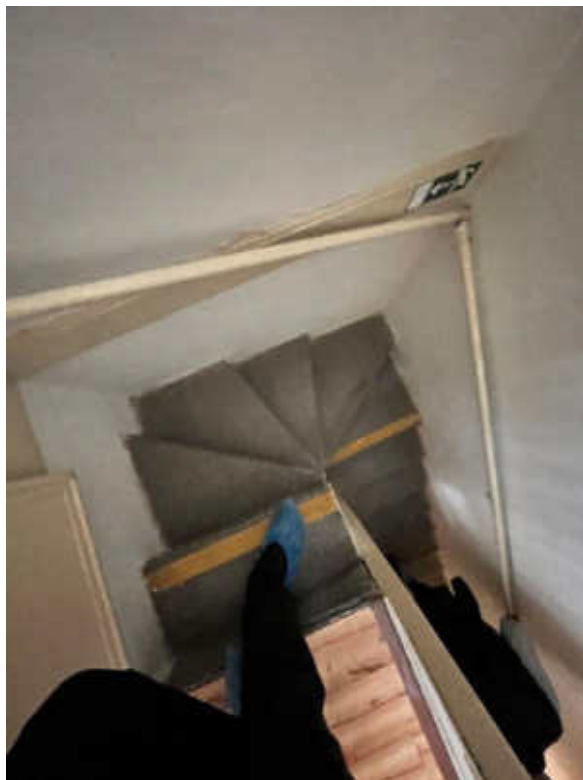
Profese / část PD	Analýza využitelnosti
Obsah	Příloha a. fotodokumentace
Číslo dokumentu	HRN1T_240930_a
Datum	30.09.2024

Zpracovatel (firma)	LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o
Vypracoval, kontroloval	Ing.arch. Bálint Molnár, Ing. David Luňák
Dozoroval	Ing. arch. Jana Mastíková

Název projektu	Mateřská škola Hradešinská Praha 10 – Vinohrady	Generální projektant	LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o. tel. 221 511 711, Perucká 26, 120 00 Praha 2
Stupeň projektu	Analýza využitelnosti stávající budovy pro provoz MŠ	Investor	Městská část Praha 10



Sestup do kuchyně



Sestup do kuchyně

Profese / část PD	Analýza využitelnosti	Zpracovatel (firma)	LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o
Obsah	Příloha a. fotodokumentace	Vypracoval, kontroloval	Ing.arch. Bálint Molnár, Ing. David Luňák
Číslo dokumentu	HRN1T_240930_a	Dozoroval	Ing. arch. Jana Mastíková
Datum	30.09.2024		

PŘÍZEMÍ



Zádveří



Zádveří – WC děti



Hala



Hala

Název projektu **Mateřská škola Hradešinská
Praha 10 – Vinohrady**

Generální projektant **LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.
tel. 221 511 711, Perucká 26, 120 00 Praha 2**

Stupeň projektu **Analýza využitelnosti stávající budovy pro provoz MŠ**

Investor **Městská část Praha 10**



Prostor pro přezutí dětí



Prostor pro přezutí dětí



Herna / třída č. 1



Herna / třída č. 1

Profese / část PD **Analýza využitelnosti**

Obsah **Příloha a. fotodokumentace**

Číslo dokumentu **HRN1T_240930_a**

Datum **30.09.2024**

Zpracovatel (firma) **LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o**

Vypracoval, kontroloval **Ing.arch. Bálint Molnár, Ing. David Luňák**

Dozoroval **Ing. arch. Jana Mastíková**

Název projektu **Mateřská škola Hradešinská
Praha 10 – Vinohrady**

Generální projektant **LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.
tel. 221 511 711, Perucká 26, 120 00 Praha 2**

Stupeň projektu **Analýza využitelnosti stávající budovy pro provoz MŠ**

Investor **Městská část Praha 10**



Herna / třída č. 1 - jídelna



Umyvárna



Společná šatna



Společná šatna

Profese / část PD **Analýza využitelnosti**

Zpracovatel (firma) **LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o**

Obsah **Příloha a. fotodokumentace**

Vypracoval, kontroloval **Ing.arch. Bálint Molnár, Ing. David Luňák**

Číslo dokumentu **HRN1T_240930_a**

Dozoroval **Ing. arch. Jana Mastíková**

Datum **30.09.2024**

Název projektu	Mateřská škola Hradešinská Praha 10 – Vinohrady	Generální projektant	LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o. tel. 221 511 711, Perucká 26, 120 00 Praha 2
Stupeň projektu	Analýza využitelnosti stávající budovy pro provoz MŠ	Investor	Městská část Praha 10



Výtah na jídlo



Vstup do kuchyn



WC dětí ze zádveří



WC dětí ze zádveří

Profese / část PD	Analýza využitelnosti	Zpracovatel (firma)	LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o
Obsah	Příloha a. fotodokumentace	Vypracoval, kontroloval	Ing.arch. Bálint Molnár, Ing. David Luňák
Číslo dokumentu	HRN1T_240930_a	Dozoroval	Ing. arch. Jana Mastíková
Datum	30.09.2024		

2.NP



Schodny z haly do 2.NP



Herna / třída č. 2



Herna / třída č. 2

Název projektu **Mateřská škola Hradešinská
Praha 10 – Vinohrady**

Generální projektant **LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.
tel. 221 511 711, Perucká 26, 120 00 Praha 2**

Stupeň projektu **Analýza využitelnosti stávající budovy pro provoz MŠ**

Investor **Městská část Praha 10**



Herna / třída č. 2



WC učitelé + úklidová místnost



Umyvárna a WC dětí + sprcha



Umyvárna a WC dětí + sprcha

Profese / část PD **Analýza využitelnosti**

Obsah **Příloha a. fotodokumentace**

Číslo dokumentu **HRN1T_240930_a**

Datum **30.09.2024**

Zpracovatel (firma) **LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o**

Vypracoval, kontroloval **Ing.arch. Bálint Molnár, Ing. David Luňák**

Dozoroval **Ing. arch. Jana Mastíková**

Název projektu **Mateřská škola Hradešinská
Praha 10 – Vinohrady**

Stupeň projektu **Analýza využitelnosti stávající budovy pro provoz MŠ**

Generální projektant **LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.
tel. 221 511 711, Perucká 26, 120 00 Praha 2**

Investor **Městská část Praha 10**



Umyvárna a WC dětí + sprcha



Výtah na jídlo



Chodba



Chodba

Profese / část PD **Analýza využitelnosti**

Obsah **Příloha a. fotodokumentace**

Číslo dokumentu **HRN1T_240930_a**

Datum **30.09.2024**

Zpracovatel (firma) **LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o**

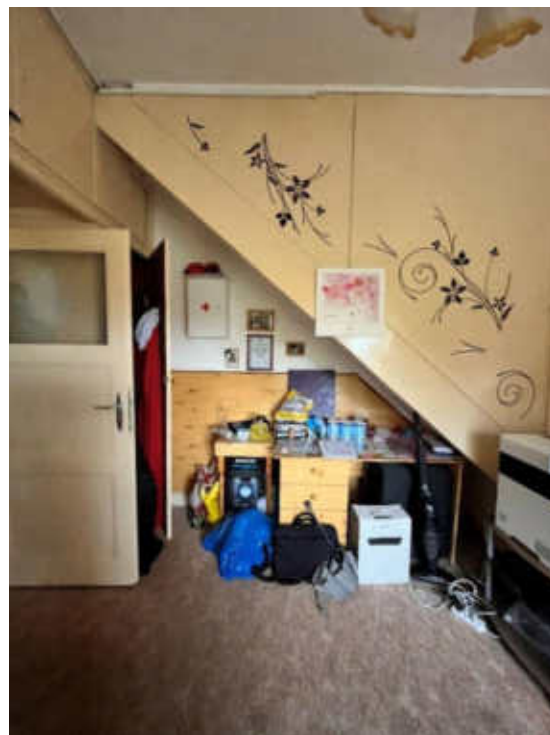
Vypracoval, kontroloval **Ing.arch. Bálint Molnár, Ing. David Luňák**

Dozoroval **Ing. arch. Jana Mastíková**

Název projektu	Mateřská škola Hradešinská Praha 10 – Vinohrady	Generální projektant	LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o. tel. 221 511 711, Perucká 26, 120 00 Praha 2
Stupeň projektu	Analýza využitelnosti stávající budovy pro provoz MŠ	Investor	Městská část Praha 10



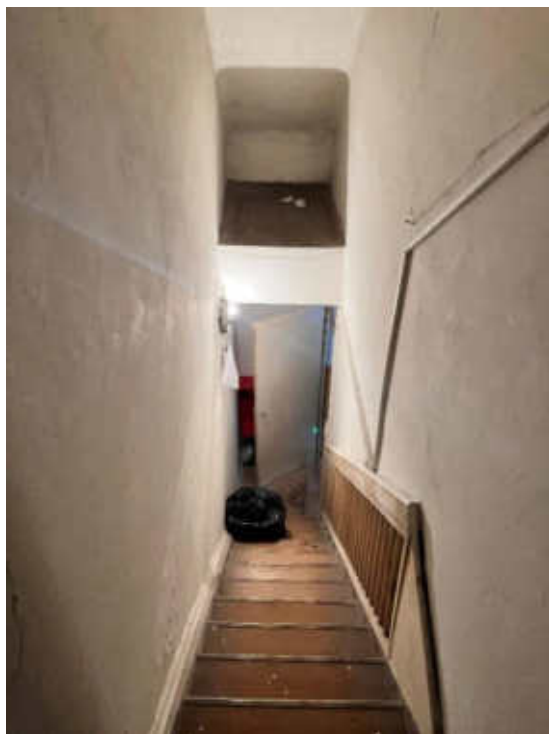
Kancelář



Kancelář

Profese / část PD	Analýza využitelnosti	Zpracovatel (firma)	LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o
Obsah	Příloha a. fotodokumentace	Vypracoval, kontroloval	Ing.arch. Bálint Molnár, Ing. David Luňák
Číslo dokumentu	HRN1T_240930_a	Dozoroval	Ing. arch. Jana Mastíková
Datum	30.09.2024		

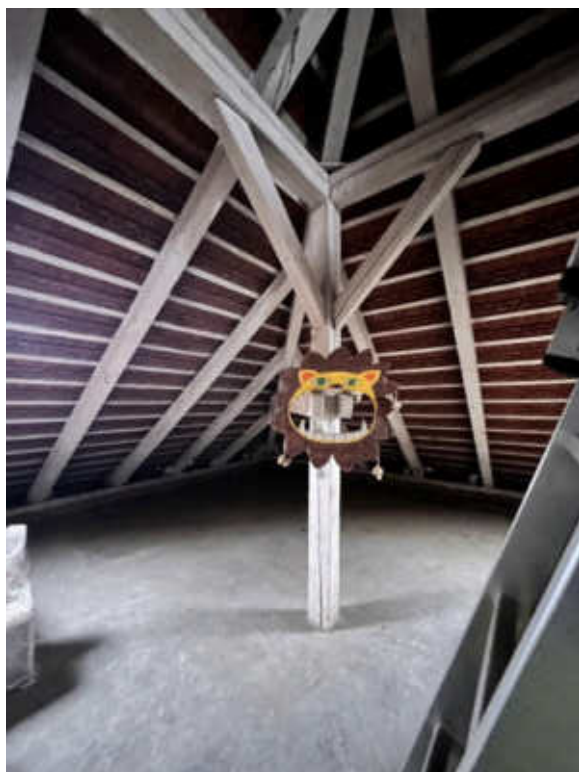
PŮDA



Schodny



Levá část podkroví



Levá část podkroví



Levá část podkroví

Název projektu **Mateřská škola Hradešinská
Praha 10 – Vinohrady**

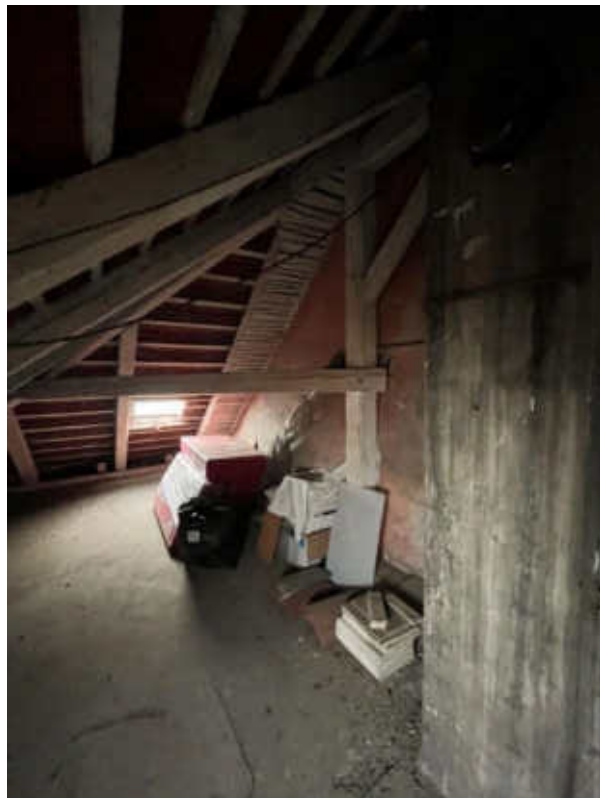
Generální projektant **LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.
tel. 221 511 711, Perucká 26, 120 00 Praha 2**

Stupeň projektu **Analýza využitelnosti stávající budovy pro provoz MŠ**

Investor **Městská část Praha 10**



Západní část podkroví



Západní část podkroví



Historická prádelna s umyvadlem



Historická prádelna s umyvadlem

Profese / část PD **Analýza využitelnosti**

Obsah **Příloha a. fotodokumentace**

Číslo dokumentu **HRN1T_240930_a**

Datum **30.09.2024**

Zpracovatel (firma) **LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o**

Vypracoval, kontroloval **Ing.arch. Bálint Molnár, Ing. David Luňák**

Dozoroval **Ing. arch. Jana Mastíková**

Název projektu **Mateřská škola Hradešinská
Praha 10 – Vinohrady**

Generální projektant **LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.
tel. 221 511 711, Perucká 26, 120 00 Praha 2**

Stupeň projektu **Analýza využitelnosti stávající budovy pro provoz MŠ**

Investor **Městská část Praha 10**



Kancelař



Kancelař



Ředitelna



Ředitelna

Profese / část PD **Analýza využitelnosti**

Zpracovatel (firma) **LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o**

Obsah **Příloha a. fotodokumentace**

Vypracoval, kontroloval **Ing.arch. Bálint Molnár, Ing. David Luňák**

Číslo dokumentu **HRN1T_240930_a**

Dozoroval **Ing. arch. Jana Mastíková**

Datum **30.09.2024**

VENKY



Hlavní vchod



Hlavní vchod



Hlavní vchod



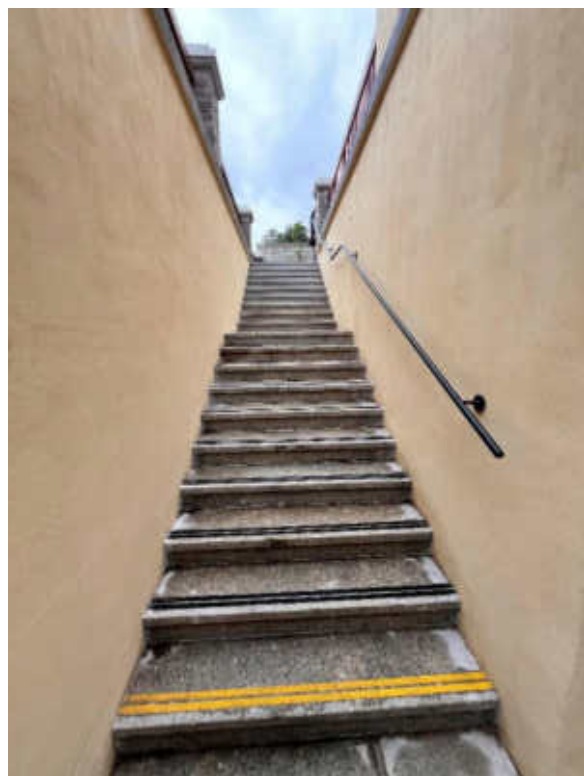
Hlavní vstup



Hlavní vstup



Schody do objektu



Hlavní vstup – schody z ulice na zahradu



Předprostor školky

Název projektu	Mateřská škola Hradešínská Praha 10 – Vinohrady	Generální projektant	LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o. tel. 221 511 711, Perucká 26, 120 00 Praha 2
Stupeň projektu	Analýza využitelnosti stávající budovy pro provoz MŠ	Investor	Městská část Praha 10



Hlavní vstup do objektu



Zadní zahrada a zaměstnanecký vstup



Zadní zahrada



Zadní zahrada

Profese / část PD	Analýza využitelnosti
Obsah	Příloha a. fotodokumentace
Číslo dokumentu	HRN1T_240930_a
Datum	30.09.2024

Zpracovatel (firma)	LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o
Vypracoval, kontroloval	Ing.arch. Bálint Molnár, Ing. David Luňák
Dozoroval	Ing. arch. Jana Mastíková

Název projektu	Mateřská škola Hradešínská Praha 10 – Vinohrady	Generální projektant	LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o. tel. 221 511 711, Perucká 26, 120 00 Praha 2
Stupeň projektu	Analýza využitelnosti stávající budovy pro provoz MŠ	Investor	Městská část Praha 10



Východné průčelí objektu



Zahrada - hřiště



Východní průčelí objektu



Zahrada - altánek

Profese / část PD	Analýza využitelnosti
Obsah	Příloha a. fotodokumentace
Číslo dokumentu	HRN1T_240930_a
Datum	30.09.2024

Zpracovatel (firma)	LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o
Vypracoval, kontroloval	Ing.arch. Bálint Molnár, Ing. David Luňák
Dozoroval	Ing. arch. Jana Mastíková

Název projektu **Mateřská škola Hradešinská
Praha 10 – Vinohrady**

Stupeň projektu **Analýza využitelnosti stávající budovy pro provoz MŠ**

Generální projektant **LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.
tel. 221 511 711, Perucká 26, 120 00 Praha 2**

Investor **Městská část Praha 10**



Zahrada altánek



Zahrada - hřiště



Východní průčelí objektu - hřiště



Jižní terasa - zásobování

Profese / část PD **Analýza využitelnosti**

Obsah **Příloha a. fotodokumentace**

Číslo dokumentu **HRN1T_240930_a**

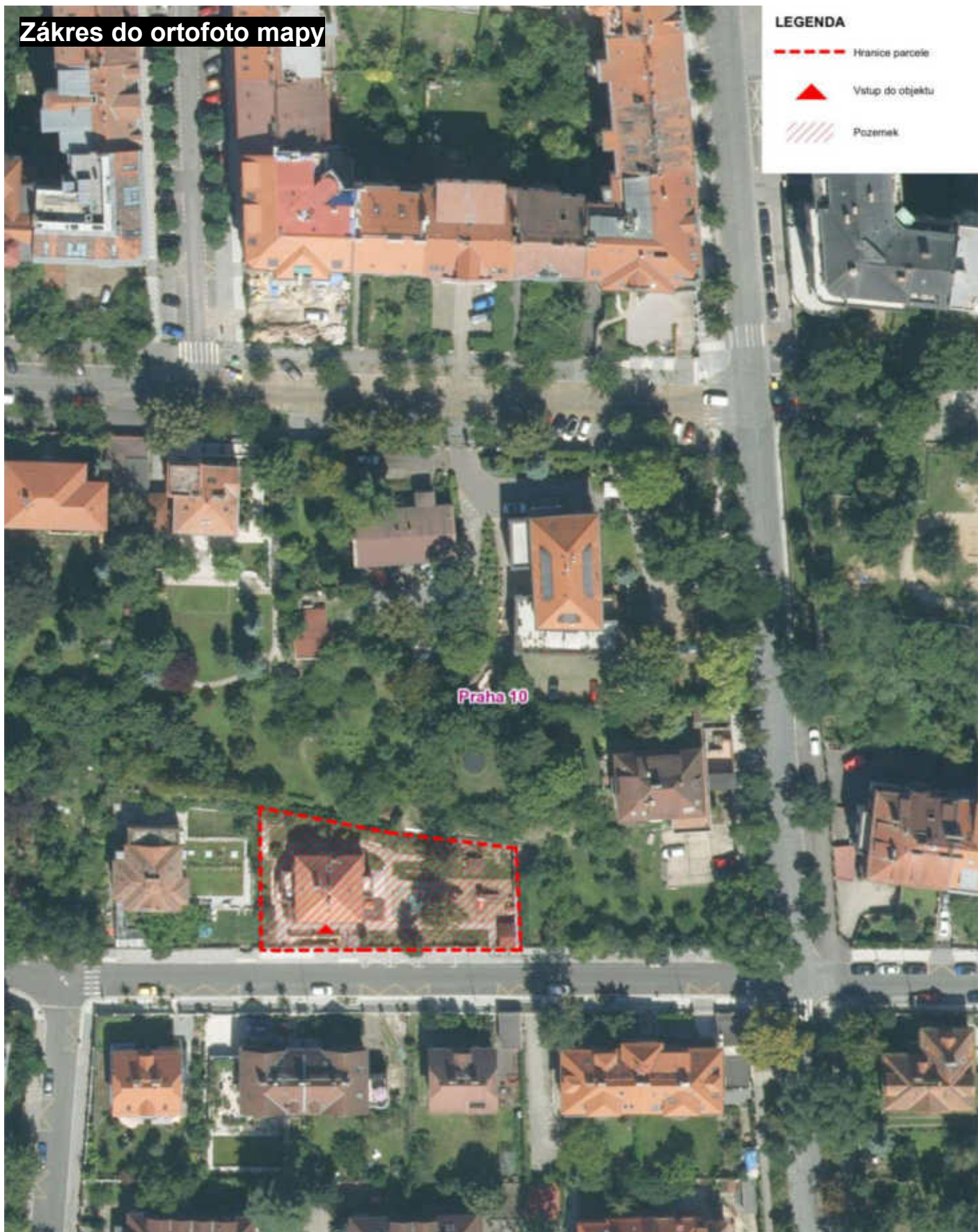
Datum **30.09.2024**

Zpracovatel (firma) **LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o**

Vypracoval, kontroloval **Ing.arch. Bálint Molnár, Ing. David Luňák**

Dozoroval **Ing. arch. Jana Mastíková**

Název projektu	Mateřská škola Hradešinská Praha 10 – Vinohrady	Generální projektant	LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o. tel. 221 511 711, Perucká 26, 120 00 Praha 2
Stupeň projektu	Analýza využitelnosti stávající budovy pro provoz MŠ	Investor	Městská část Praha 10



Profese / část PD	Analýza využitelnosti	Zpracovatel (firma)	LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o
Obsah	Příloha b. zákres do ortofotomapy	Vypracoval, kontroloval	Ing.arch. Bálint Molnár, Ing. David Luňák
Číslo dokumentu	HRN1T_240930_b	Dozoroval	Ing. arch. Jana Mastíková
Datum	30.09.2024		

Název projektu	Mateřská škola Hradešinská Praha 10 – Vinohrady	Generální projektant	LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o. tel. 221 511 711, Perucká 26, 120 00 Praha 2
Stupeň projektu	Analýza využitelnosti stávající budovy pro provoz MŠ	Investor	Městská část Praha 10



Profese / část PD	Analýza využitelnosti	Zpracovatel (firma)	LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o
Obsah	Příloha c. zakres do katastrální mapy	Vypracoval, kontroloval	Ing.arch. Bálint Molnár, Ing. David Luňák
Číslo dokumentu	HRN1T_240930_c	Dozoroval	Ing. arch. Jana Mastíková
Datum	30.09.2024		

STAVEBNĚ TECHNICKÝ PRŮZKUM VAD OBJEKTU

MATEŘSKÁ ŠKOLA HRADEŠÍNSKÁ

Místo stavby: Hradešínská 1974/17
101 00 Vinohrady



Zpracovatel:

Ing. Jan Jedlička
Pleštilova 2365/13
telefon: [REDACTED]
E-mail: [REDACTED]
Číslo autorizace ČKAIT: 0010547

1. Popis stávajícího objektu

Jedná se o objekt mateřské školky pro max 40 dětí, který je situován v Praze 10 ul. Hradešínská. Doba výstavby je cca rok 1925. Má jedno podlaží podzemní, dvě nadzemní částečně využívanou půdu s mansardovou střechou.

Konstrukčně se jedná o zděnou budovu s betonovými stropy. Střecha je částečně plechová (mansardová část) a částečně z pálených hladkých tašek – bobrovek. Okenní a dveřní výplně jsou dřevěné špaletové. Klempířské výrobky jsou z lakovaného pozinkovaného plechu. Omítka je hrubá štuková.

2. Stavební úpravy v minulosti

V minulosti (r. 2004) došlo k úpravám v suterénu objektu. Jednalo se úpravy pro provoz kuchyně a pro změnu tepelného zdroje na vytápění (z tuhého paliva na plynové kotle).

3. Stav nosných konstrukcí

V době prohlídky nosné konstrukce nevykazovaly žádné staticky závažné poruchy ani nadměrné deformace.

4. Rozsah podrobných průzkumných prací

Další podrobnější průzkumné práce byly zaměřeny na konstrukce domu, které by ohrožovali uživatele nebo by měli výrazný vliv na ekonomiku provozu, resp. komfort užívání.

Realizované průzkumné práce v budově byly zaměřeny zejména na následující tematické okruhy:

- střešní plášť
- výplně otvorů
- klempířské a zámečnické výrobky
- konstrukce balkónů
- fasáda
- rozvody kanalizace a vody
- elektroinstalace
- venkovní zpevněné plochy kolem objektu

Fotodokumentace realizovaných průzkumných prací je uvedena viz níže.

5. VÝSLEDKY PRŮZKUMU A JEJICH POSOUZENÍ

Jednotlivé výsledky jsou seřazeny dle závažnosti a výše uvedených kritérií.

1. STŘEŠNÍ PLÁŠŤ.

Stávající pálená krytina typu bobrovka je v podstatě v celém rozsahu za hranicí své životnosti. Některé tašky jsou díky stáří rozpadlé a následně se uvolňují a dopadají na přilehlé chodníky kolem objektu. Stejně tak veškeré oplechování navazujících konstrukcí (komíny, komínové lávky) je zkorodované a v místech ohybů dochází k praskání a následnému zatékání. Důsledkem toho jsou i porušená komínová tělesa. Stejný stav je i u napojení pálených tašek na plechovou mansardovou střechu a u detailů s okapovým žlabem.









Posouzení: střešní plášť vč. oplechování jsou v havarijním stavu a je nutné přistoupit k jejich kompletní výměně. Konstrukce krovu je vyhovující. Je tedy nutné vyměnit krytinu vč. oplechování a zvážit zateplení domu v rovině krovu. Stávající stav je nezateplená střecha jak v rovině střešního pláště, tak v rovině stropu podkrovních místností.

2. NÁŠLAPNÉ VRSTVY BALKÓNŮ

Na trojici balkonů v 2.NP je jako nášlapná vrstva provedena dlažba z keramické dlažby. Její hydroizolační funkce je v současnosti nulová a dochází k zatékání do konstrukce včetně navazujících říms. Tyto římsy následně odpadávají na plochy vstupů do objektu nebo chodníku. V současnosti jsou všechny tyto balkóny opatřeny sítěmi pro zachycení odpadávajících kusů atik.





Posouzení: souvrství nášlapné skladby balkónů je nutné vybourat a nutné přistoupit k jejich kompletní výměně včetně oplechování a vyřešení odvodu dešťových vod z těchto ploch

3. VÝPLNĚ OTVORŮ

Výplně otvorů jsou tvořeny špaletovými okny a dveřními křídly. Jejich stav je havarijní. Rámy jsou zohýbané, těsnění mezi křídly neexistuje, mezi křídly a podlahou jsou centimetrové mezery, kování křídel je nefunkční (nejde zavírat). Ve většině případů je tento stav řešen pomocí pevného kotvení křídel různými špalíky, hřeby, spojkami. Tím se otvíravé křídla stávají fixními a větrání probíhá pouze skloplnými částmi okna. A to i v místnostech pobytu dětí.







Posouzení: Výplně v celém rozsahu objektu neplní svoji funkci. Nejdou otevírat a ani tepelně izolační funkce není splněna. Repase stávajících výplní vzhledem k stavu rámu není řešením a je nutné kompletní výměny výplní vč. oplechování parapetů.

4.ROZVODY KANALIZACE A VODY

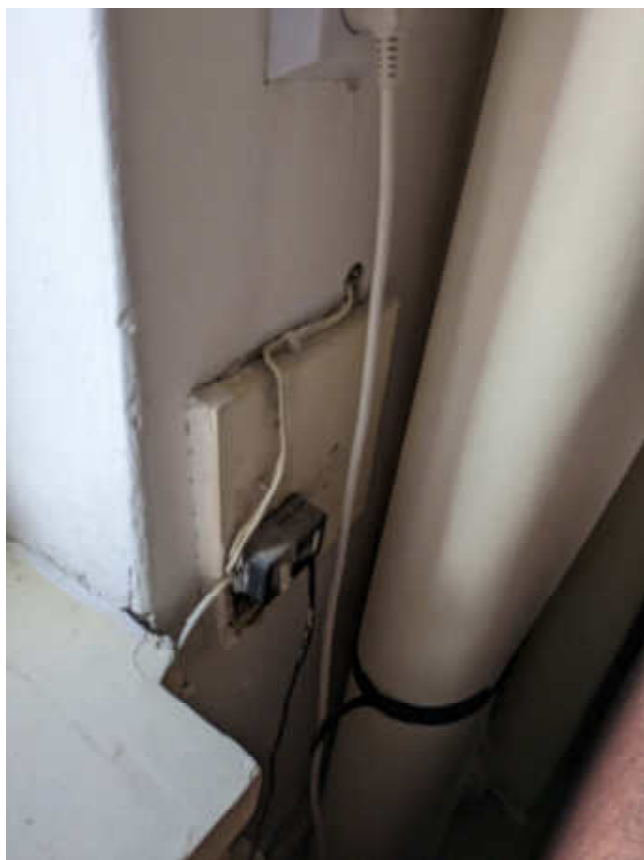
V současné době je ohřev teplé užitkové vody řešen lokálními zásobníky pro každý provoz. Při souběhu provozů dochází k nedostatku vody jak studené tak teplé v horních provozech.

Posouzení: Vzhledem k napojení na vodovodní řad PVS lze předpokládat, že vstupní tlak a kapacita je pro provoz školy vyhovující a závada je ve venkovním přívodu za vodoměrnou šachtou nebo dimenzí vnitřního rozvodu. Zároveň řešení lokálního ohřevu vody, když v objektu jsou instalované plynové kotle o výkonu 24 kW se jeví jako neekonomické. Je na místě zvážit ohřev v rámci stávající kotelny s plynovými kotly. Toto je umocněno předpokladem, že krov bude zateplen a okenní výplně vyměněny. Poté by mohlo dojít k zrušení lokálních ohřevů. Je nutné, ale provést výměnu rozvodů vody

v rámci objektu a nejlépe i venkovního přívodu od vodoměrné šachty do objektu.

4. ELEKTROINSTALACE

Stávající rozvod je v hliníkovém provedení a dle autora tohoto posudku je rozvod a napojení některých zařízení ve stavu, kdy není možné aby rozvod prošel platnou elektro revizí . Na některých zásuvkách je připojeno neodpovídající množství zařízení (kancelářská technika).



Posouzení: Pokud se majitel objektu rozhodne pro provedení nového rozvodu vody, je nasnadě přistoupit i ke kompletní výměně elektroinstalace včetně koncových prvků.

5. FASÁDA

Vzhledem k stavu přiléhajících zpevněných ploch a absenci hydroizolace suterénních stěn, dochází k vztlínání vlhkosti do soklových částí domu a následnému přesunu vlhkosti až místností v 1.PP. Zde dochází k opadávání vnitřních omítek a tvoření plísní.





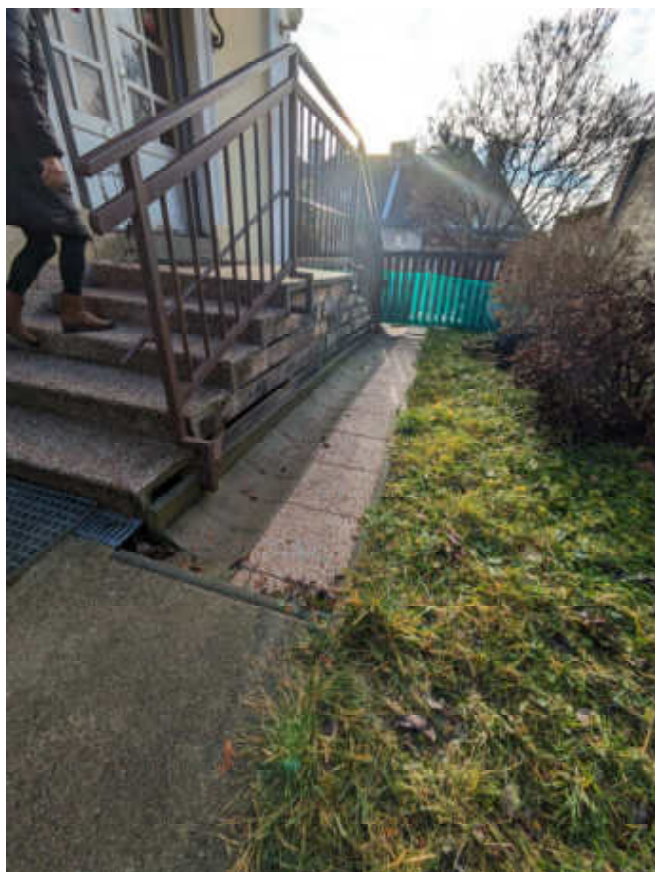


Posouzení: Vlhkost v interiéru 1.PP a na soklových částech je nutné řešit vybouráním přilehlých zpevněných ploch a provedením hydroizolace soklů a podzemní části obvodových stěn. Následně by byly zpevněné plochy kolem domu provedeny nové.

6. ZÁMEČNICKÉ A KLEMPÍŘSKÉ PRVKY

Veškeré oplechování z lakovaného plechu je v dožilém stavu nebo je provedeno neodborně. V rámci výše zmiňovaných návrhu nutných oprav stejně musí být provedeno jejich výměna.



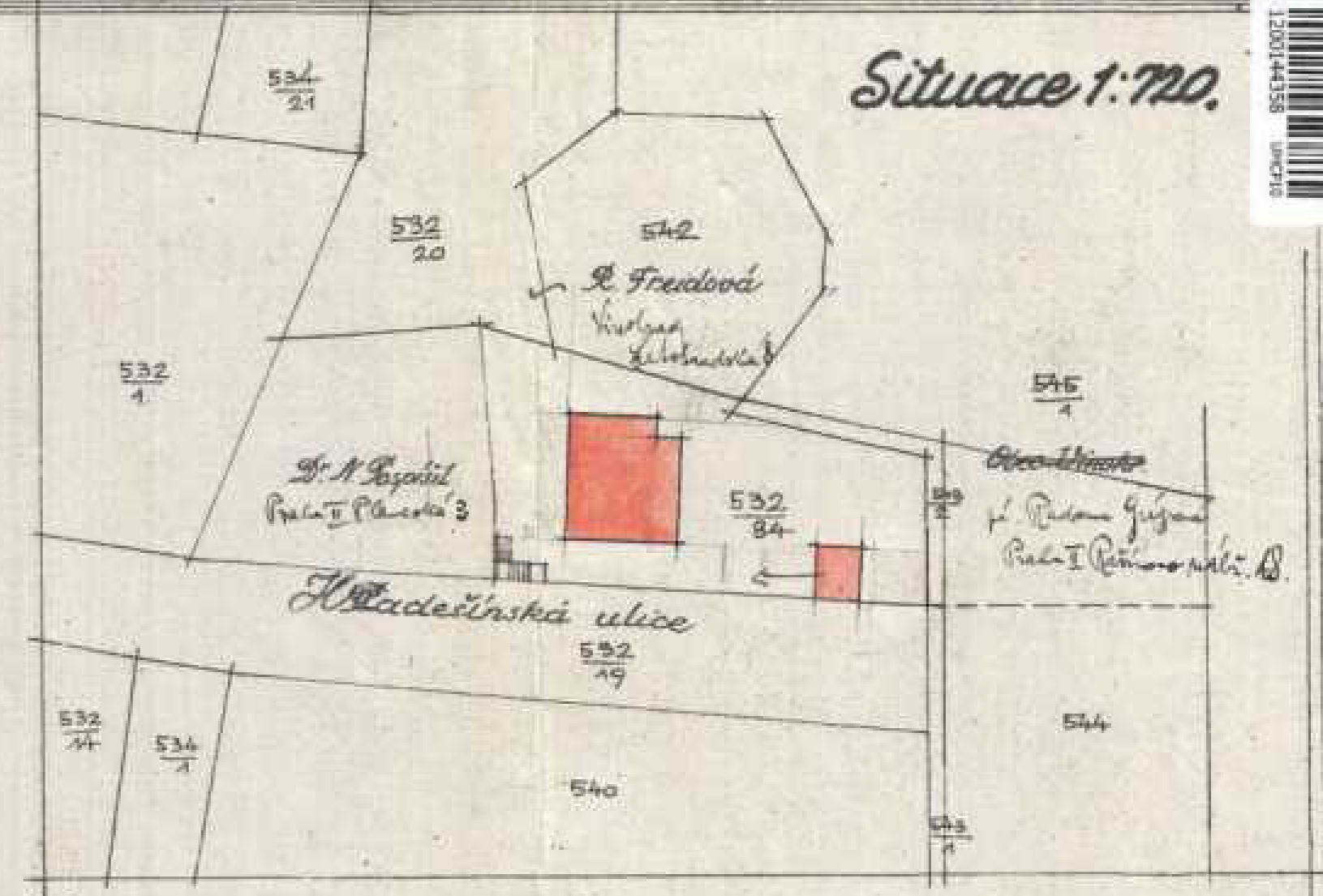
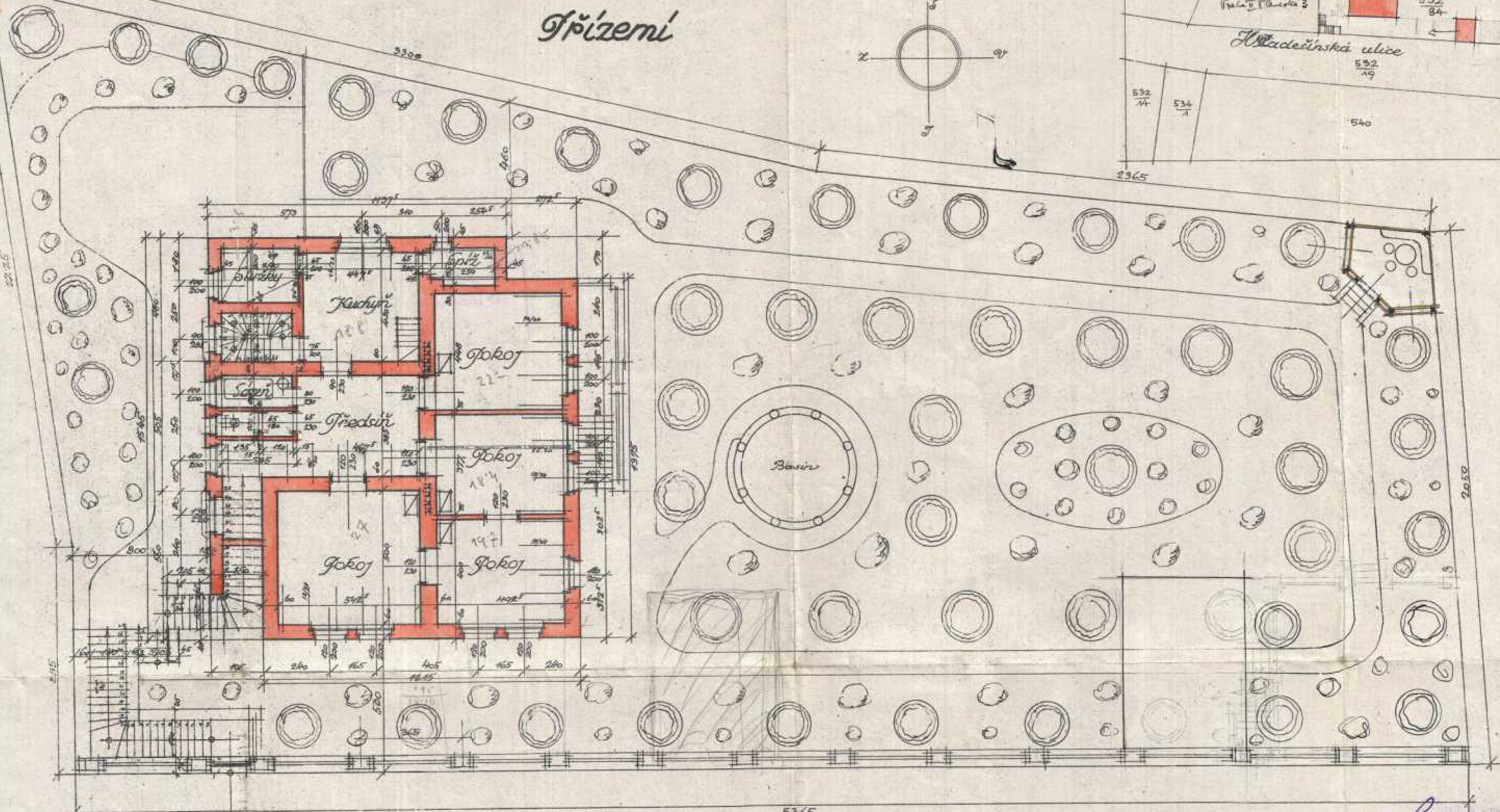


V Praze 30.01.2024

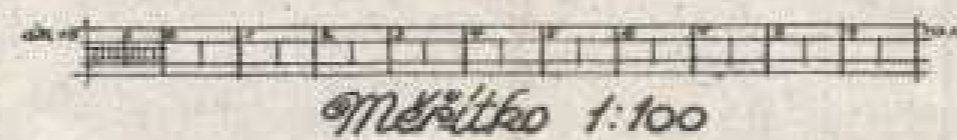
Ing. Jan Jedlička

Plan villy na parc. č. 532/34 na Král. Vinohradech

Prizemi



V Praze, v dubnu 1924



PROF. A. HAVLA
 ARCH. A. HAVLA
 ARCH. A. HAVLA
 ARCH. A. HAVLA

A. Havla *finisavit*

7523

Prijemní

III 10901

Klasifikace konvizi dne 10/7. 1924.

Altkirkhoff

Nemut

z. r. 1888

M. K. M. 1924

Čj. III - 12951/24
Schváleno ve správě
dne 16. května 1924
za podmínek povolení sou. brňho.
P. O. S. T. B. V. P. R. A. N. Y.
dne 21. května 1924



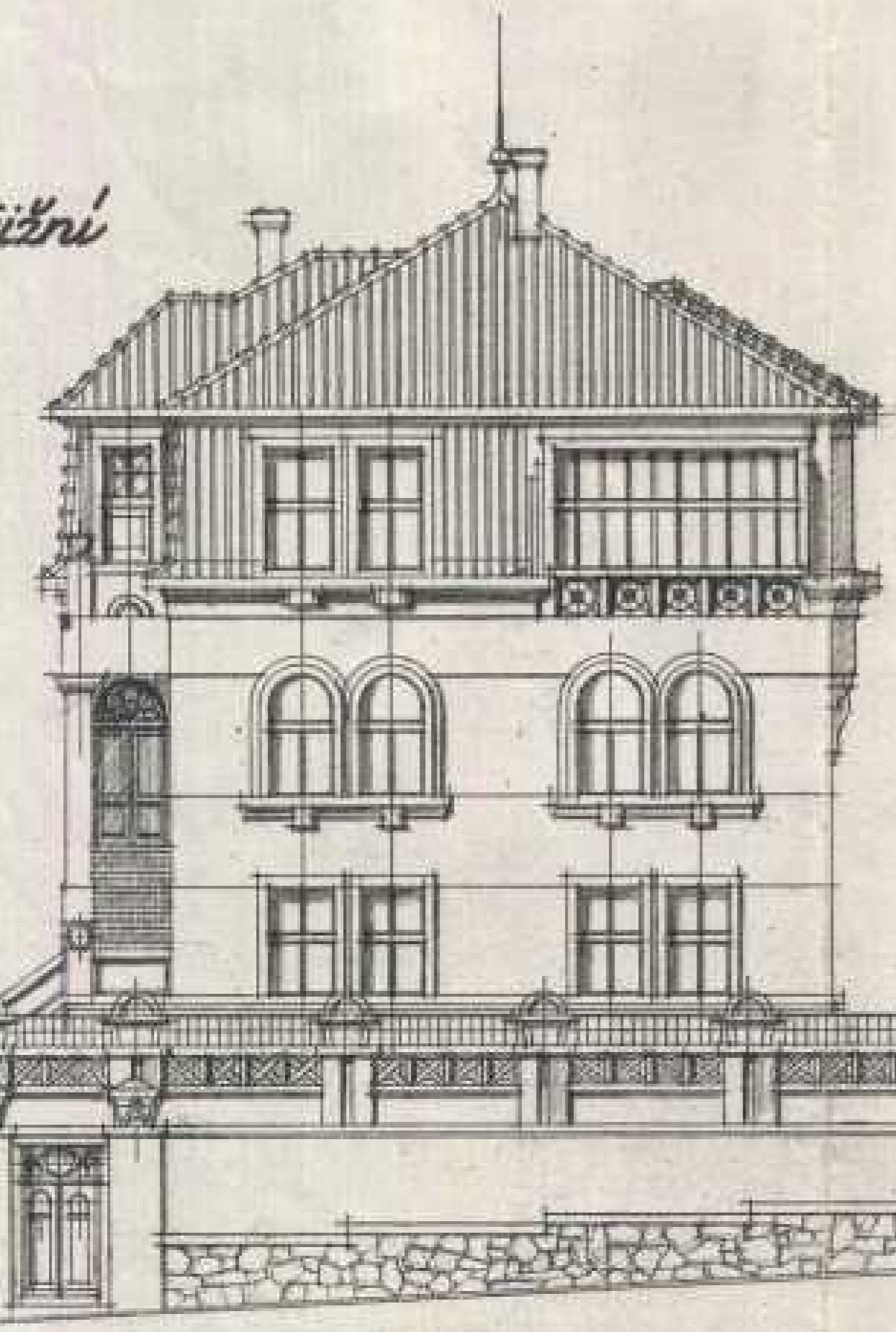
Altkirkhoff
mag. rada.

1934
~~Čj. 1909-III~~

1924



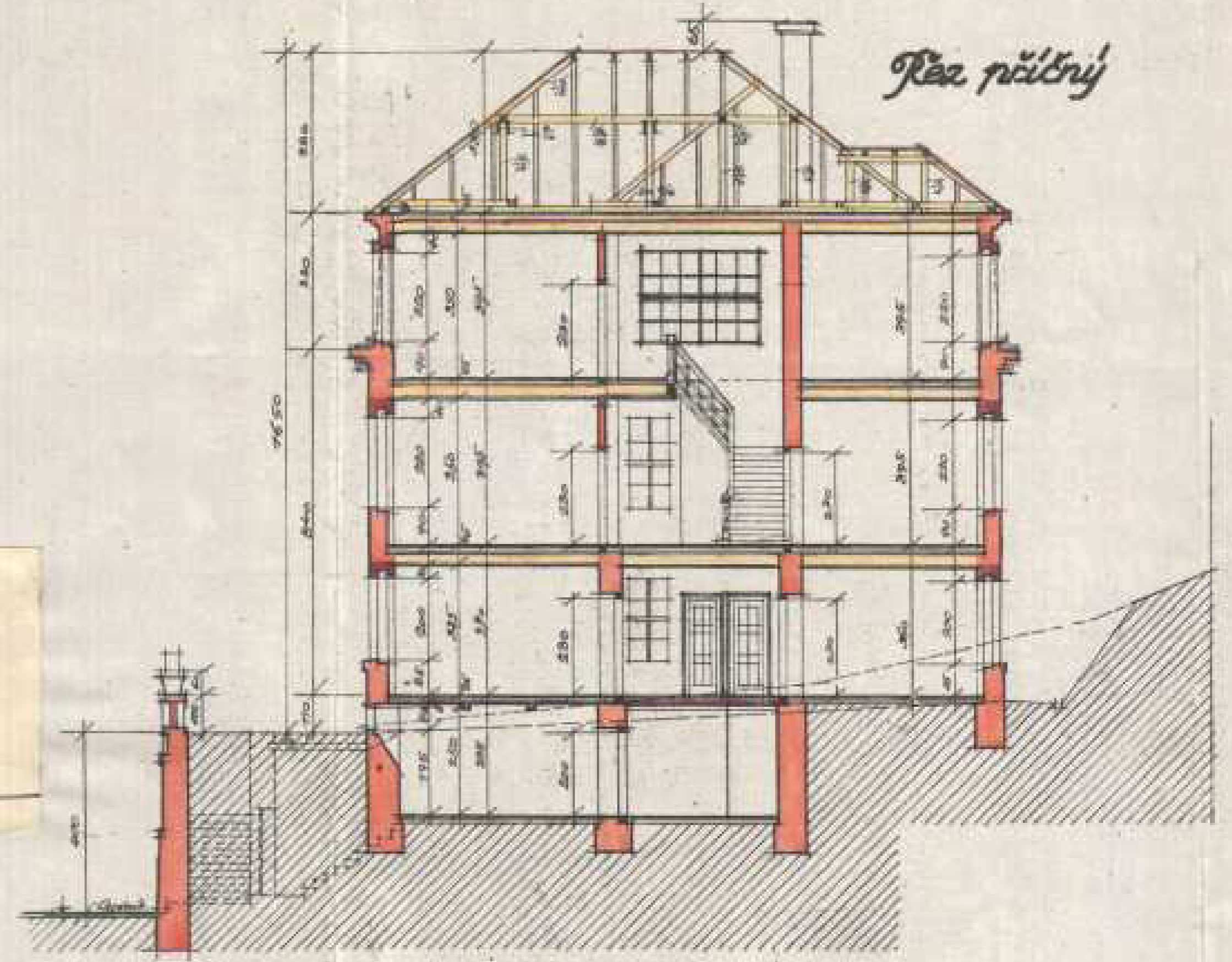
Pohled jižní



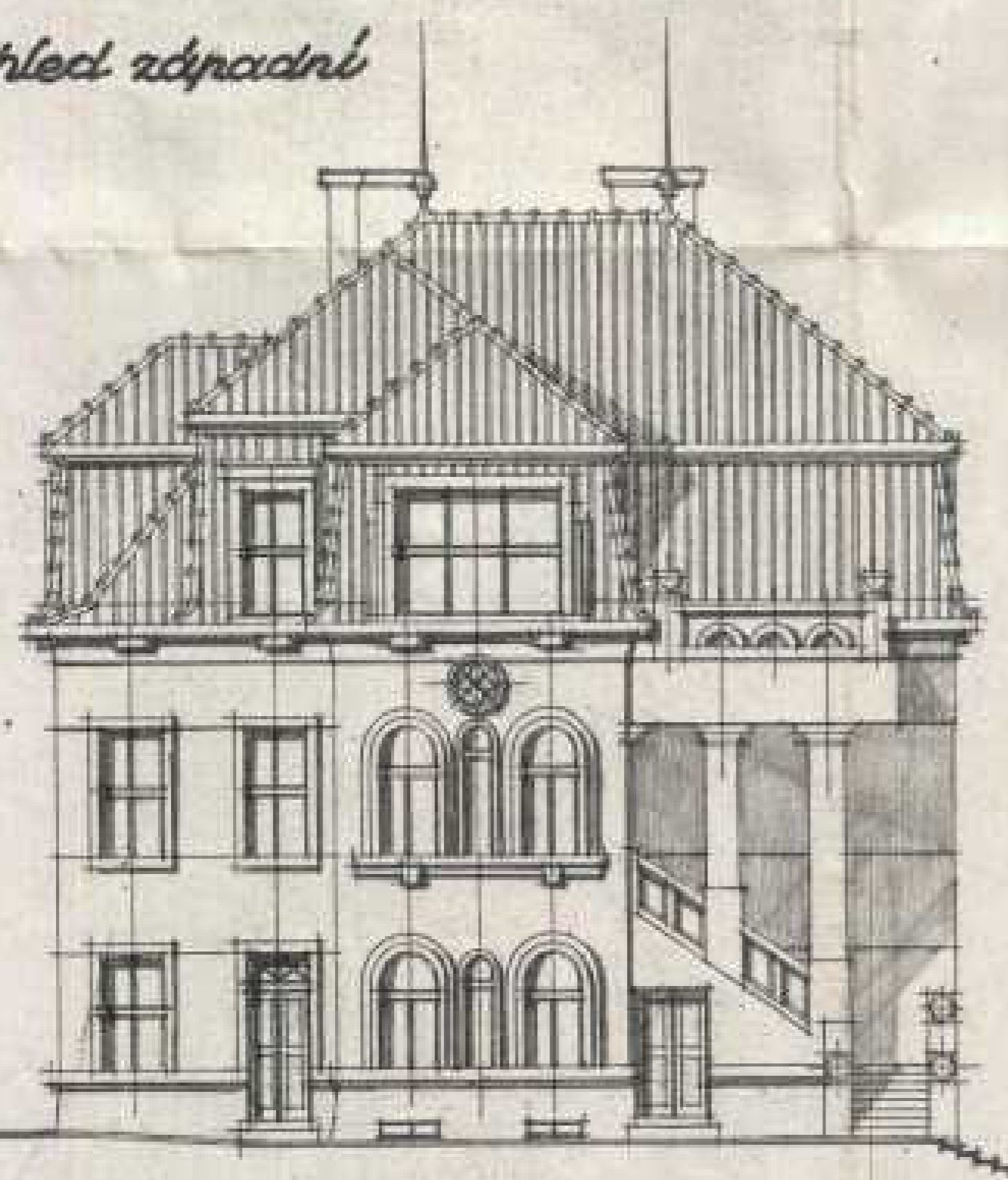
Plan
villy na parc. č. 532/34 na
Krdl. Vinohradech

Měřítko 1:100

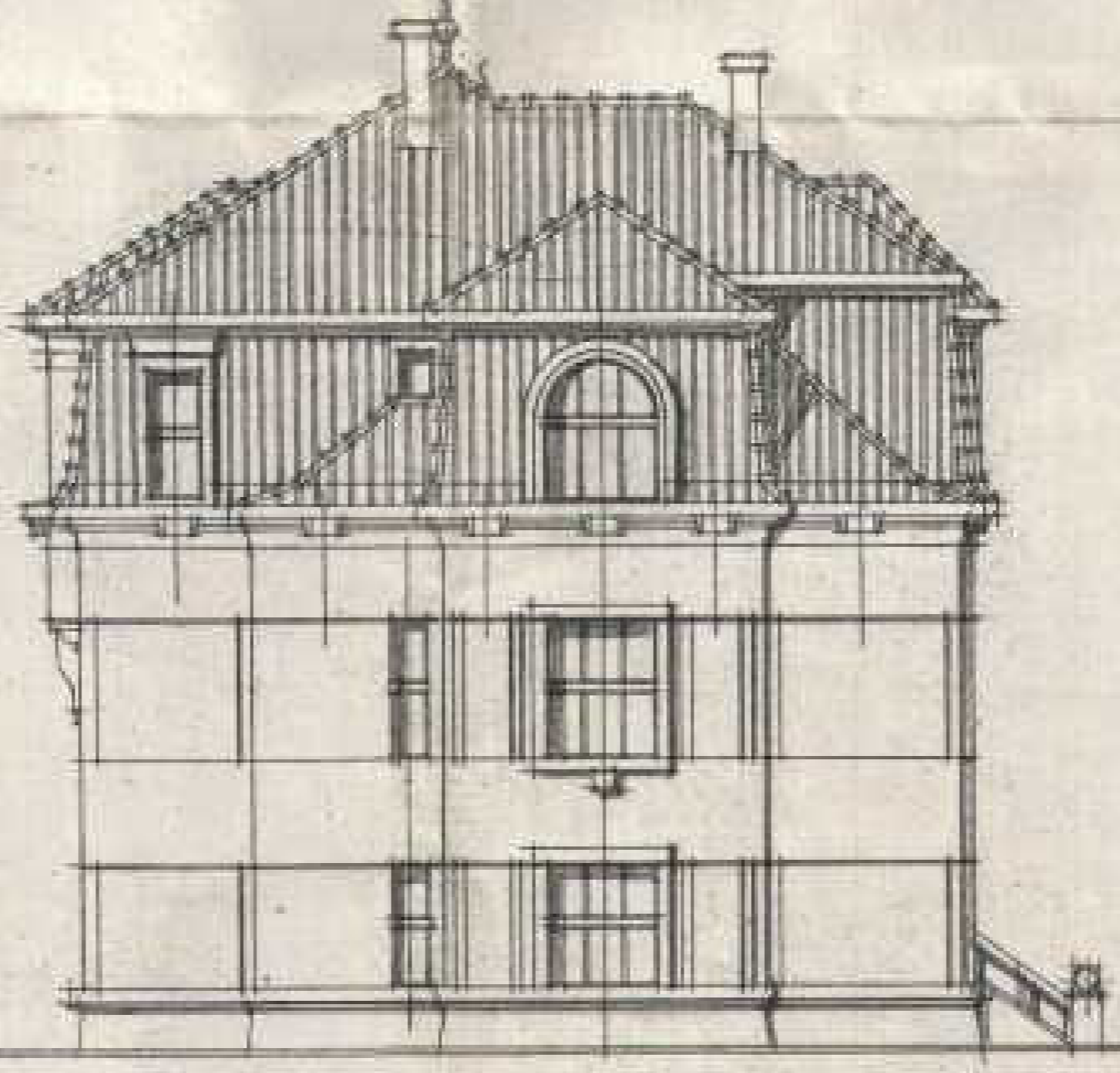
Rez příčný



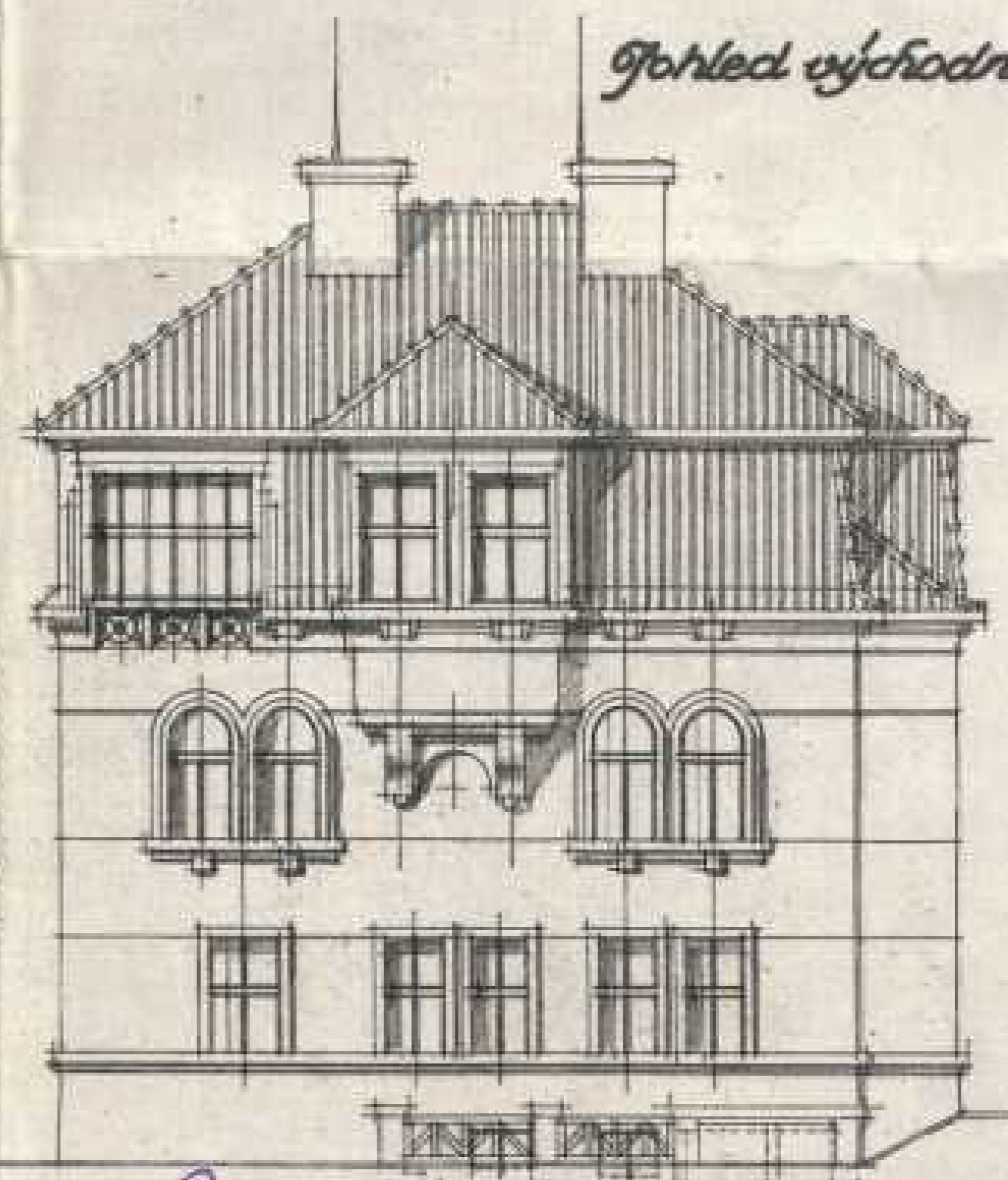
Pohled západní



Pohled severní



Pohled východní



U Fráze, v dubnu 1924.

Štefka

Frans. Sittler

Facata

III 10901

Stavěna komisí dne 10/7/1924

Střelinský

M. P.

Přemysl
J. H. S.
K. H. S.

Cl. II - 12951/14
schváleno ve schůzi rady měst.
dne 16. března 1924
2* podříseň povolení stavebního
MAGISTRÁT MĚST PRAHY,
dne 22. března 1924



Střelinský
mag. rada

1924
~~1909~~ - III

10/10/24

I. Patro

III 10901

Klausurno komisi dne 10 V 1924.

Alubinko

[Signature]

Dümeny

Philis

[Signature]

Čj. III — 1275/124
Schváleno ve schůzi rady městské
dne 16. března 1924.
za 11-krát povolení stavebního
MAGISTRÁT HLAV. MĚSTA PRAHY,
dne 21. března 1924.



Alubinko
mag. rada.

1924
Čj. 1905-III



1

Magistrát hlavního města Prahy

Č.j.III-29.876/25.

V Praze dne 2.prosince 1925.

Panu

Artuši R e k t o r y s o v i , řediteli
Pražské úvěrní banky

na Král.V i n o h r a d e c h ,
Slezská ulice 12.

Panu Artuši Rektorysovi, řediteli k jeho žádosti povolujeme, aby dal počínajíc dnem 6.listopadu 1925 obývati a užívati všech místností rodinného domu, postaveného na stav.č.kat.552/3 na Král. Vinohradech v ulici Hradešínské, ježto místní komisionelní prohlídkou ze dne 6.listopadu 1925 bylo shledáno, že stavba byla provedena dle schválených plánů a daného povolení ^{č.j.III-} ~~5081/25~~ 5081/25 ze dne 29.dubna 1925 a ze dne 21.května 1924 č.j.III-12.951/24 a že zdivo veškerých těchto místností je dostatečně vyschlé.

Podle výsledku zmíněné místní komise ukládáme stavebníkovi, aby chodník v ulici dokončil ve lhůtě stanovené staveb.úřadem odb.3.

Žádost za dočasné osvobození od daně čínžovní musí býti podána u berní správy na Král.Vinohradech do 60 dní po dokončení stavby. K cíli tomu vydáváme certifikát.

Stočné 1091.25 Kč mag.výměrem ze dne 29.dubna 1924 č.j.III-5081/24 předepsané, bylo zaplaceno.

./.

Magistrát hlavního města Prahy

Č.j.III-29.876/25.

V Praze dne 2.prosince 1925.

Staveb. úřadu odb. 13.

na vědomí

Mozil

Vzato na vědomí

J. Václav

vrch.mag.rada.

Stavební úřad odbor 13.

Praze, dne 29. XII. 1925

J. Václav

STAV. ÚŘ. ODB. 13
POD: -5.XII.1925
Č.J. 29822

1924 - XII

III 29817

Ci. III 29817/241

SCH

Magistrat hl. města Prahy

dne 31/10 1977



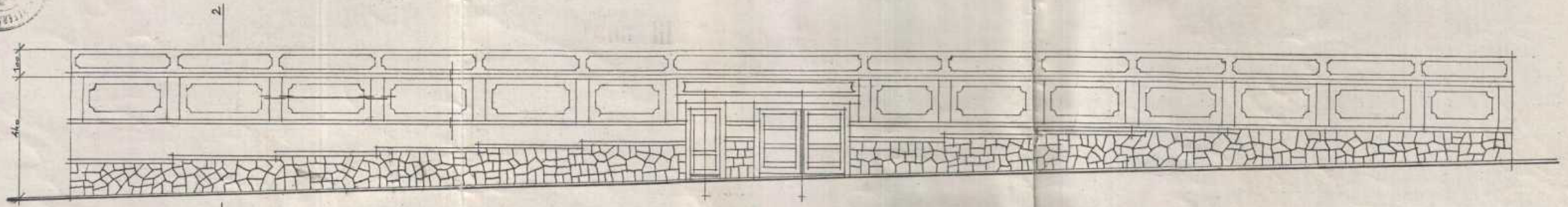
mag. rada.

Wah

Staveb. archiv hl. města Prahy
odbor 12 a 13.

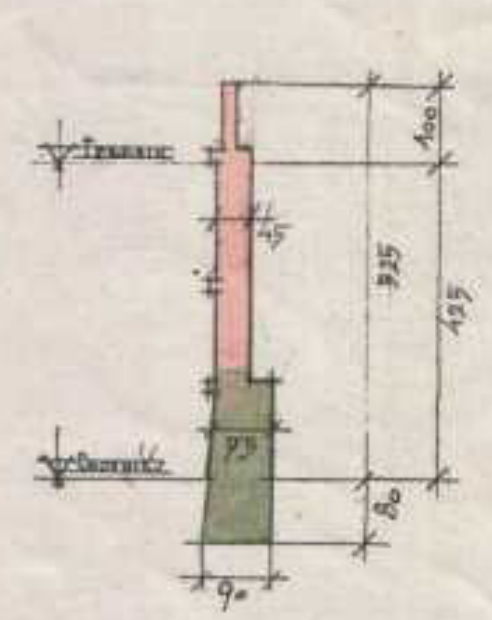
1974-21

STAVBA VILLY NA PARC. CÍST. KAT. 532/34, NA KRÁL. VIHODRADECH.
MŠD. 1:100.

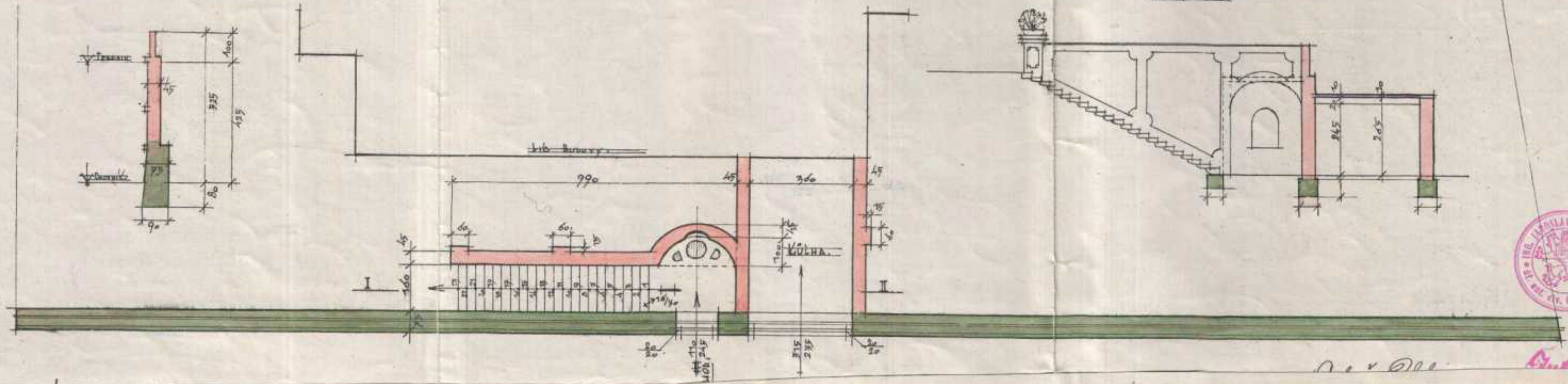


Pohled na ohradní zed.

č. 1-2



č. I-II



Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page.

①

III 5081

Obradní řed.

č. j. III. 5081 / 25
SE
ZA PODPIS A POUKLOVACI
KONANÝ V MĚSTĚ PRAHE
MAGISTRÁT MĚSTA PRAHY
aneb 29. dubna 1925

Handwritten signature



Staveb. archiv P. města Prahy
odp. 12 a 13.

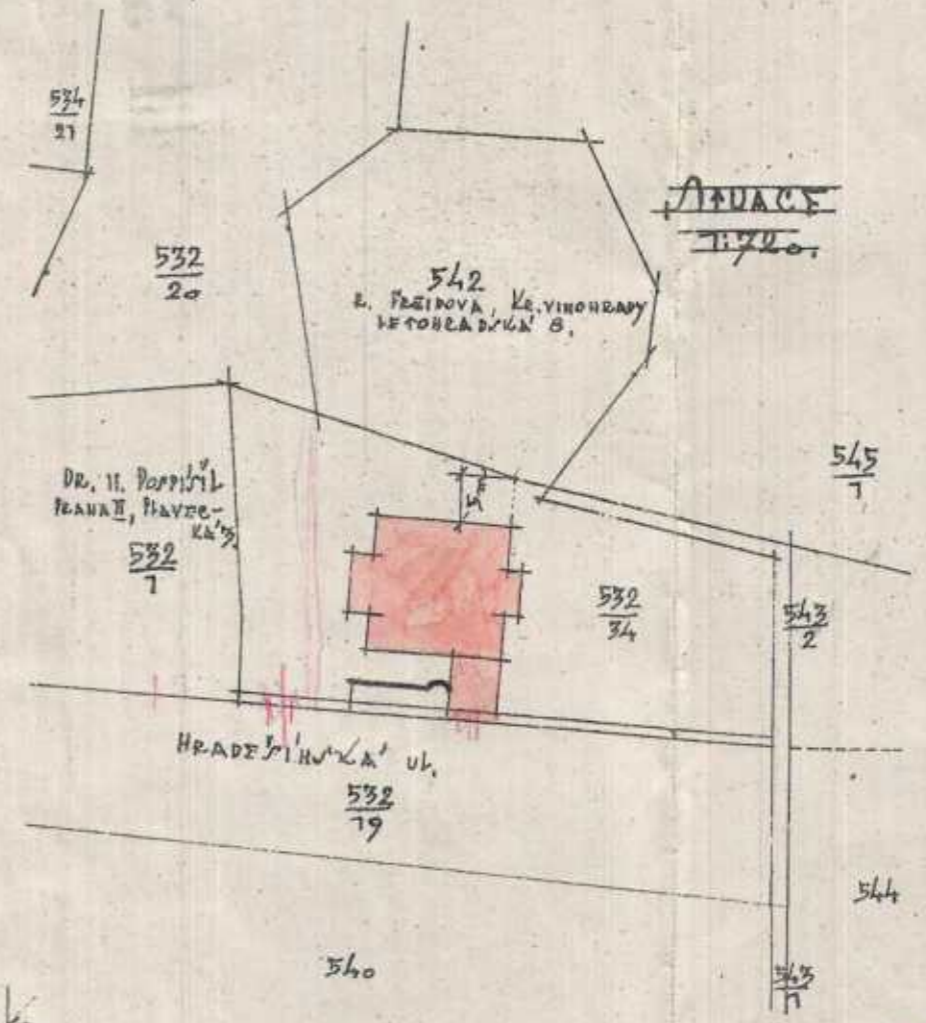
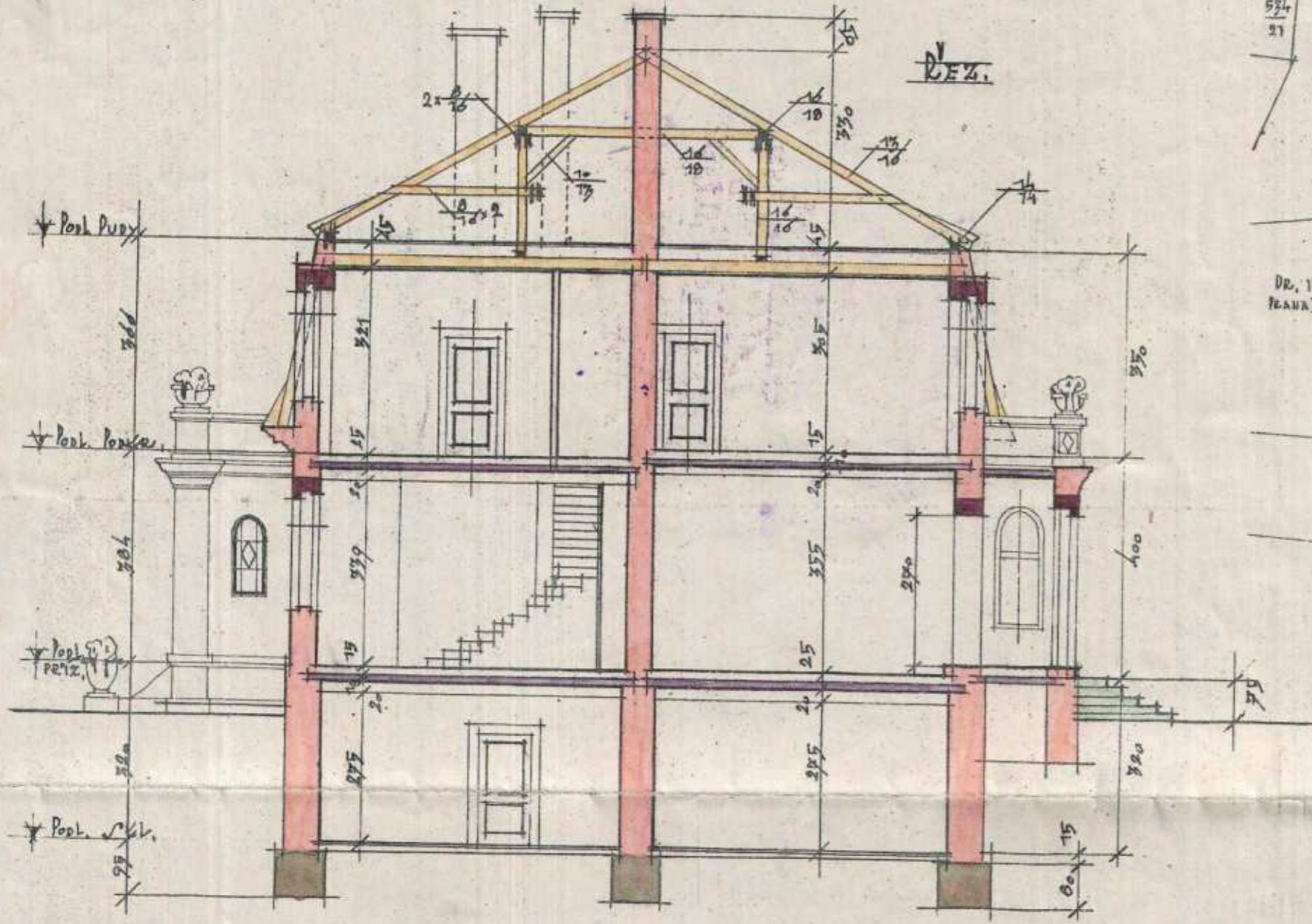
Visa č. 1971



2590



PLÁN VILLY NA PARCE. ČÍS. KAT. 532/34 NA KČ. VINOHRADSKÉH. MÉR. 1:100.



V PRAZE, V ÚHORU 1925.

Arkus Reklony



III 5081

Rev.

Č. j. III 5081 / 25
SCHVÁLIL SE
ZA POI MĚSTSKÝCH PRÁVNÍKŮ
včetně architektů.
MAGIS MĚSTSKÝ ÚŘAD PRAHA.
dne 29. dubna 1925



Pravý
mez. 25

Staveb. archiv hl. města Prahy
odbor 12 a 13.

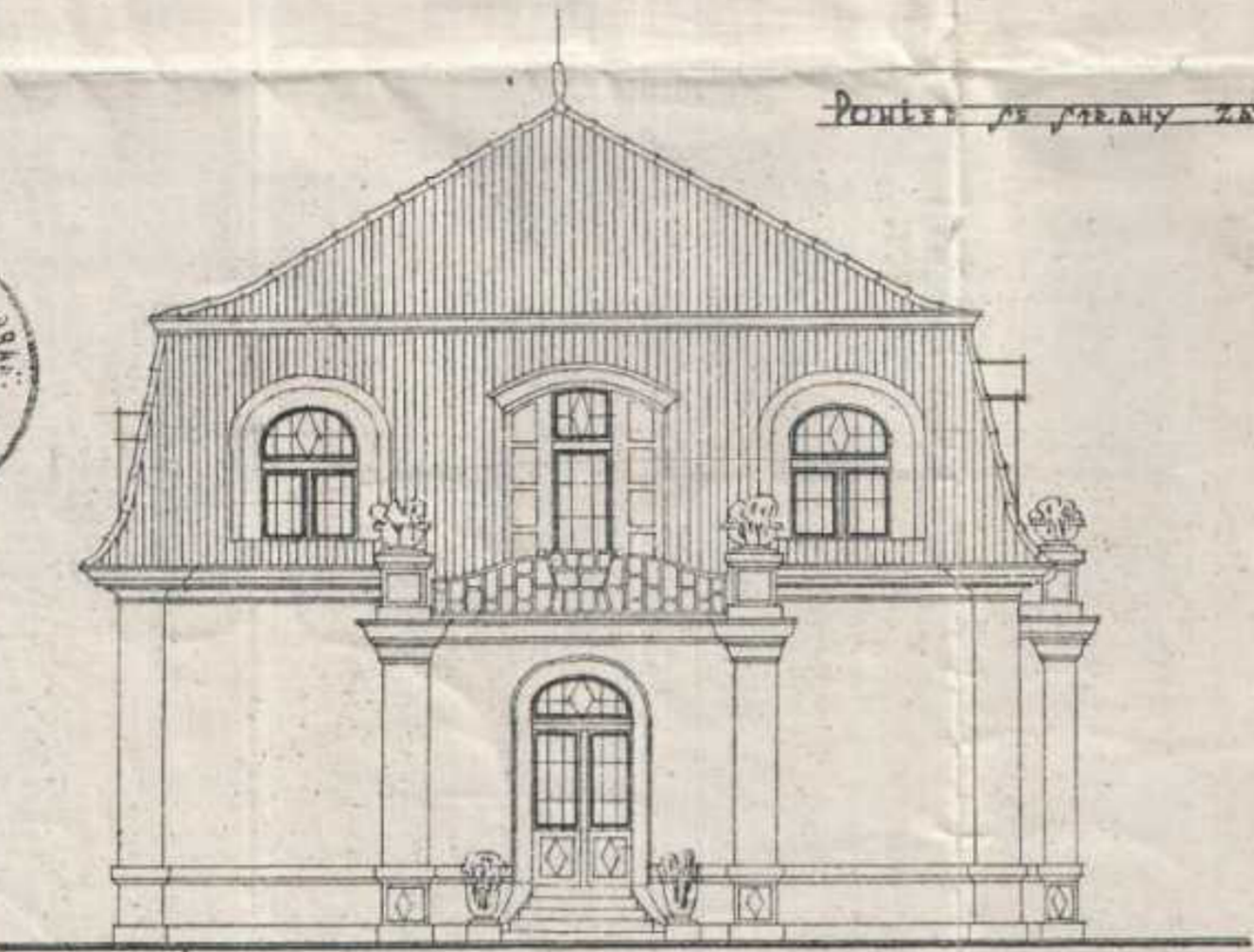
Vině 1974

1200144356 UMCPS10

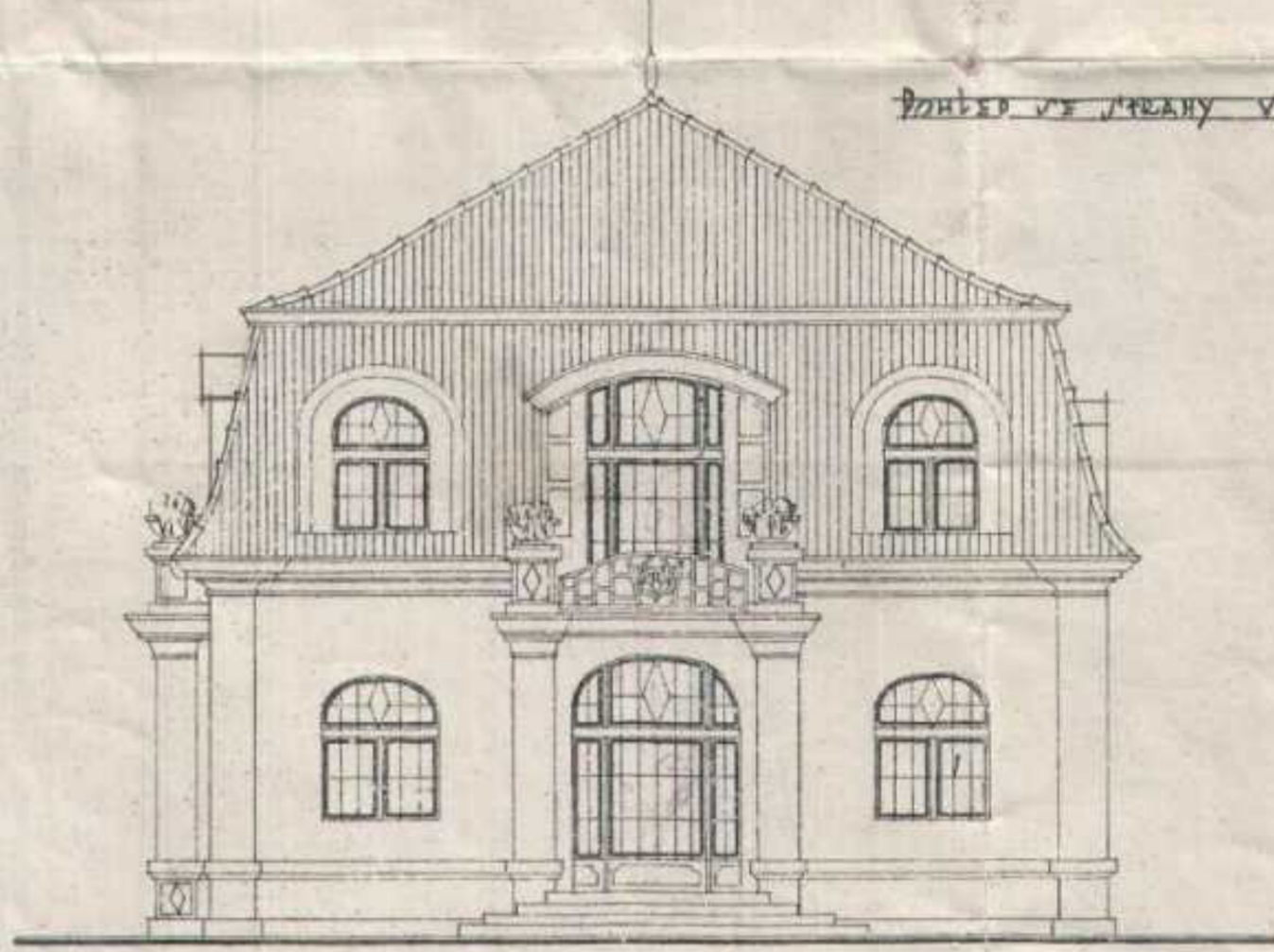
PLÁN VILLY NA PARC. ČÍS. KAT. 532/34 NA KR. VIŠŤHRÁDECH,
MŠP. 1:100.



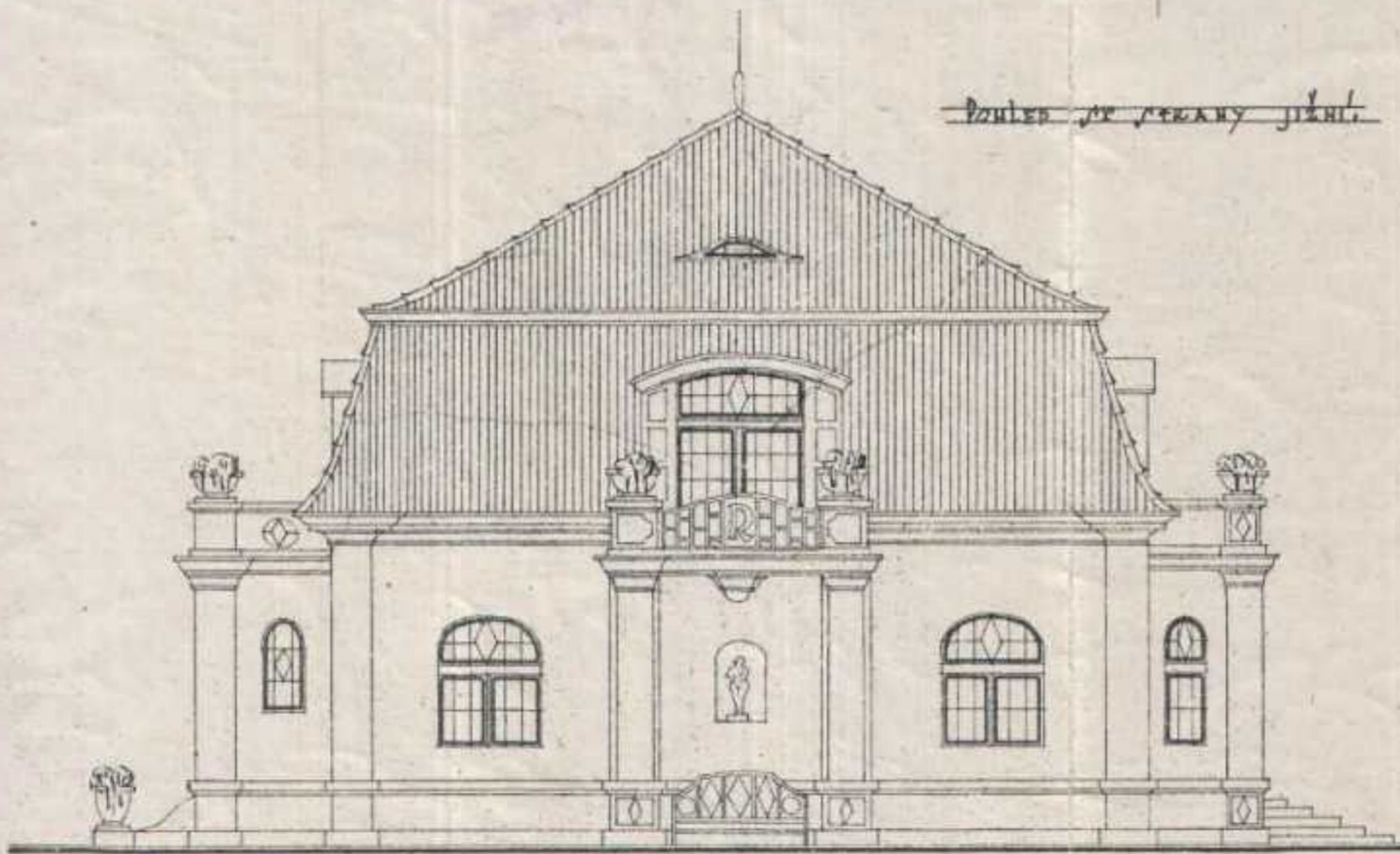
Pohled ze strany západní



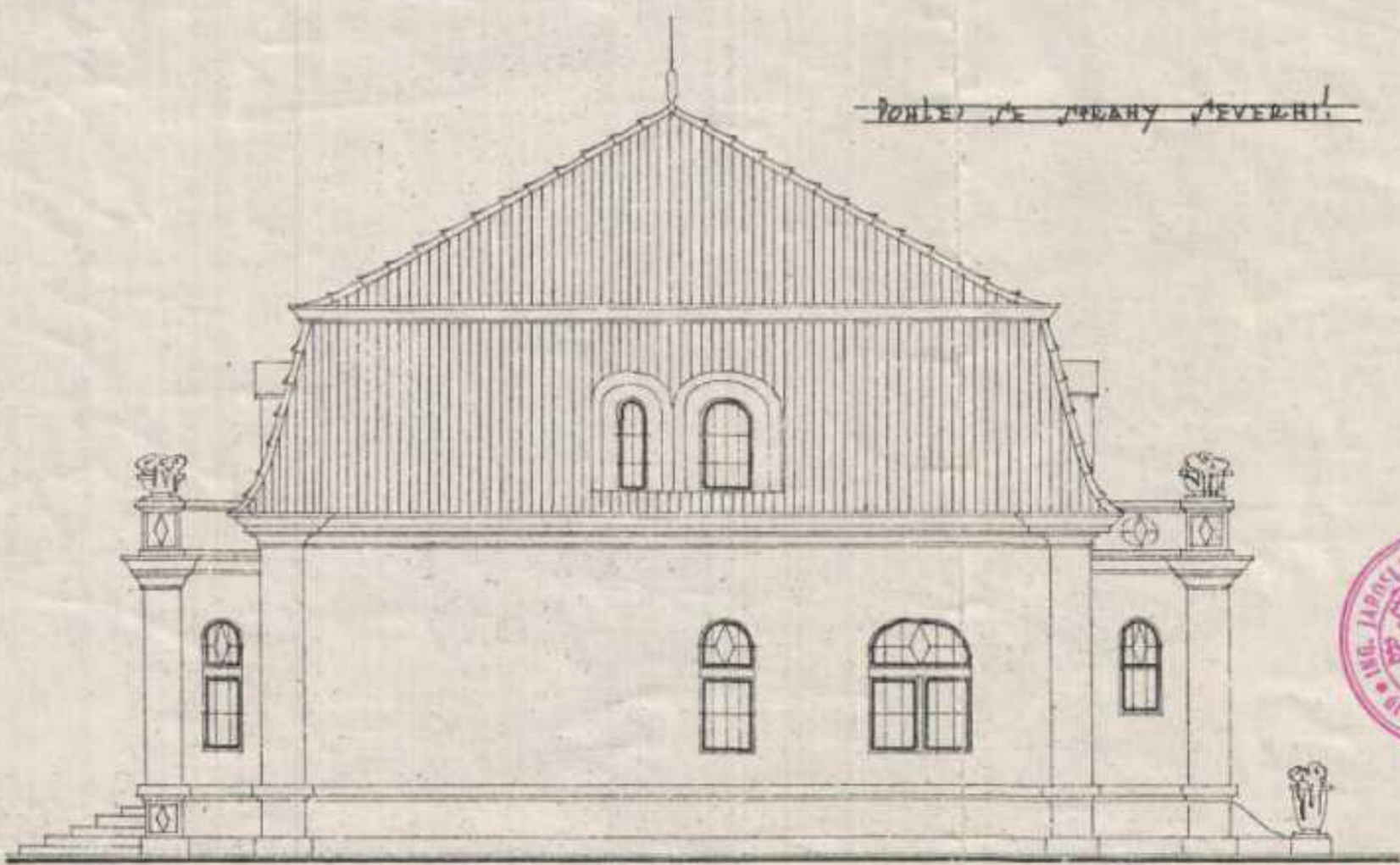
Pohled ze strany východní



Pohled ze strany jižní



Pohled ze strany severní



V PRAZE, V ÚHORU 1925.

Arthur Reklonyš

Jan Klouček

III 5081

Facady.

Č.j. III 5081/25
SCHVALUJE
ZA PODMINEK PAVC
19. dubna 1925

M. J. ...



Staveb. archiv hl. města Prahy
část 12 a 13.

Min. čp 1974

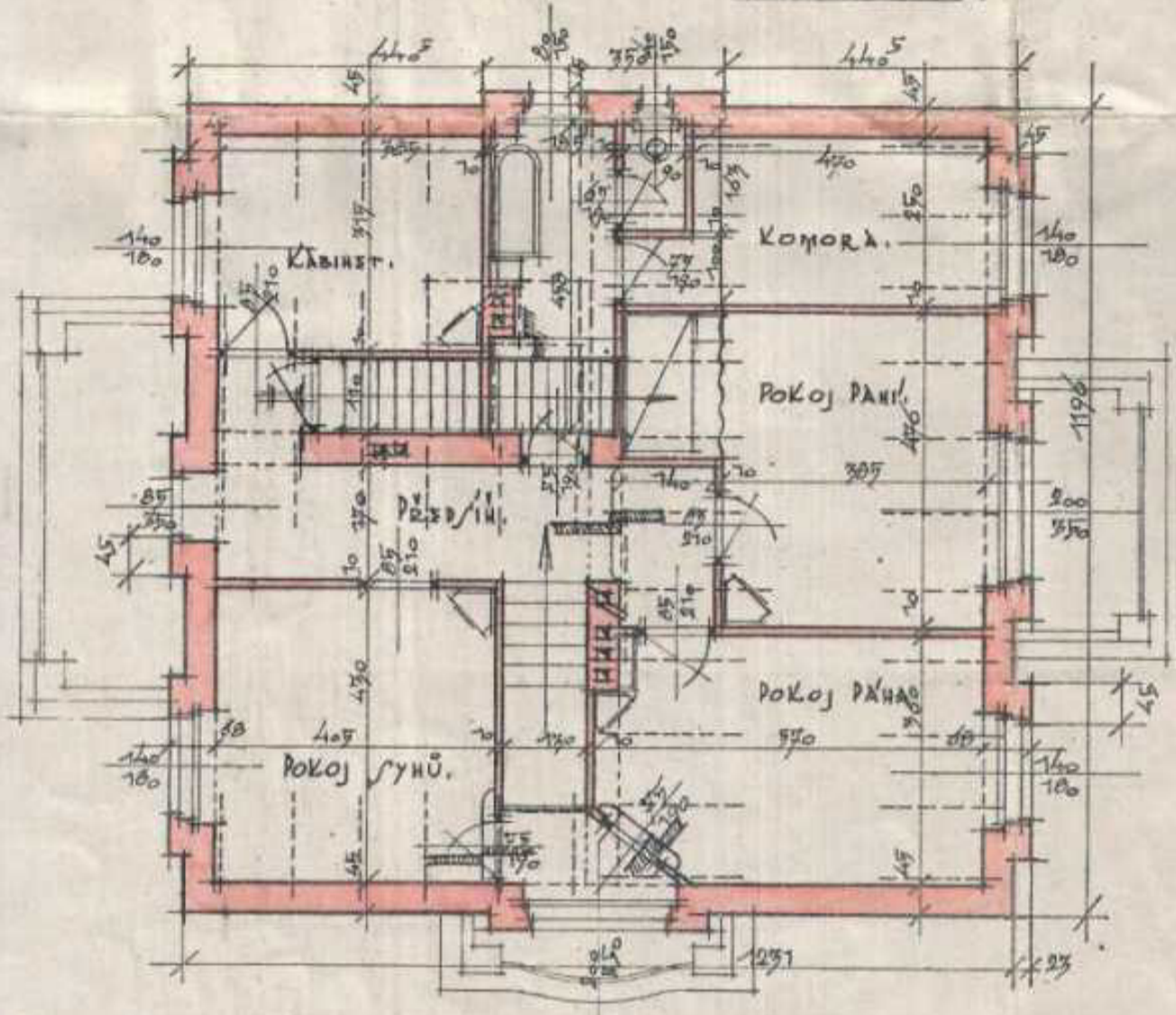


SLOZKA 50015692
1200144354 UMCP10

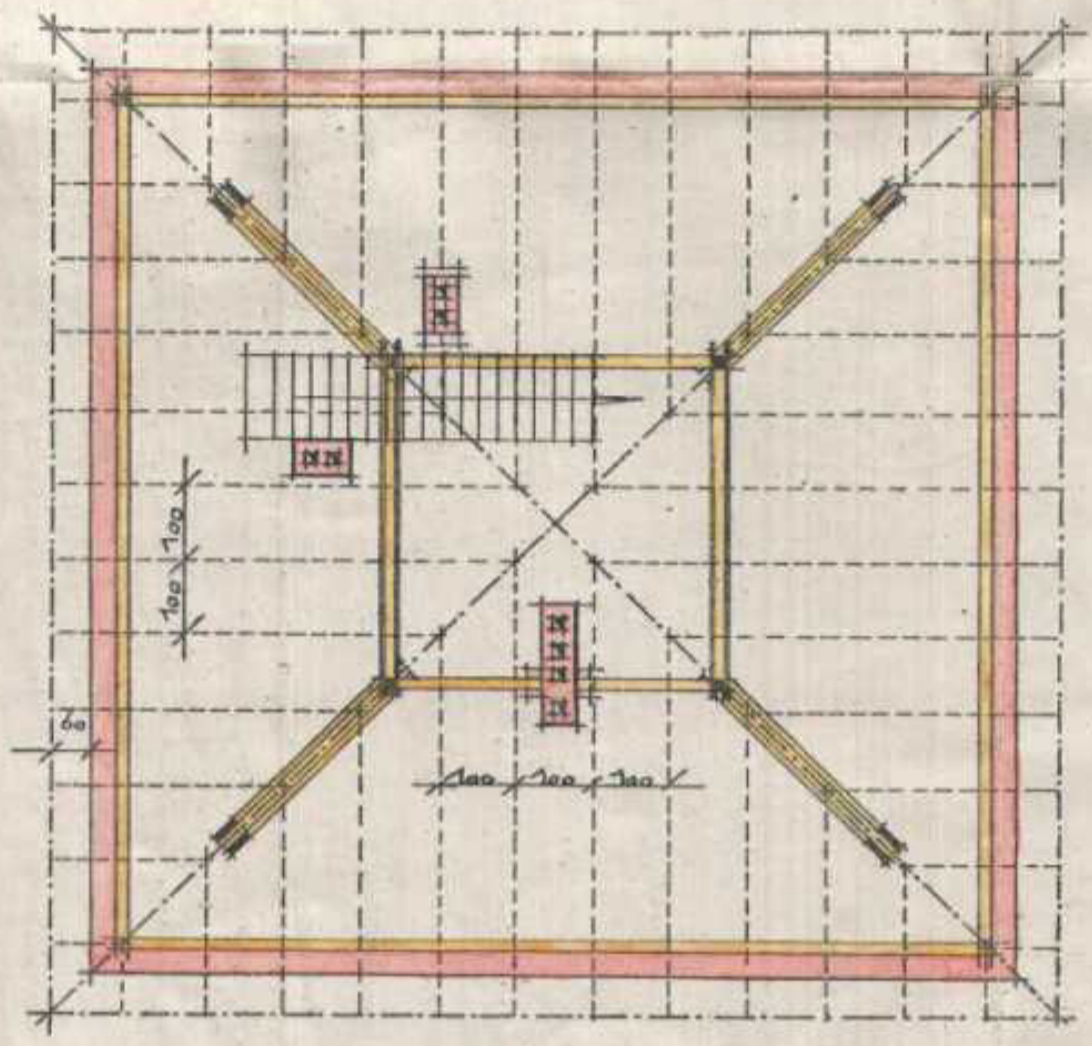
PLÁN VILLY NA PARC. Č. 532/34 NA KRAĚ. VINOHRADĚCH.

M. 1:100.

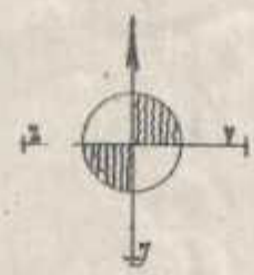
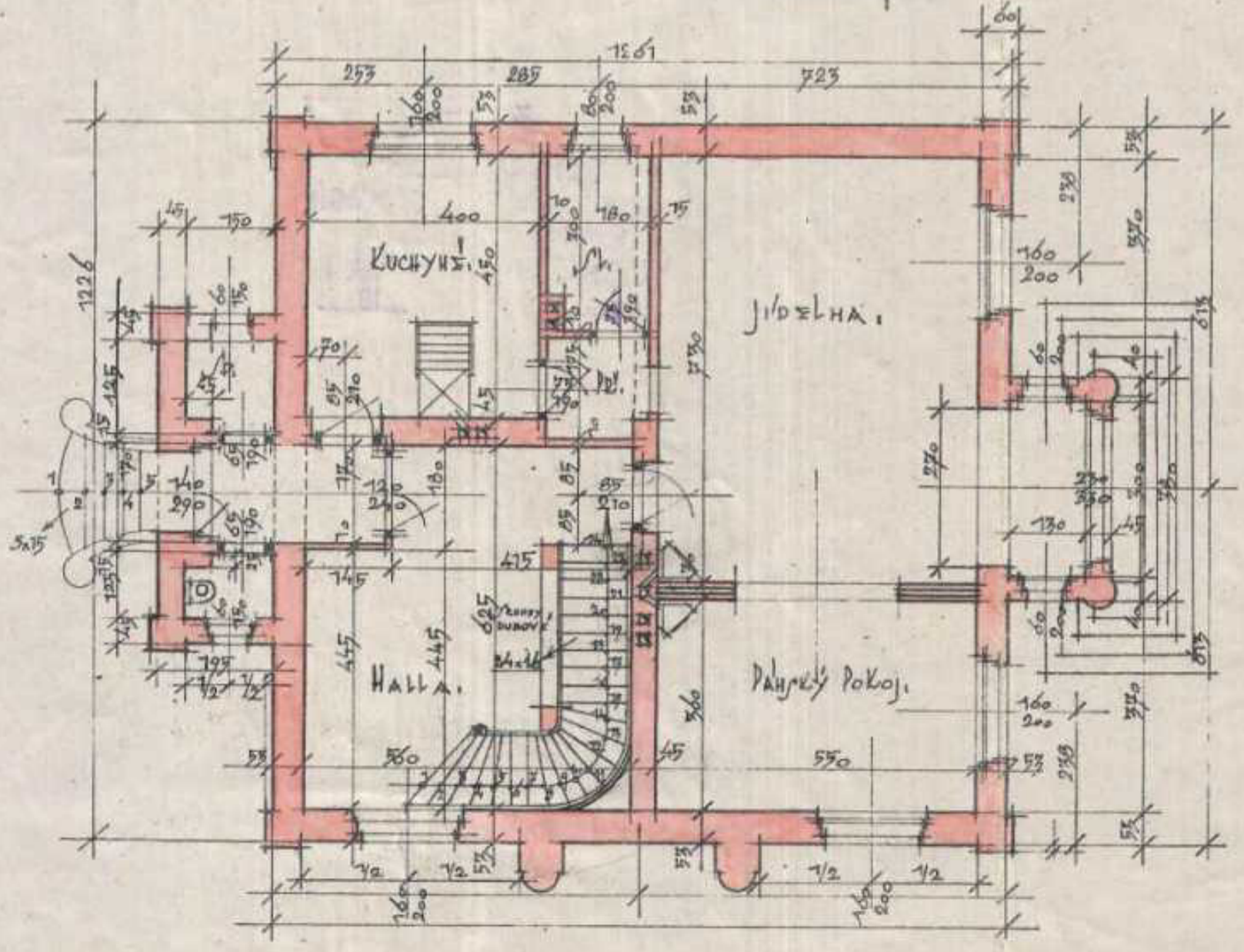
PODKROVÍ



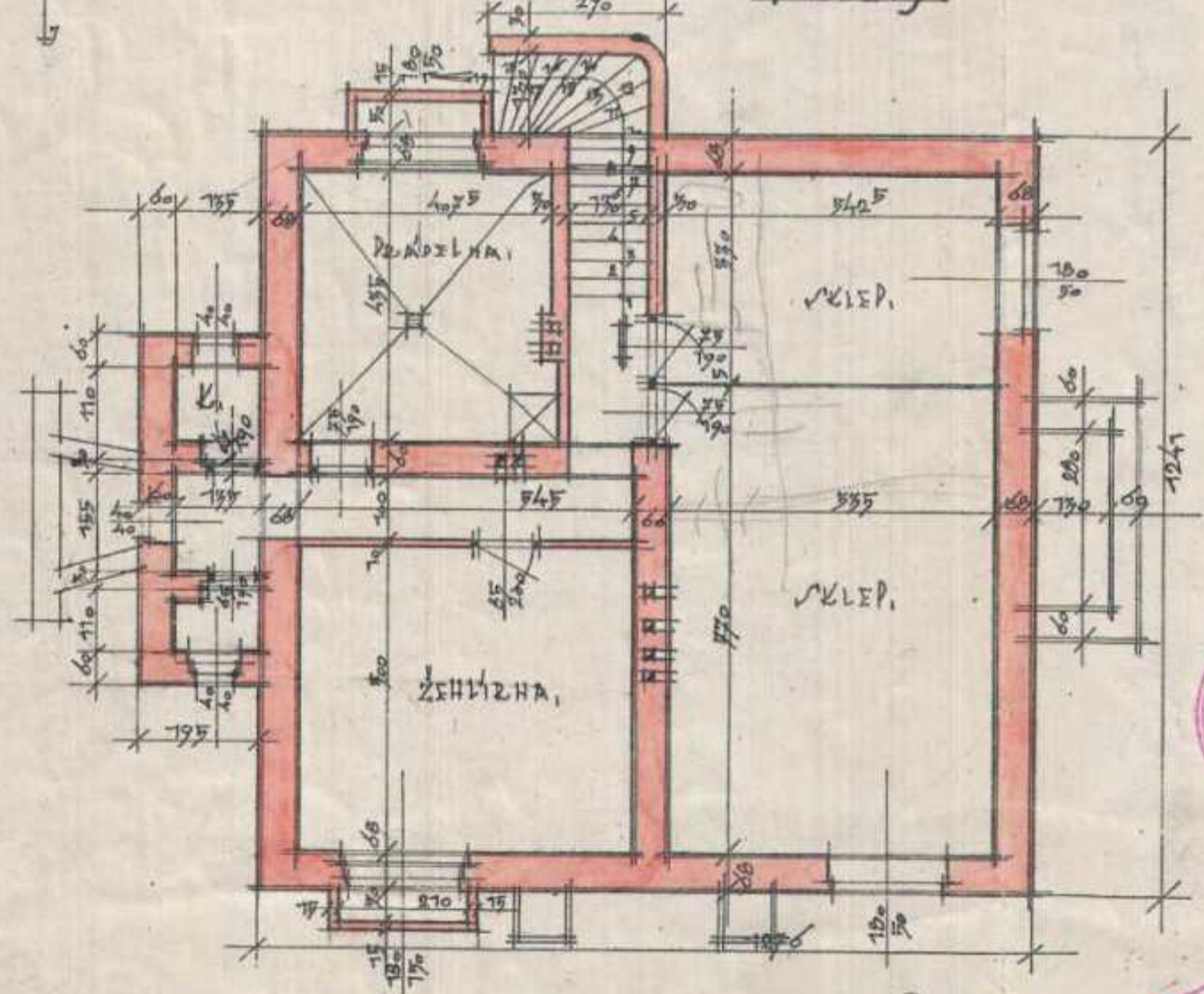
KROV.



PRÍZEMÍ



SKLEPY



V PRAZE, V ÚHORU 1925.

Anton Peklo



III 5081

Průběhy

stěpů, přízemí, podkrovi a krovu.

Č. j. III 5081/25
SCHVÁLENO
ZA PODMÍNEK
vyměření
MAGISTRÁT
dne 19. dubna 1925



Staveb. úřad Praha
odl. 12 a 13.

Vině 1974

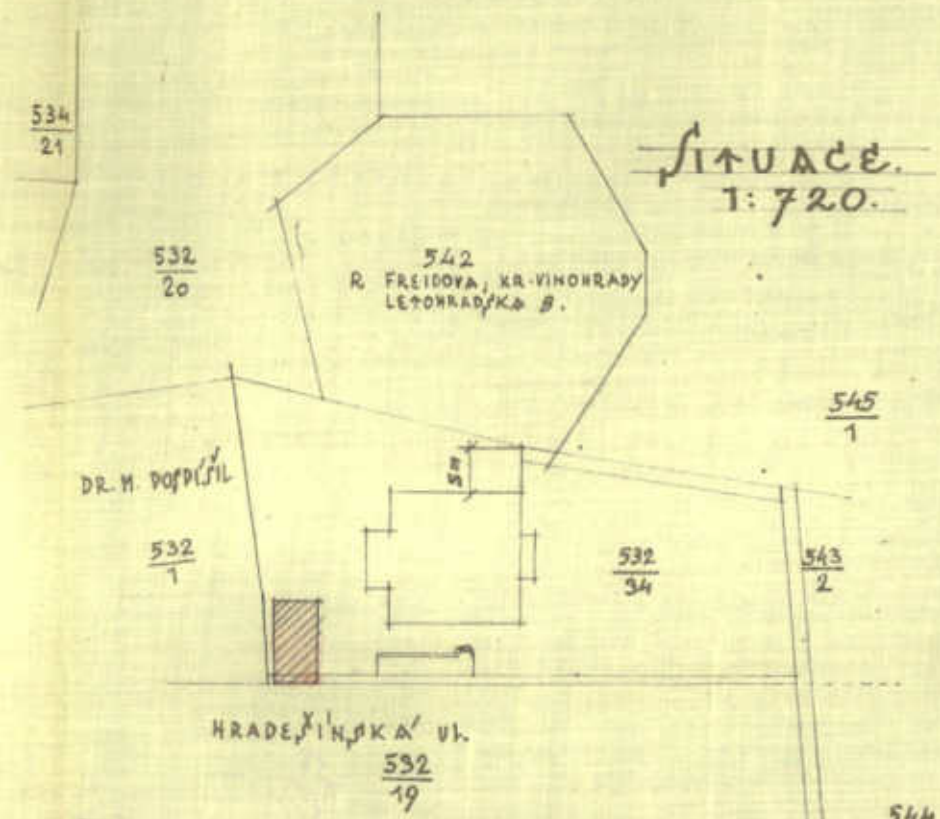
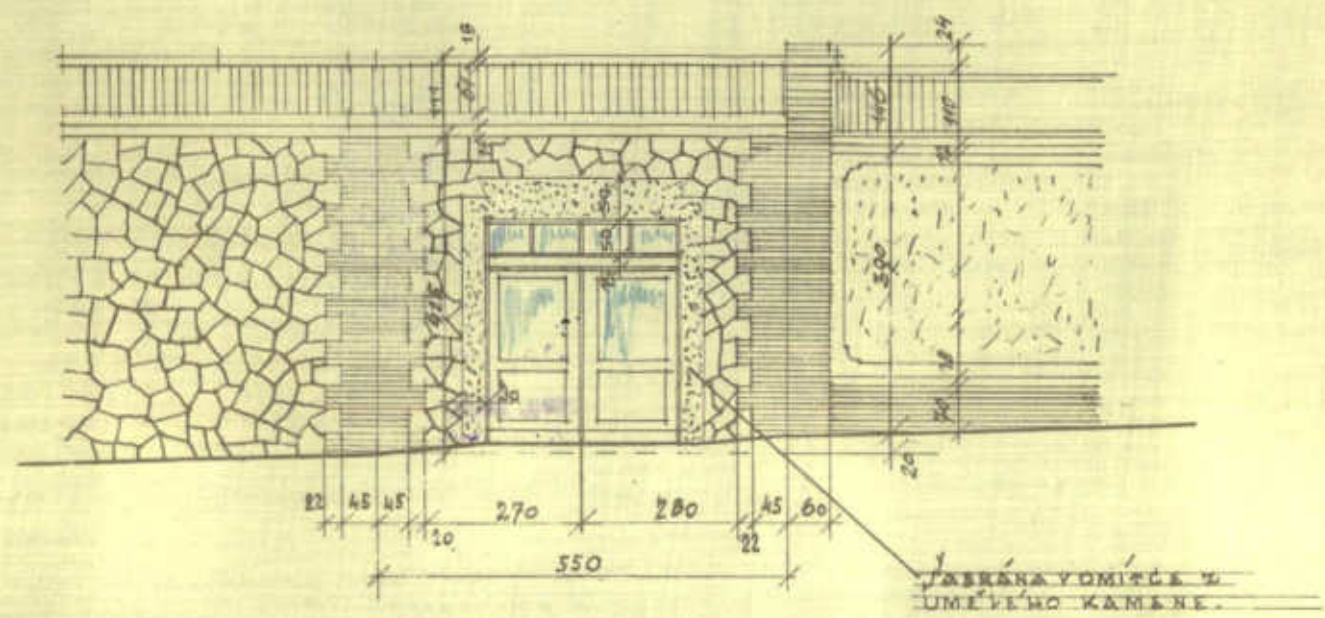


PLÁN NA STAVBU GARÁŽE PŘI VILĚ NA PARC.
 ČÍS. KAT. 532/34. NA KR. VINOHRADĚCH.

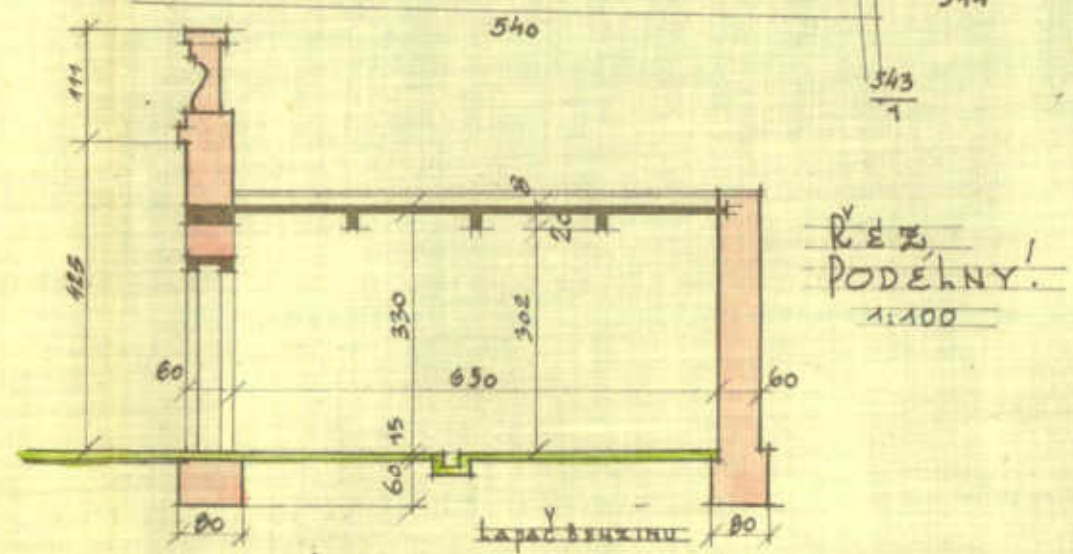
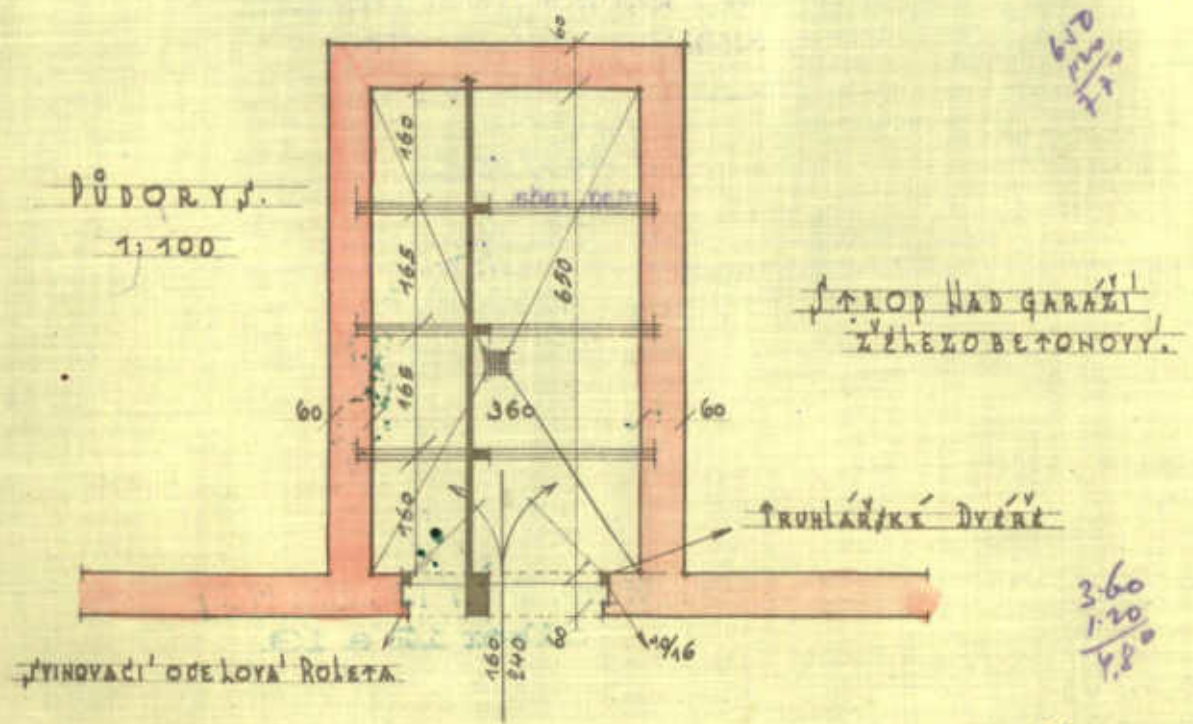
SLOZKA 50015688

1200144347 UMCP10

POHLED.
 1:100.



PŮDORYS.
 1:100



V PRAZE, V ÚNORU 1930.

Jana Poppišilová

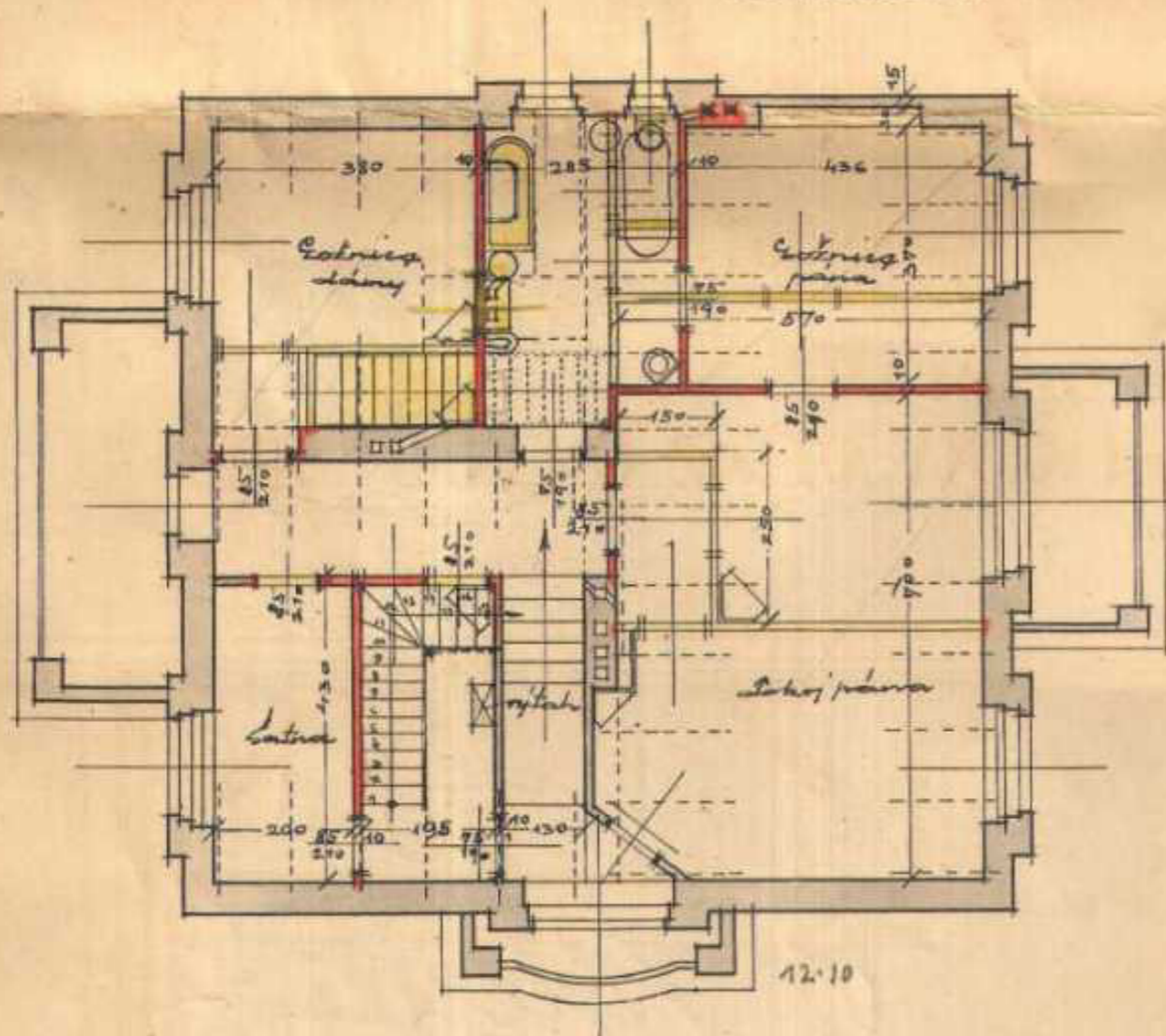


Jana Poppišilová

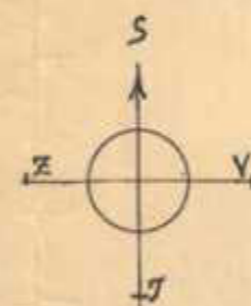
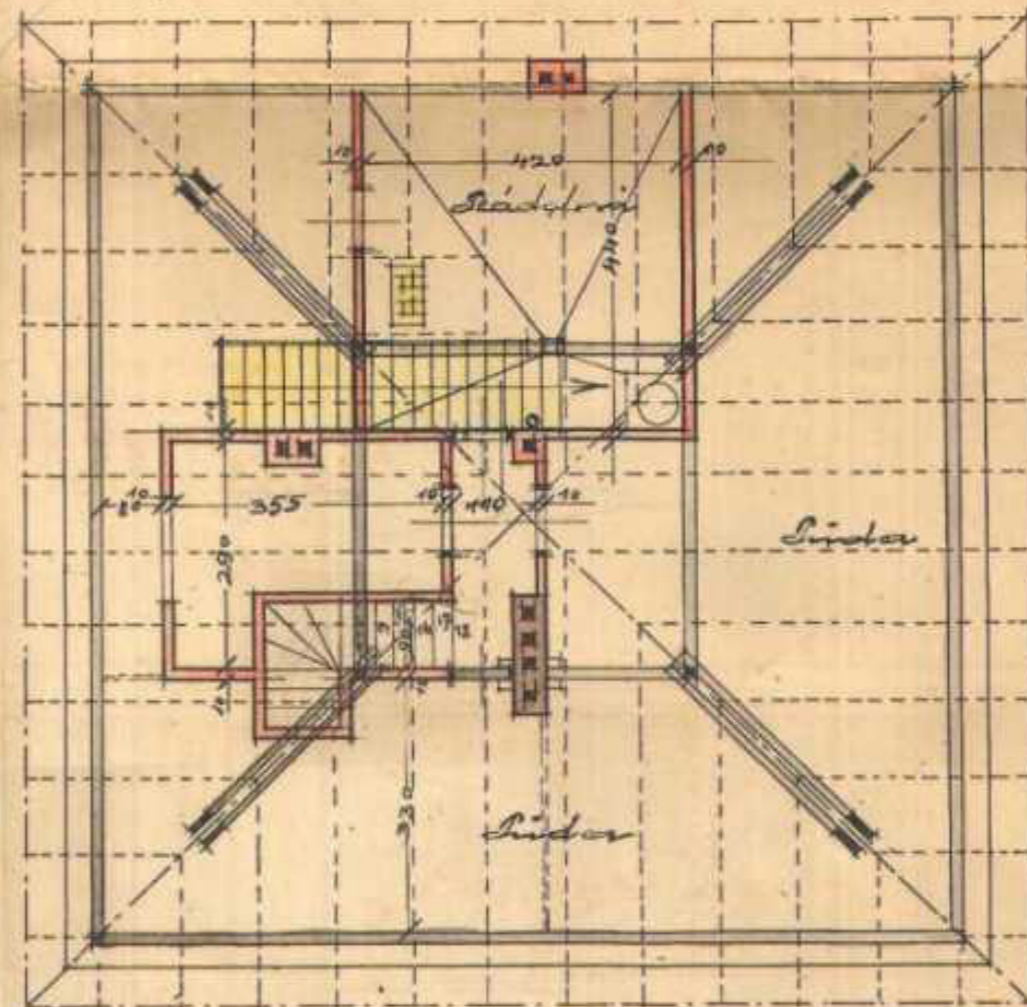
PLÁN NA MENŠÍ ZMĚNY VILLY NA PARC. ČÍS. KAT. 532/34.
 NA KRÁL. VINOHRÁDECH Č. P. 1974.
 MEŘ. 1:100.



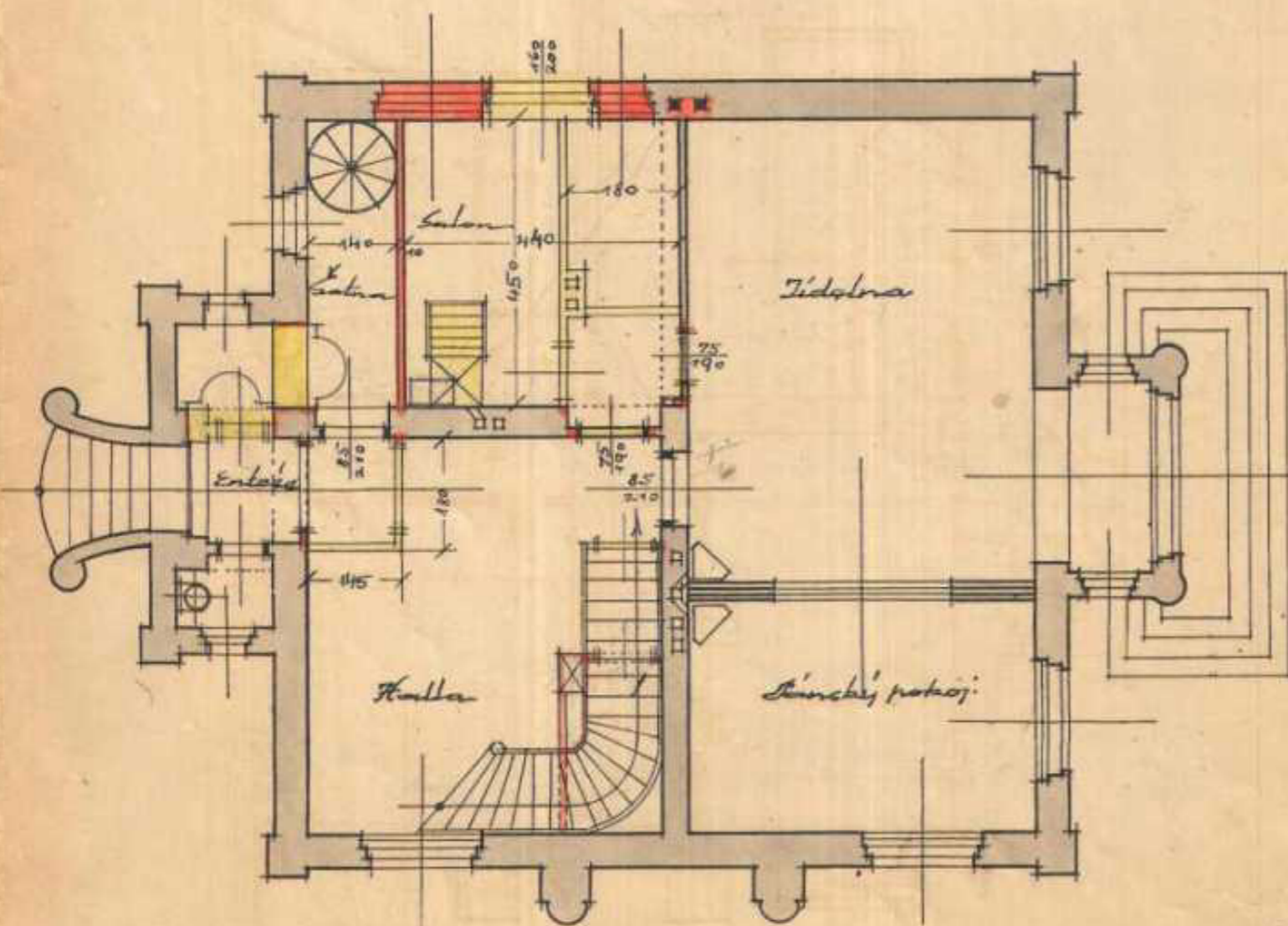
PODKROVÍ.



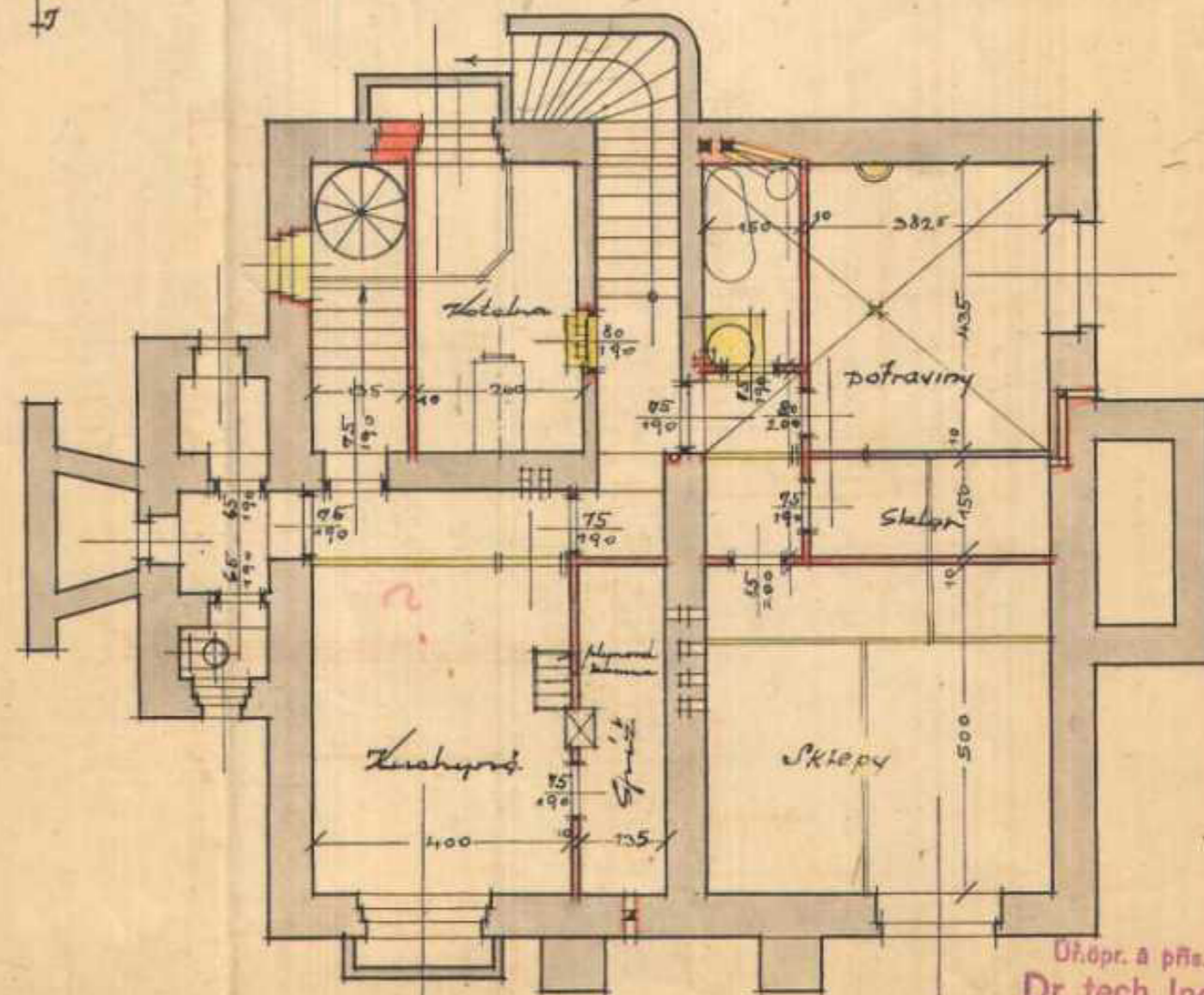
KROV.



PŘÍZEMÍ.



SKLEPY.



V PRAZE V RPNU, 1927.

Dr. Emil Štábl

Ing. J. Štábl

Úř. opr. a přis. civ. inženýr stavební
Dr. tech. Ing. V. NEUMANN
 PRAHA, Perlová 10, vst. Národní tř.
 Tel. č. 8710

④

III 29817



CI. III. 29817/H

Magistrat Měst. části Prácheň
dne 31.10.1974



mag. rada

Wacław

Magistrat Měst. části Prácheň
číslo 12 a 13

1974-70

Opis.

Magistrát hlavního města Prahy.

4

Č.j.III.-31078/28.

V Praze dne 16.října 1928.

Pp.

spolunajitel domu čp.1974

na Král.Vinohradech,
Hradešinská 17.

Pp.

k jeho

žádosti povolujeme, aby dle dnem 18.srpna 1928 obývatí a užívání stavebních změn v domě čp.1974 na Král.Vinohradech, v ulici Hradešinské, ježto místní prohlídkou dne 18.srpna 1928 bylo shledáno, že stavba byla provedena dle schválených plánů a povolení ze dne 31.8.1927 č.j.III.-29817/27 a že zdivo veškerých místností jest dostatečně vyschlé.

K žádosti za dočasné osvobození od daně čínžovní, kterou jest podati u berní správy na Král.Vinohradech do 30 dní po dokončení stavby vydáváme certifikát.

Stavbu provedli Ing.Ehrmann a Steuer, stavitelé v Praze II.Jungmannova tř.32.

Za kolaudaci vyměřuje se výchozně 50 Kč, které buď zapláceno do 14 dnů hlavní městské pokladně v Praze přílohou složenkou.

Stav.úřadu odb.13

na vědomí.

Hubinka

mag.rada

Vzato na vědomí.

Ulož.

Stavební úřad odbor 12 a 13.

V Praze, dne 25/10/1928

Hubinka
Stav.úřadu



5

OPIS
Magistrát hlavního města Prahy.

Č.j.III-8784/30

V Praze dne 2. března 1930.

P a n i

[Redacted name]

v Praze-Král.Vinohradech,
Hradešinská ul.č.15.

P a n

[Redacted name]

K její žádosti povolujeme, aby dala ode dne 1. prosince 1925 užívatí garáže postavené na poz.č.kat.532/34 v Praze-Král.Vinohradech v ul.Hradešinské,při čp.1974-XII,ježto místní prohlídkou dne 24.února 1930 bylo zjištěno,že stavba byla provedena dle schválených plánů a daného povolení ze dne 19.X.1925 čj.III-26218/25.

Schválené 2 plány provedených stavebních změn vracíme.

Stavbu provedl pan Jaroslav Čelada, stavitel v Praze-XII, Italská ul.

K žádosti o dočasně osvobození od daně činžovní, kterou jest podati u berní správy v Praze-Vinohradech čdo 30 dnů po dokončení stavby vydáváme certifikát.

Za kolaudaci předpisuje se výchozně Kč 50.-- které budiž zapláceno do 14 dnů hlavní městské pokladně v Praze příloženou složenkou.

pl

Stavebnímu úřadu odb. 12/13 s 1 plánem.

na vědomí.

[Signature]

Vzato na vědomí.

Ulož. s 1 plánem.

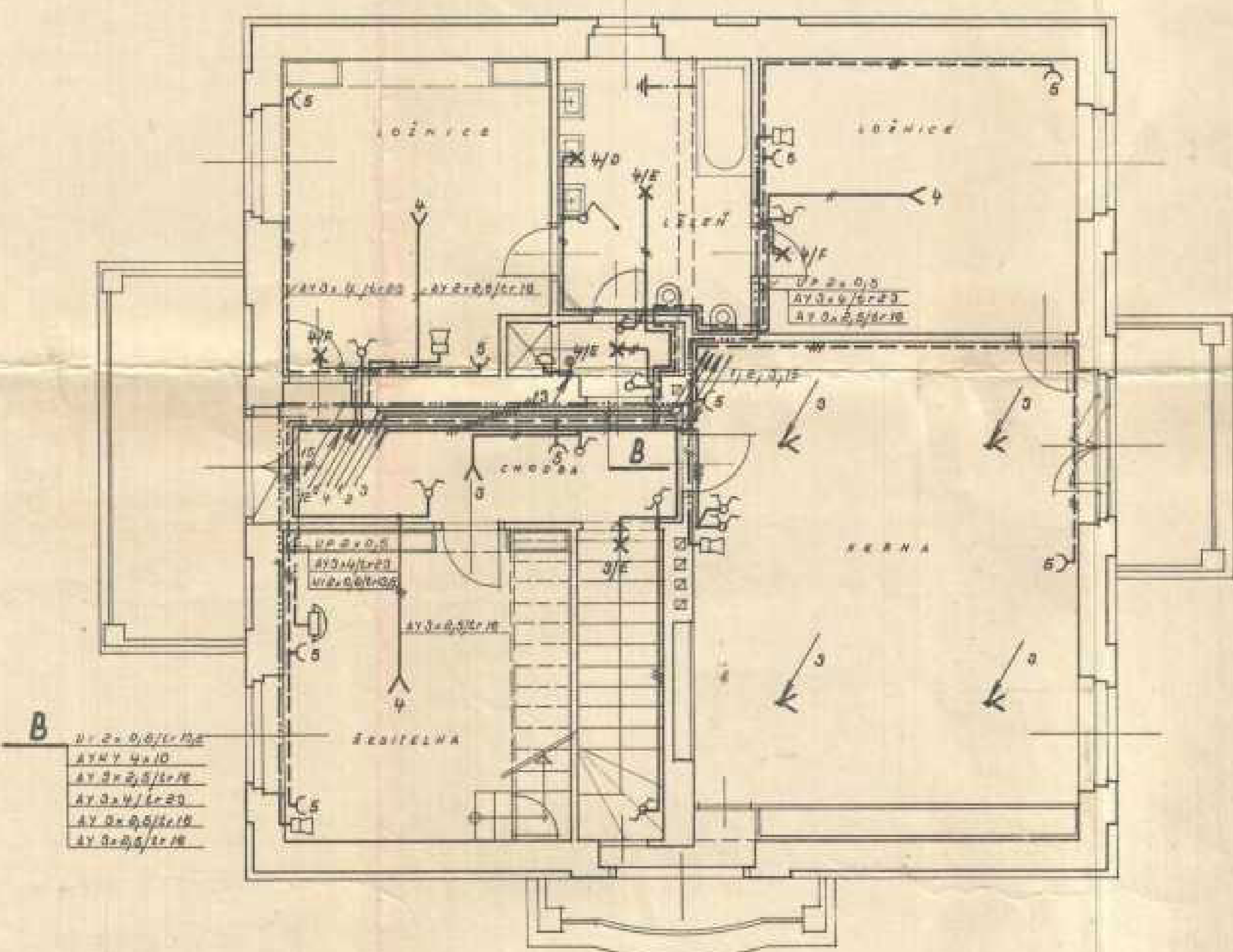
Stavební úřad odbor 12 a 13.

V Praze, dne 28/3 1930

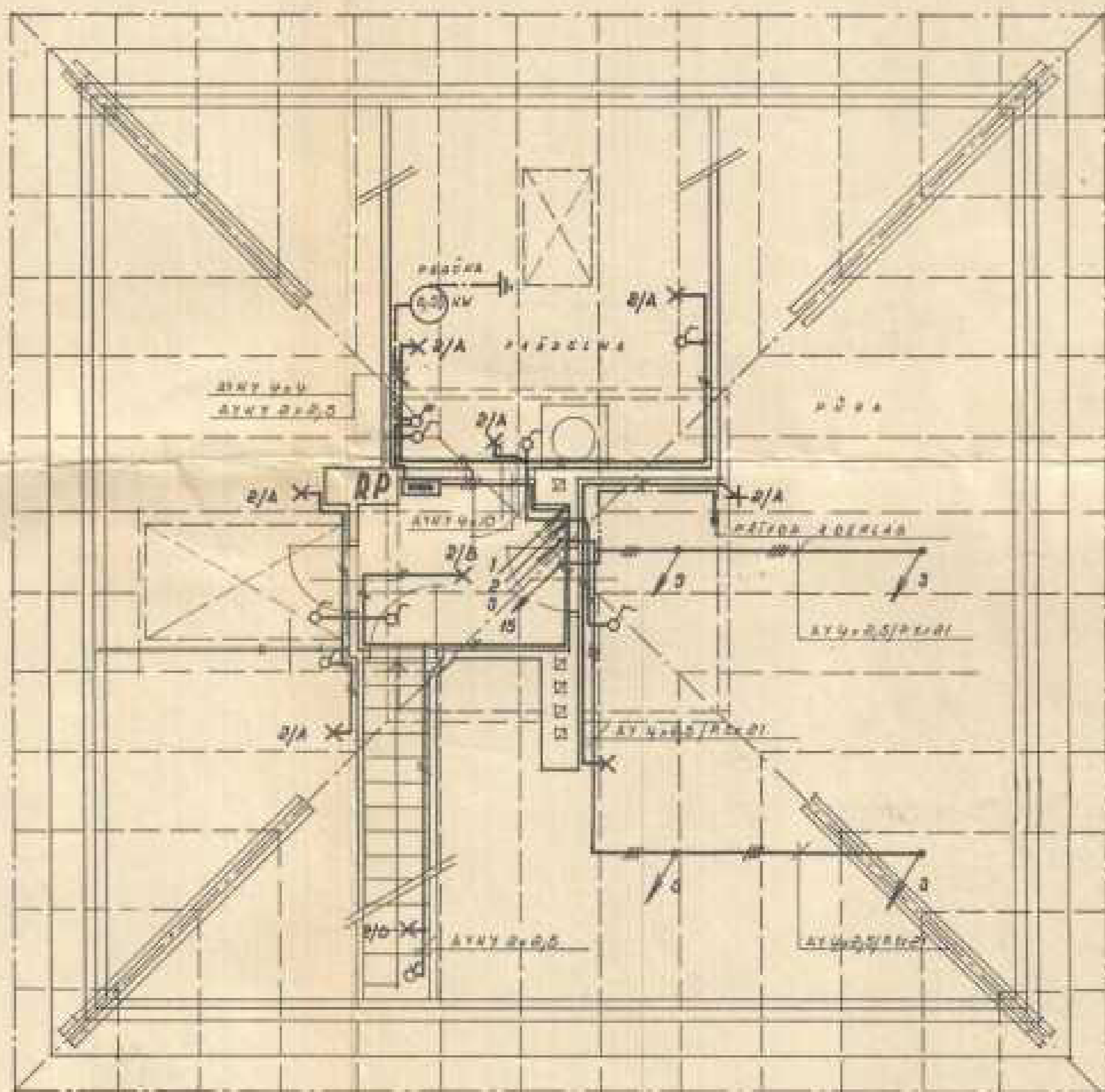
Statistice oznámeno dne	4. 11. 30.
Kolaudováno dne	28. 3. 30.
Provedeno, což poznamenáno v katastru pod čís. běžným	64701/30
UČOŽ 33.	

[Signature]
[Signature]
Her. 28/3 1930

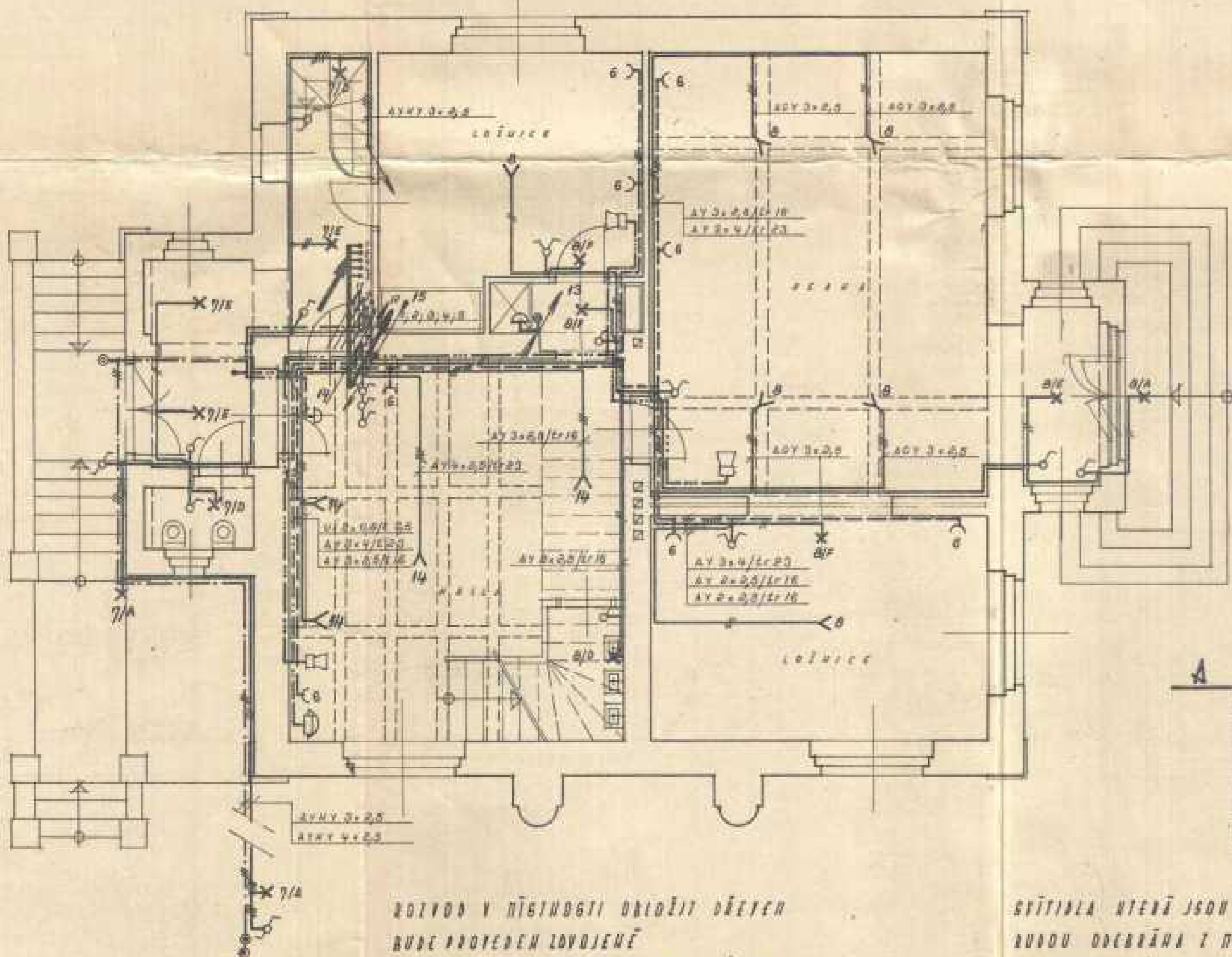
1. PATRO



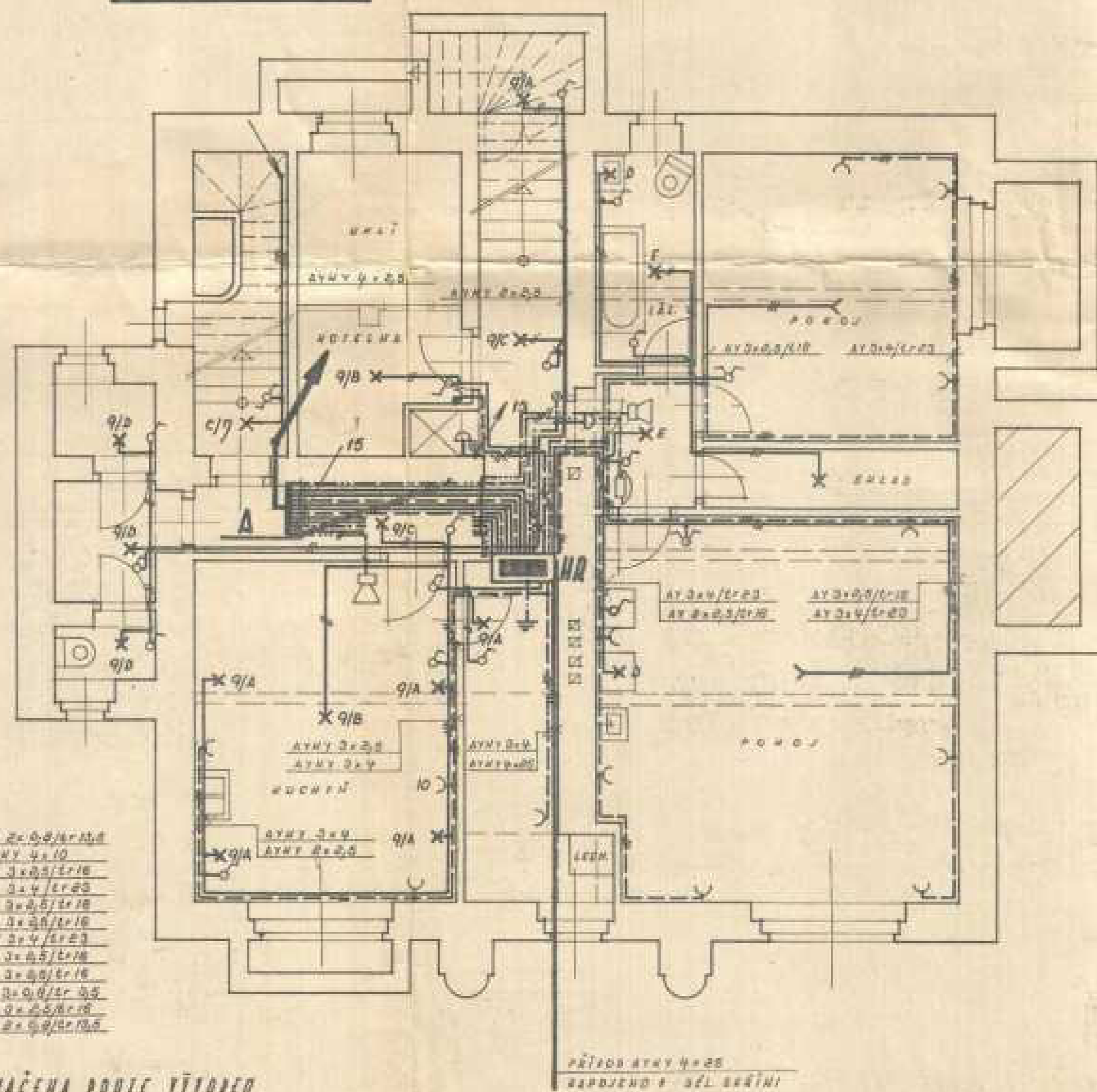
DODKROVÍ



PŮTLEŇÍ



SUTERĚŇ



LEGENDA:

STOUPAČKY:

- 1 VĚTRACÍ PRŮVODNÍK 4x10
- 2 SVĚTLÁ PŮLA SVY 2x2,5
- 3 SVĚTLÁ PŮLA SVY 2x2,5/1r10
- 4 SVĚTLÁ PŮLA SVY 2x2,5/1r10
- 5 ZÁBŮVKA PŮLA SVY 2x2,5/1r10
- 6 ZÁBŮVKA PŮLA SVY 2x2,5/1r10
- 7 SVĚTLÁ PŮLA SVY 2x2,5/1r10
- 8 SVĚTLÁ PŮLA SVY 2x2,5/1r10
- 9 SVĚTLÁ PŮLA SVY 2x2,5
- 10 ZÁBŮVKA PŮLA SVY 2x2,5
- 11 SVY 2x2,5/1r10,5
- 12 TELEFON VÍ 2x0,5/1r10,5
- 13 SVY 2x2,5/1r10
- 14 SVĚTLÁ PŮLA SVY 2x2,5/1r10
- 15 ROZKLAD PO ŽÁŘÍ VÍ 2x0,5/1r10,5

SVĚTLA:

- A x NĀSTĚNNĚ SVĚTLIDLO TĚMĚ 100 W 10711
 - B x STROPNÍ SVĚTLIDLO TĚMĚ 100 W 10712
 - C x STROPNÍ SVĚTLIDLO TĚMĚ 80 W 12308
 - D x NĀSTĚNNĚ SVĚTLIDLO 80 W 0716
 - E x SVĚTLIDLO NĀPĀRO 100 W 0207
 - F x NŌDNÍ SVĚTLIDLO PODŘĚ SVLO 2x10 W - 12405 E
- VĚTRACÍ PRŮVODNÍK
 VÝBĚR ROZKLADU PO ŽÁŘÍ

ROZVOD V PŘÍPADĚ ÚNIKU PRŮVODNĚ
BUDE PROVEDEN LOUPEŽNĚ
KONKRETNĚ SVĚTLIDLA BUDOU ZEMĚNA

SVĚTLIDLA NĚKDE JSOU ZNAČENA DOLE VÝTOPEM
BUDOU ODBĚRĀNA Z PALOBIČNĚHO. MŮJE BĚT
ARCHITECT VĚLO ZAVĚŠENĚ STAVET.

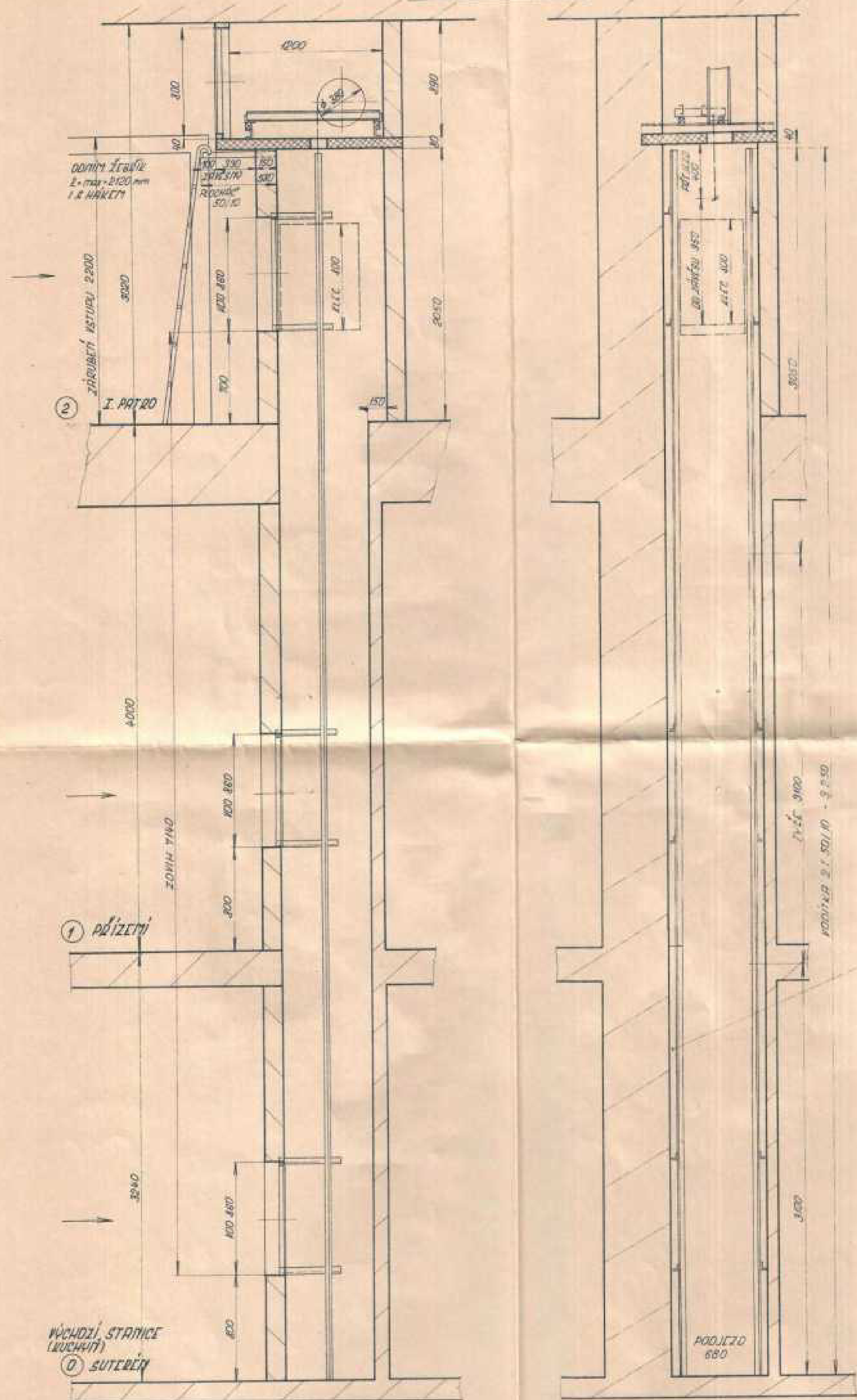
3+F 3x 120 V ~ 50 Hz
OCHRANA ZEMĚNĚNĚ

Průběh stavby
10.1920
1:20

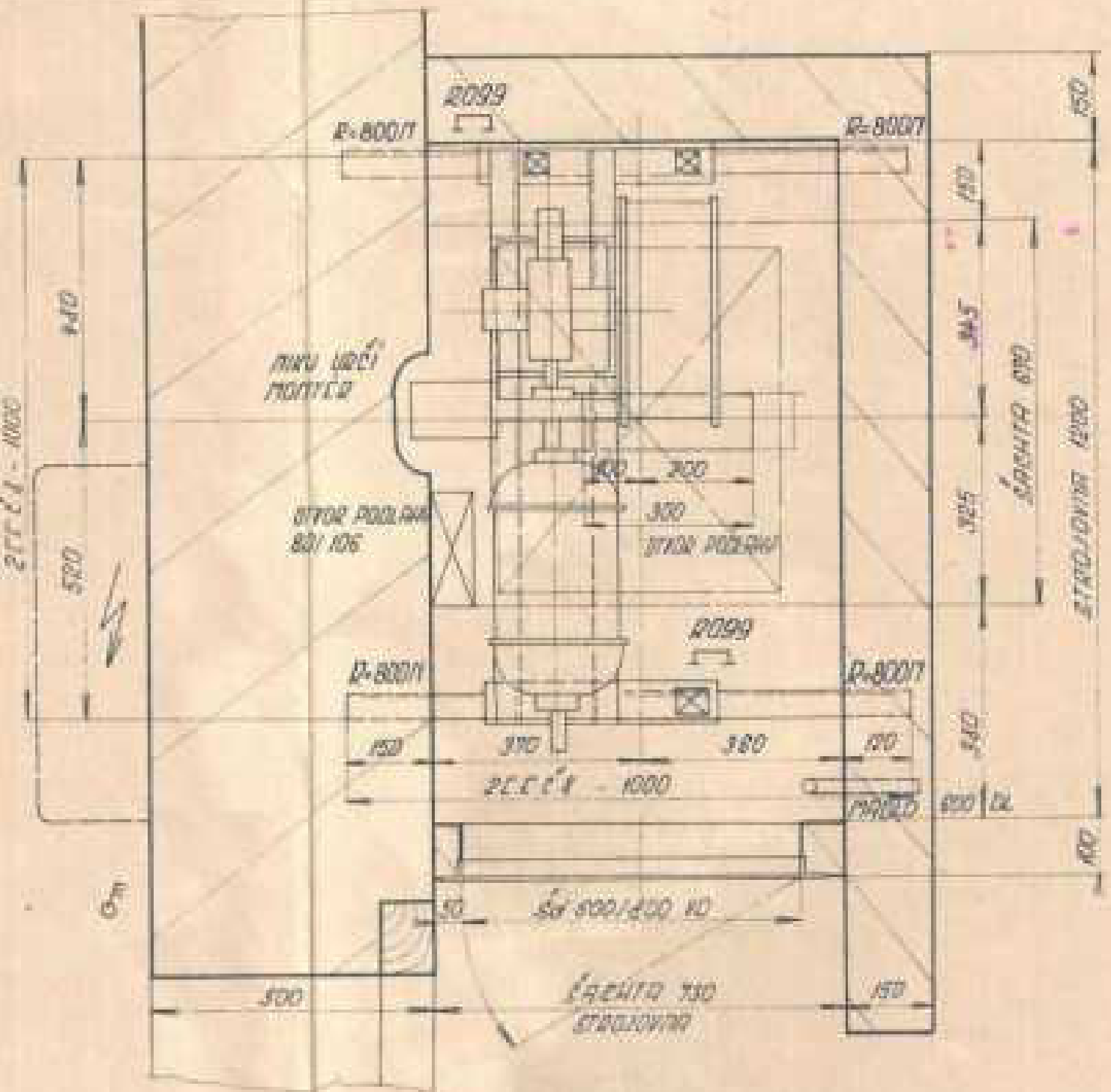
PRŮBĚH STAVBY	DATA	10.1920	1:20
PRŮBĚH STAVBY	DATA	10.1920	1:20
PRŮBĚH STAVBY	DATA	10.1920	1:20
PRŮBĚH STAVBY	DATA	10.1920	1:20
PRŮBĚH STAVBY	DATA	10.1920	1:20
PRŮBĚH STAVBY	DATA	10.1920	1:20
PRŮBĚH STAVBY	DATA	10.1920	1:20
PRŮBĚH STAVBY	DATA	10.1920	1:20
PRŮBĚH STAVBY	DATA	10.1920	1:20
PRŮBĚH STAVBY	DATA	10.1920	1:20

REKONSTR. ELEKTROINSTALACE
 NE PRAHA 10, NERUDŤSKĀ 17.
 NĚPŮRYST 24. ROZVOD
 41-416169-EI-8829

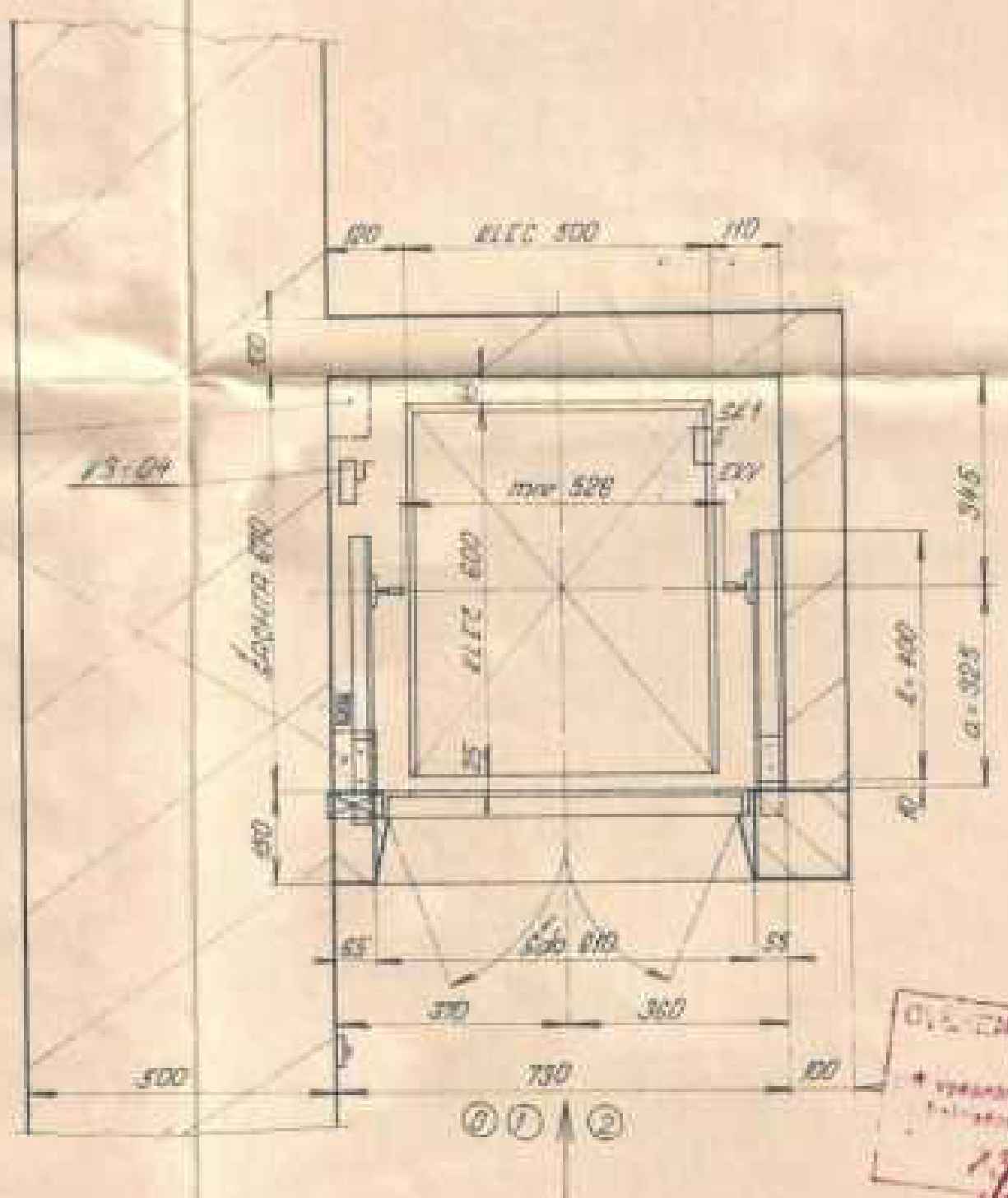
ŘEZ ŠACHTOU 1:20



ŘEZ STROJOVNOU 1:10



ŘEZ ŠACHTOU 1:10



Zákazník provede přívodné vedení 3 x 6 + 6 mm² Al ve výši 15 cm od stropu v prostoru strojovny na beton podlahu z přízemí do suterénu úroveň 8 cm zdiva při níže zavrží, aby šachta měla do celé výšce stejnou šířku. Zdvíhač musí být umístěn v přízemí upravení dle přívodu projektu a osvětlení stropě.

Zákazník zajistí potřebné podmínky pro montáž a provoz výtahu dle tohoto strojínského projektu.

Příloha projektu a jiné údaje ve strojovně a šachtě odstraňovat uživatelem.

Šachta do země 1000 mm od země k nadzemí.

SOBĚT ČI SMĚTA KLADYAN

DETALE	TRUBAV	DEMONTÁŽ	PROVEDENÍ
ŘÍZENÍ VNITŘÍ	—	PRACOVNÍ PROSTŘEDÍ	PODÍLNÍK
ŘÍZENÍ VNĚŠÍ	PŘÍVODNÍ / ODESLAT	PROSTŘEDÍ VÝTAHU	ZÁVĚSNÝ
ŘÍZENÍ VE VÝŠI STANCI	PŘÍVODNÍ	VÁHA KABINY	50 kg
VÝCHODI STANICE	SUTERÉN	VÝŠKA KABINY	400 mm
POČET NÁSTUPŮ	3	SCHEMA	ZOS 5
POČET STANIC	3	ZÁBRANĚ PROUD	15 A
ZDVH	7.14 m	JEHOVITĚ PROUD/KV	4,6 A / 162 kW
DOPRAVNÍ RYCHLOST	0.36 m/sec	NAPĚŤ	3 x 380 / 220 V

VÝTAH JIDELNÍ VÝTAH - DOVOLENÉ ZATÍŽENÍ 100 kg C

ŠKOLNÍ SPRÁVA DŮV
PRAHA 10 MOSKOVSKÁ 21

MATEŘSKÁ ŠKOLKA
PRAHA 10 - HRADEŠINSKÁ 17

NAVRHL: OLÁHOVÁ
KRESLIL: OLÁHOVÁ
DATUM: BŘEZEN 1983

Č. V. 8608

VÝTAHY PŮDNIK HL. PRAHY, PRAHA 5, POD VOTÁŘKOU 3

2-84-001



ZOS 5

OBVODNÍ NÁRODNÍ VÝBOR V PRAZE
odbor výstavby, Praha 10-Vršovice, tř. SNB č. 68

č.j.: výst. 2349/84/Š
vyřizuje: Šavrdová

KO-SPI-SUM

čp. 1974 VIN

V Praze dne 10.10.1984



KOLAUDAČNÍ ROZHODNUTÍ

Odbor výstavby ONV v Praze 10, jako stavební úřad, provedl na návrh stavebníka (provozovatele) Školské správy ONV Praha 10 podaný dne 7.9.1984 ústní jednání spojené s místním šetřením, které se konalo dne 9.10.1984 týkalo se stavby: nákl.výtahu do 100 kg

čp.1974 v Praze 10, k.ú. Vinohrady
ul. Hradešinská 17 umístěné na pozemku č.parc.

a podle §82 zákona č. 50/76 Sb., výsledku místního šetření a ústního jednání, rozhodl vydat vám povolení k

užívání stavby
za těchto podmínek:

- 1) stavba bude užívána pouze v souladu s povolením stavby a tímto kolaudačním rozhodnutím,
- 2) stavba bude udržována v řádném technickém stavu, včetně přílehlého pozemku/zahrady, bude dbáno o životní prostředí, hygienu, bezpečnost osob i požární;
- 3) povolit vám změnu stavby podle §68, odst. 1 zákona č. 50/76 Sb. zjištěnou při místním šetření (kolaudaci) s tím, že musí stavebník předložit stavebnímu úřadu dvě/tři vyhotovení dokumentace s vyznačením této změny, a to nejpozději do 15ti dnů ode dne doručení tohoto rozhodnutí;
- 4) podle §82, odst. 2 stavebního zákona musí být drobné nedodělky a závady zjištěné při místním šetření /kolaudaci/ a uvedené v zápisu z tohoto jednání, dokončeny a odstraněny nejpozději do 30ti dnů od doručení tohoto rozhodnutí.

O d ů v o d n ě n í

Odbor výstavby ONV 10 provedl na návrh stavebníka kolaudační řízení. V řízení bylo zjištěno, že stavba byla provedena podle dokumentace ověřené ve stavebním řízení, až na drobné odchylky, které se však nedotýkají dalších účastníků řízení o povolení této stavby. Jinak podmínky stanovené v územním rozhodnutí a stavebním povolení byly dodrženy, takže provedení stavby ani její užívání a zjištěné nedodělky neohrožují zájmy společnosti, zejména život a zdraví osob, ani životní prostředí.

Poučení: proti tomuto rozhodnutí mohou se účastníci řízení odvolat podle §53 zákona č. 71/67 Sb. nejpozději do 15ti dnů ode dne doručení, k odboru výstavby NV hl.m. Prahy prostřednictvím zdejšího odboru.

Za správnost:

Doručuje se:

1/ Školská správa ONV Praha 10

Na vědomí:

2/ spisy

Miroslav Votruba
vedoucí odboru výstavby



SLOZKA 50015682

1200144317 UMCP10

DO VLASTNÍCH RUKOU DOPORUČENĚ
Nezasílati za adresátem Poštovné paušalováno

OBVODNÍ NÁRODNÍ VÝBOR
Odbor výstavby
PSČ 101 38 PRAHA 10 - Vrřovice

Tr. SNB 68

Doručenka

I. Adresát odepřel přijetí dne

z důvodů

Pisemnost se vrací*).

II. Je-li adresát nebyl zastižen přes vyzvání, je-li mu před tím bylo v bytě (na pracovišti) zanecháno, byla pisemnost dne

uložena u pošt. úřadu.

Adresát byl o tom s poučením pisemně vyrozuměn.

Adresát si přes toto poučení a vyrozumění pisemnost do tří dnů nevyzvedl*).

III. Doručení do vlastních rukou nemohlo být provedeno, náhradní doručení je vyloučeno. Pisemnost se vrací*).

Čitelný podpis
doručovatels

*) Škrtněte co se nehodí

8.7.8 38128 77

OBVODNÍ NÁRODNÍ VÝBOR
Odbor výstavby
PSČ 101 38 PRAHA 10 - Vrřovice
Tr. SNB 68

Školská správa
ONV Praha 10

č. j. vyř. št. 2549/88 / Školská správa ONV 10

Potvrzuji svým vlastnoručním podpisem, že jsem shora uvedenou zásilku dnes obdržel.

Moskevská 21. F. Kadeřavský

V _____ dne _____ 197__

podpis

OBVODNÍ NÁRODNÍ VÝBOR V PRAZE
odbor výstavby, Praha 10-Vršovice, tř. SNB č. 68

č.j.: výst. 2349/84/Š
vyřizuje: Šavrdová

KO-SPI-SUM

čp. 1974 VIN

V Praze dne 10.10.1984



KOLAUDAČNÍ ROZHODNUTÍ

Odbor výstavby ONV v Praze 10, jako stavební úřad, provedl na návrh stavebníka (provozovatele) Školské správy ONV Praha 10 podaný dne 7.9.1984 ústní jednání spojené s místním šetřením, které se konalo dne 9.10.1984 týkalo se stavby: nákl.výtahu do 100 kg čp.1974 v Praze 10, k.ú. Vinohrady ul. Hradešinská 17 umístěné na pozemku č.parc.

a podle §82 zákona č. 50/76 Sb., výsledku místního šetření a ústního jednání, rozhodl vydat vám povolení k

užívaní stavby

za těchto podmínek:

- 1) stavba bude užívána pouze v souladu s povolením stavby a tímto kolaudačním rozhodnutím,
- 2) stavba bude udržována v řádném technickém stavu, včetně přílehlého pozemku/zahrady, bude dbáno o životní prostředí, hygienu, bezpečnost osob i požární;
- 3) povolit vám změnu stavby podle §68, odst. 1 zákona č. 50/76 Sb. zjištěnou při místním šetření (kolaudaci) s tím, že musí stavebník předložit stavebnímu úřadu dvě/tři vyhotovení dokumentace s vyznačením této změny, a to nejpozději do 15ti dnů ode dne doručení tohoto rozhodnutí;
- 4) podle §82, odst. 2 stavebního zákona musí být drobné nedodělky a závady zjištěné při místním šetření /kolaudaci/ a uvedené v zápisu z tohoto jednání, dokončeny a odstraněny nejpozději do 30ti dnů od doručení tohoto rozhodnutí.

O d ů v o d n ě n í

Odbor výstavby ONV 10 provedl na návrh stavebníka kolaudační řízení. V řízení bylo zjištěno, že stavba byla provedena podle dokumentace ověřené ve stavebním řízení, až na drobné odchylky, které se však nedotýkají dalších účastníků řízení o povolení této stavby. Jinak podmínky stanovené v územním rozhodnutí a stavebním povolení byly dodrženy, takže provedení stavby ani její užívání a zjištěné nedodělky neohrožují zájmy společnosti, zejména život a zdraví osob, ani životní prostředí.

Poučení: proti tomuto rozhodnutí mohou se účastníci řízení odvolat podle §53 zákona č. 71/67 Sb. nejpozději do 15ti dnů ode dne doručení, k odboru výstavby NV hl.m. Prahy prostřednictvím zdejšího odboru.

Za správnost:

Doručuje se:

1/ Školská správa ONV Praha 10

Na vědomí:

2/ spisy

Miroslav Votruba
vedoucí odboru výstavby



SLOZKA 50015682

1200144317 UMCP10

DO VLASTNÍCH RUKOU DOPORUČENĚ
Nezasílati za adresátem Poštovné paušalováno

OBVODNÍ NÁRODNÍ VÝBOR
Odbor výstavby
PSČ 101 38 PRAHA 10 - Vrřovice

Tr. SNB 68

Doručenka

I. Adresát odepřel přijetí dne

z důvodů

Pisemnost se vrací*).

II. Je-li adresát nebyl zastižen přes vyzvání, je-li mu před tím bylo v bytě (na pracovišti) zanecháno, byla pisemnost dne

uložena u pošt. úřadu.

Adresát byl o tom s poučením pisemně vyrozuměn.

Adresát si přes toto poučení a vyrozumění pisemnost do tří dnů nevyzvedl*).

III. Doručení do vlastních rukou nemohlo být provedeno, náhradní doručení je vyloučeno. Pisemnost se vrací*).

čitelný podpis
doručovatele

*) Škrtněte co se nehodí

8.7.8 38128 77

OBVODNÍ NÁRODNÍ VÝBOR
Odbor výstavby
PSČ 101 38 PRAHA 10 - Vrřovice
Tr. SNB 68

Školská správa
ONV Praha 10

č. j. vyšl. 2549/88 / Školská správa ONV 10

Potvrzuji svým vlastnoručním podpisem, že jsem shora uvedenou zásilku dnes obdržel.

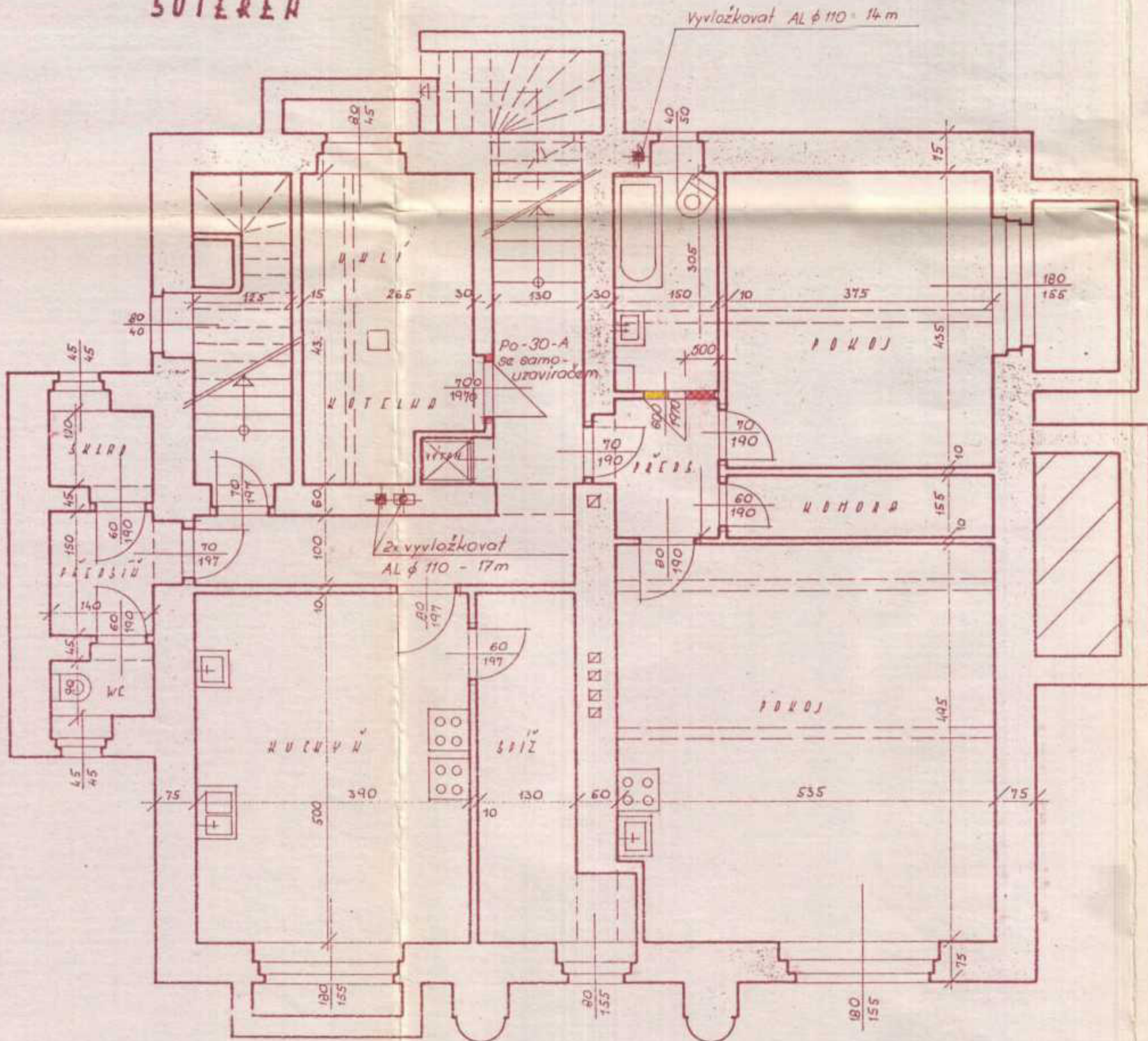
V _____ dne _____



197

podpis

Moskevská 21, Praha 10

BUTERÉN



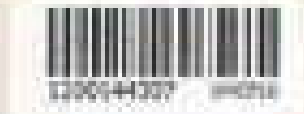
-  bourané zdivo
-  nové zdivo

Poznámka: Ve stěně mezi koupelnou a předsíní budou neuzavíratelné otvory - u podlahy o ploše 0,02m²
- pod stropem o ploše 0,06m²

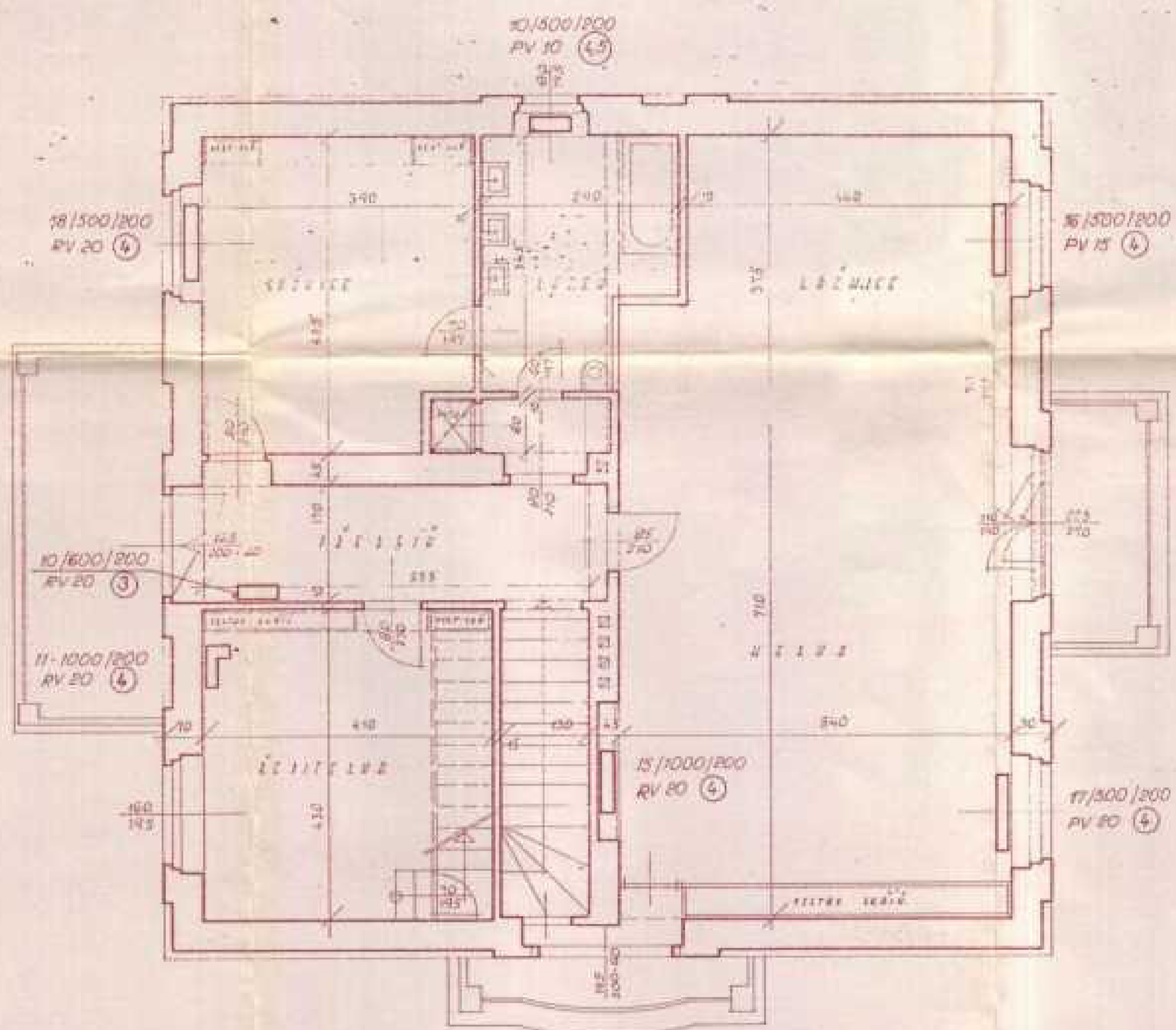


OVĚŘENO STAVEBNÍM ÚRADEM
Obč. PRAHY 10
při vydávání staveb. povol.
- autorizace
ze dne 25. 4. 96
pod č. 123/96

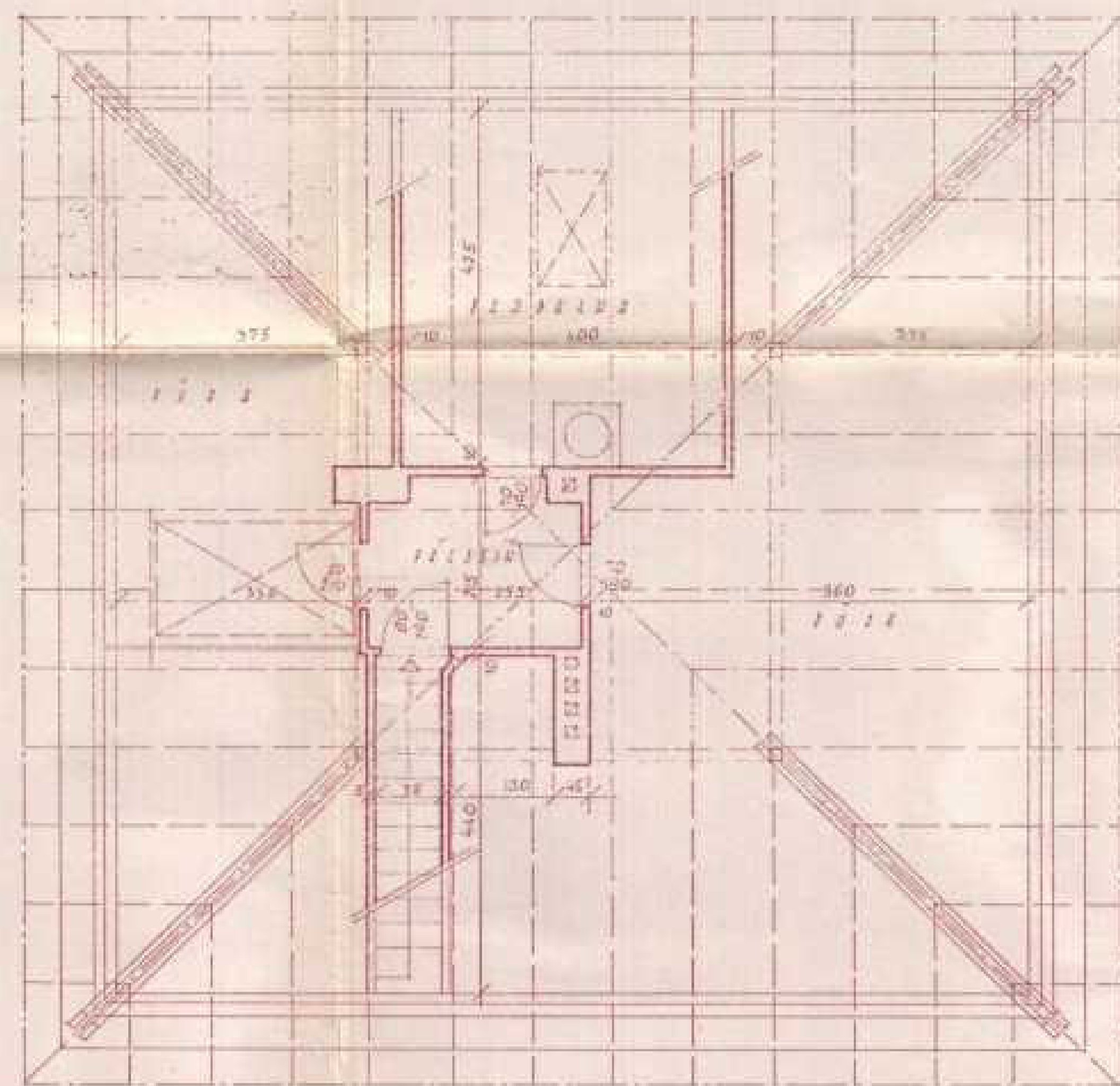
AKVATERM PROJEKT			Italská 29/754 120 00 Praha 2	
hl. inq. projektu	zodp. projektant	vypracoval	kreslil	
	J. Prágr		J. Liponová	
investor	Období školství a kultury OÚ MC Praha 10	místo	Praha 10	
akce	Plynofikace kotelny - MŠ Hradešinská Praha 10 - Hradešinská 17/1974 Suterén - půdorys, stavební úpravy	prof.	vykres	pare
		měř.	1:50	1
		datum	1/96	
		stupeň	projekt	
		zak. č.	95-8-342	



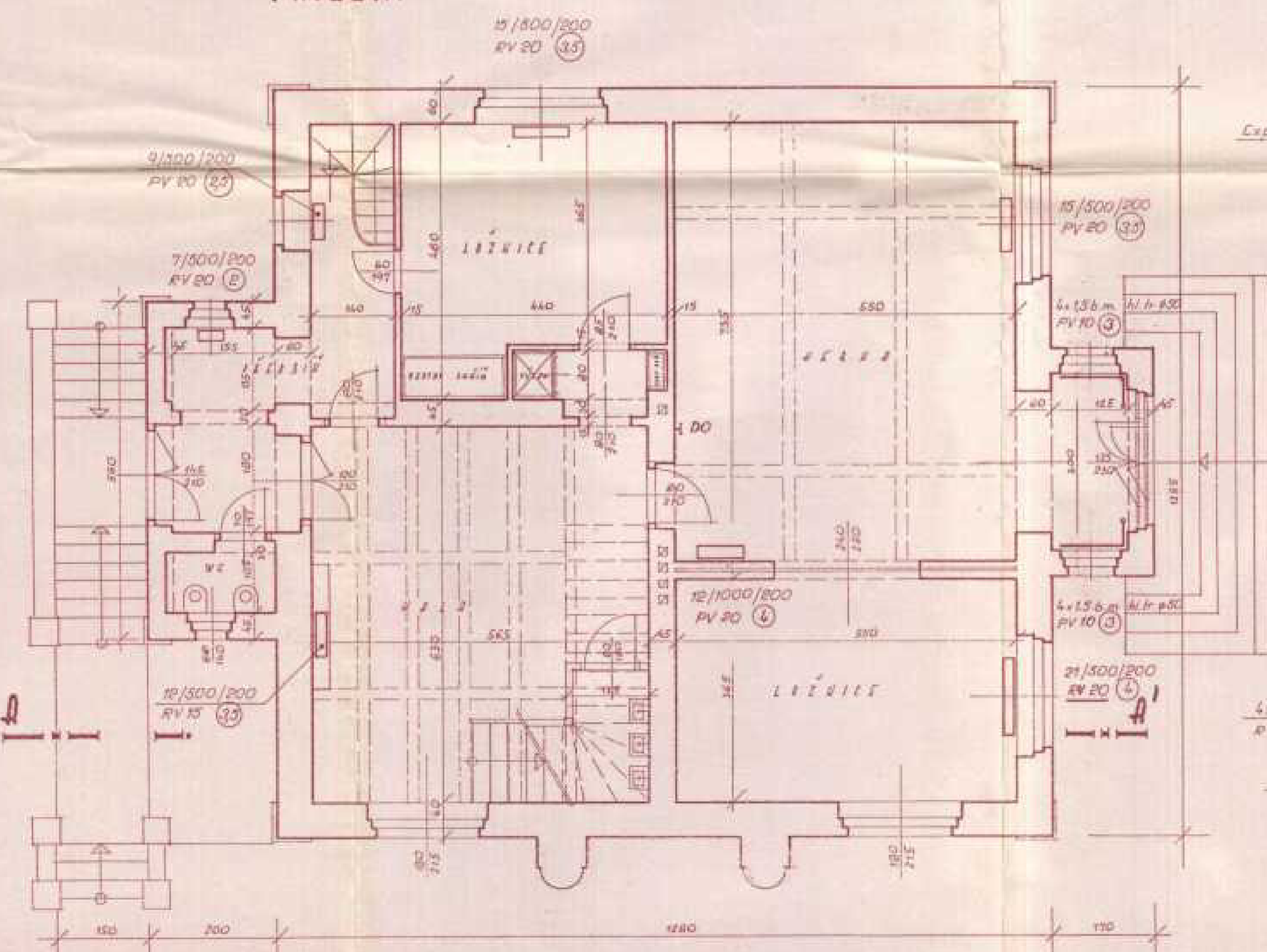
1. PATRO



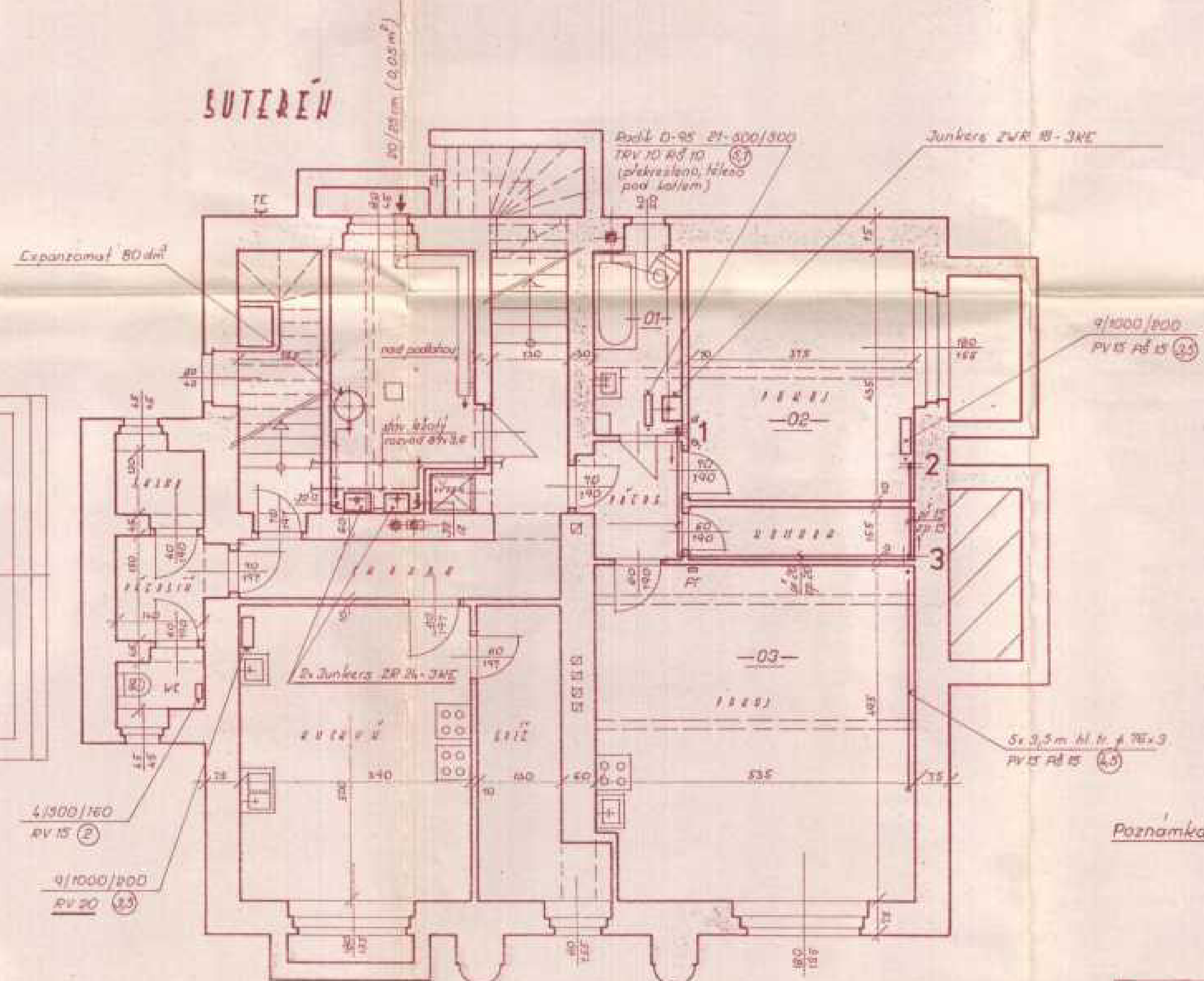
PODZEMÍ



PŘÍZEMÍ



SUTERÉN



Poznámka: Stavající otopná tělesa jsou osazena přímými ventily V 4252 (znač. RV) a rohovými ventily V 4253 - Mypara (znač. RV), oheň tělesa v koupelně rohovým ventilem Danfoss RFD-M s termohlavici RFD 3100 (znač. TRV).
 Možnost nastavení trvalé regulace ventilů je uvedena v kroužku.
 RV 20 - přípojná patrubí převážně na DN 20.

AKVATERM PROJEKT			Italská 291754 120 00 Praha 3
M. Ing. projekt	Ing. projektant	Vypracoval	Kreslil
	3. 11. 1974		3. Lipavova
Investor	Občasná škola a kulturní středisko Praha 10	Objekt	Praha 10
Stavební úřad	MŠ Hradčická Praha 10 - Hradčická 17/1974	proj. měř.	1:50
	Suterén, přízemí, 1. patro, podzemí - podorys	datum	1. 11. 1974
	Ústřední vytápění	listy	2
		zak. č.	95-6-342



OBVODNÍ ÚŘAD

městské části Praha 10

101 38 Praha 10, Vršovická 68

KONCEPT

Adresáti dle rozdělovníku

VÁŠ DOPIS ZNAČKY / ZE DNE

NAŠE ZNAČKA

VYŘIZUJE / LINKA

V PRAZE DNE

vl.:

pí.Nikolova

27.8.1998

HLP: 24194/98/OST/stav/Nik-d.1974,Vin.

Věc:

Odbor stavební Obvodního úřadu městské části Praha 10 vydává na návrh stavebníka

městské části Praha 10 zastoupené OŠK, Vršovická 68, Praha 10

podle ustanovení §82 a §85 zákona č.50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších změn a doplňků, toto

KOLAUDAČNÍ ROZHODNUTÍ

Stavební úřad povoluje užívání plynového etážového topení o výkonu 48 kW pro mateřskou školu a plynové etážové topení v bytě správce v suterénu domu čp.1974, Hradešinská 17, k.ú.Vinohrady, Praha 10 za podmínky, že stavba bude udržována v řádném technickém stavu tak, aby nebylo ohrožováno životní prostředí, hygiena, zdraví a bezpečnost osob a požární bezpečnost.

O d ů v o d n ě n í

Dne 3.8.1998 podal stavebník městská část Praha 10 zastoupená OŠK, Vršovická 68, Praha 10 návrh na vydání kolaudačního rozhodnutí na stavbu - vybudování plynového etážového topení o výkonu 48 kW pro mateřskou školu a plynové etážové topení v bytě správce v suterénu domu čp.1974, Hradešinská 17, k.ú.Vinohrady, Praha 10, povolenou rozhodnutím stavebního úřadu dne 25.4.1996 pod č.j.701/96/Šk.

Odbor stavební Obvodního úřadu městské části Praha 10 tento návrh přezkoumal a při ústním jednání spojeným s místním šetřením dne 27.8.1998 zjistil, že stavba byla uskutečněna podle ověřené dokumentace a že byly dodrženy podmínky stanovené ve stavebním povolení.Vzhledem k výše uvedenému bylo rozhodnuto, jak je ve výroku uvedeno.

TELEFON
670 93 111

FAX
73 42 80



POUČENÍ

Proti tomuto rozhodnutí se mohou účastníci řízení odvolat do 15 dnů ode dne doručení k odboru výstavby MHMP prostřednictvím zdejšího stavebního úřadu.

Za správnost: *Mik*



Ing. Petr Stárek
vedoucí odboru stavebního

Mik

Doručuje se účastníkům řízení:

- stavebník

① MČ P10 - OŠK/tech.

Ostatní na vědomí:

- 2. HZS
- 3. Mě HS
- 4. Spis SÚ

1) předsala dne 31.8.98 a nadávám se možnosti odvolání!

Mik

**OBVODNÍ ÚŘAD
MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10**
Odbor školství a kultury
oddělení technické
Vršovická tř. 68, 101 38 Praha 10

Toto rozhodnutí nabylo právní moci dne <u>31.8.98</u>
V Praze dne <u>31.8.98</u>

**OBVODNÍ ÚŘAD
MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10**
Odbor stavební
Vršovická tř. 68, 101 38 Praha 10

Mik

H



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 10
ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI
ODBOR STAVEBNÍ

Č.j.: OST 3452/04/Pr - d 1974 Vin
Vyřizuje: Ing. Preradová
Telefon: 267093684

Toto rozhodnutí nabylo právní moci
dnem 29. 11. 2004
podpis: *[Signature]*
v Praze dne 1. 12. 07

Vypraveno
- 4 - 11 - 2004
podpis: *[Signature]*

Úřad městské části Praha 10
Odbor stavební
Vršovická tř. 68, 101 38 Praha 10
-29-

V Praze, dne 2.11.2004

KOLAUDAČNÍ ROZHODNUTÍ

Městská část Praha 10 - odbor stavební Úřadu městské části Praha 10, jako stavební úřad příslušný podle § 117 odst. 1 písm. c/ zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů, v kolaudačním řízení přezkoumal podle § 81 stavebního zákona návrh na vydání kolaudačního rozhodnutí, který dne 22.7.2004 podal stavebník

ÚMČ Praha 10 - odbor školství a kultury, Vršovická 68, Praha 10

(dále jen „stavebník“), a na základě tohoto přezkoumání podle § 82 stavebního zákona

povoluje užívání

stavby

**„stavební úpravy a změna užívání místnosti v 1. PP v objektu MŠ Hradešinská v souvislosti s rozšířením stávající kuchyně do prostor přilehlého nevyužívaného bytu - ze stávající předsíně a WC je umývárna nádobí, větší pokoj bytu se mění na sklad a přípravnu zeleniny, menší pokoj bytu na denní místnost pro personál a komora bytu na sklad brambor
Praha 10, Vinohrady č.p. 1974, Hradešinská 17**

(dále jen "stavba") na pozemku st. p. 3119 v katastrálním území Vinohrady.

Odůvodnění:

Dne 22.7.2004 podal navrhovatel návrh na vydání kolaudačního rozhodnutí na výše uvedenou stavbu, uvedeným dnem bylo zahájeno kolaudační řízení.

Stavební povolení bylo vydáno dne 25.5.2004 pod č.j. OST 1855/04/Pr.

Stavební úřad oznámil zahájení kolaudačního řízení známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům státní správy. K projednání návrhu současně nařídil ústní jednání spojené s místním šetřením na 2.9.2004, o jehož výsledku byl sepsán protokol.

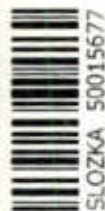
Při místním šetření byly zjištěny nedostatky, které bránily užívání stavby. Nebyla splněna podmínka Hasičského záchranného sboru hl. m. Prahy ohledně osazení požárních dveří mezi chodbou a prostorem

Sídlo: Vršovická 68, 101 38 Praha 10
Pracoviště: Vršovická 68, 101 38 Praha 10
IČ: 00063941

Úřední hodiny:
Pondělí 8.00 - 12.00 a 13.00 - 17.30
Středa 8.00 - 12.00 a 13.00 - 17.30

tel.: 267093477
fax: 267093607
http://www.praha10.cz
e-mail: posta@praha10.cz

Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s. 19-2000733369/0800



SLOZKA 50015677

schodiště a nebylo možné prokázat funkčnost odvětrání skladu brambor. Proto bylo kolaudační řízení přímo do kolaudačního protokolu přerušeno.

Dne 1. 11. 2004 stavebník předložil souhlasné stanovisko HZS hl. m. Prahy (požární dveře byly osazeny) a doklad potvrzený stavební firmou o fungujícím odvětrání skladu.

Stavební úřad v provedeném kolaudačním řízení přezkoumal předložený návrh na kolaudaci, projednal ho s účastníky řízení a s dotčenými orgány státní správy a zjistil, že stavba je provedena v souladu s § 81 odst. 1 stavebního zákona a jejím užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy.

Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení užívání stavby.

Stanoviska sdělili:

- HZS hl. m. Prahy, zn. HSAA-17132/ODPR-V-10-917-2004 ze dne 2. 9. 2004
- zástupce HS hl. m. Prahy písemně do kolaudačního protokolu

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených stanovisek dotčených orgánů státní správy vyžadovaných zvláštními předpisy a tato stanoviska a požadavky zahrnul do podmínek rozhodnutí.

Stavební úřad proto rozhodl, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

Účastníci řízení:

- ÚMČ Praha 10 - odbor školství a kultury, ÚMČ Praha 10 - odbor obecního majetku

Námítky účastníků nebyly v řízení uplatněny.

Upozornění:

- Stavba nesmí být užívána, dokud kolaudační rozhodnutí nenabude právní moci (§ 52 zákona č. 71/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů).

Poučení o odvolání:

Proti tomuto rozhodnutí se mohou účastníci řízení odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k odboru stavebnímu Magistrátu hl. m. Prahy, podáním u zdejšího stavebního úřadu.



Ing. Jana Königová
vedoucí oddělení stavebního řízení
odboru stavebního

Obdrželi:

účastníci (dodejky)

1. ÚMČ Praha 10 - odbor školství a kultury, Vršovická 68, 101 38 Praha 10
2. ÚMČ Praha 10 - odbor obecního majetku, Vršovická 68, 101 38 Praha 10

dotčené správní úřady (na vědomí)

3. Hasičský záchranný sbor hl. m. Prahy, Sokolská 62, 121 24 Praha 2
4. Hygienická stanice hl. m. Prahy, Rytířská 12, 110 00 Praha 1

ostatní: 5. spis - OST

Sídlo: Vršovická 68, 101 38 Praha 10

Pracoviště: Vršovická 68, 101 38 Praha 10

IČ: 00063941

Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s. 19-2000733369/0800

Úřední hodiny:

Pondělí 8.00 - 12.00 a 13.00 - 17.30

Středa 8.00 - 12.00 a 13.00 - 17.30

tel.: 267093477

fax: 267093607

http://www.praha10.cz

e-mail: posta@praha10.cz

DO VLASTNÍCH RUKOU DOPORUČENĚ

Nezasílají za adresátem Poštovné paušalováno

zde odstříhnout

Doručenka

- I. Adresát odepřel přijetí dne
z důvodů
Pisemnost se vrací *).
- II. Ježto adresát nebyl zastížen přes vyzvání, jež mu před tím bylo v bytě (na pracovišti) zanecháno, byla písemnost dne
uložena u pošt. úřadu. Adresát byl o tom poučen písemně vyzván. Adresát si přes toto poučení a vyzvání písemnost do tří dnů nevyzvedl *).
- III. Doručení do vlastních rukou nemohlo být provedeno, náhradní doručení je vyloučeno. Písemnost se vrací *).

čitelný podpis
doručovatele

*) Škrtněte, co se nehodí

Úřad městské části Praha 10
odbor stavební
Vršovická 68, 101 38 Praha 10

ÚMČ Praha 10
odbor obecního majetku
Vršovická 68
101 38 Praha 10

OST 3452/04/Pr- kolaudační rozhodnutí
č. j.

Potvrzuji svým vlastnoručním podpisem, že jsem shora uvedenou zásilku dneš
obdržel.

V dne 5. listopadu 2004
podpis

DO VLASTNÍCH RUKOU DOPORUČENĚ

Nezasílají za adresátem Poštovné paušalováno

zde odstříhnout

Doručenka

- I. Adresát odepřel přijetí dne
z důvodů
Písemnost se vrací *).
- II. Ježto adresát nebyl zastížen přes vyzvání, jež mu před tím bylo v bytě (na pracovišti) zanecháno, byla písemnost dne
uložena u pošt. úřadu. Adresát byl o tom poučen písemně vyzváním. Adresát si přes toto poučení a vyzvání písemnost do tří dnů nevyzvedl *).
- III. Doručení do vlastních rukou nemohlo být provedeno, náhradní doručení je vyřčeno. Písemnost se vrací *).

.....
čitelný podpis
doručovatele

*) Škrtněte, co se nehodí!

Úřad městské části Praha 10
odbor stavební
Vršovická 68, 101 38 Praha 10

ÚMČ Praha 10
odbor školství a kultury
Vršovická 68
101 38 Praha 10

1-5-11 2004

OST 3452/04/Pr- kolaudační rozhodnutí

Č. j.

Potvrzuji svým vlastnoručním podpisem, že jsem shora uvedenou zásilku dnes obdržel.

v Praze dne 8. 11. 2004 podpis



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 10
ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI
ODBOR STAVEBNÍ

Č.j.: OST 3452/04/Pr - d 1974 Vin
Vyřizuje: Ing. Preradová
Telefon: 267093684

D 8.11.04
MPH 29.11.



Vypraveno
- 4 - 11 - 2004
podpis:

Toto rozhodnutí nabylo právní moci
dnem 29. 11. 2004
podpis:
v Praze dne 1. 12. 07

Úřad městské části Praha 10
Odbor stavební
Vršovická tř. 68, 101 38 Praha 10
-29-

V Praze, dne 2.11.2004

KOLAUDAČNÍ ROZHODNUTÍ

Městská část Praha 10 - odbor stavební Úřadu městské části Praha 10, jako stavební úřad příslušný podle § 117 odst. 1 písm. c/ zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů, v kolaudačním řízení přezkoumal podle § 81 stavebního zákona návrh na vydání kolaudačního rozhodnutí, který dne 22.7.2004 podal stavebník

ÚMČ Praha 10 - odbor školství a kultury, Vršovická 68, Praha 10

(dále jen „stavebník“), a na základě tohoto přezkoumání podle § 82 stavebního zákona

povoluje užívání

stavby

„stavební úpravy a změna užívání místností v 1. PP v objektu MŠ Hradešinská v souvislosti s rozšířením stávající kuchyně do prostor přilehlého nevyužívaného bytu - ze stávající předsíně a WC je umývárna nádobí, větší pokoj bytu se mění na sklad a přípravnu zeleniny, menší pokoj bytu na denní místnost pro personál a komora bytu na sklad brambor
Praha 10, Vinohrady č.p. 1974, Hradešinská 17

(dále jen "stavba") na pozemku st. p. 3119 v katastrálním území Vinohrady.

Odůvodnění:

Dne 22.7.2004 podal navrhovatel návrh na vydání kolaudačního rozhodnutí na výše uvedenou stavbu, uvedeným dnem bylo zahájeno kolaudační řízení.

Stavební povolení bylo vydáno dne 25.5.2004 pod č.j. OST 1855/04/Pr.

Stavební úřad oznámil zahájení kolaudačního řízení známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům státní správy. K projednání návrhu současně nařídil ústní jednání spojené s místním šetřením na 2.9.2004, o jehož výsledku byl sepsán protokol.

Při místním šetření byly zjištěny nedostatky, které bránily užívání stavby. Nebyla splněna podmínka Hasičského záchranného sboru hl. m. Prahy ohledně osazení požárních dveří mezi chodbou a prostorem

Sídlo: Vršovická 68, 101 38 Praha 10

Pracoviště: Vršovická 68, 101 38 Praha 10

IČ: 00063941

Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s. 19-2000733369/0800

Úřední hodiny:

Pondělí 8.00 - 12.00 a 13.00 - 17.30

Středa 8.00 - 12.00 a 13.00 - 17.30

tel.: 267093477

fax: 267093607

http://www.praha10.cz

e-mail: posta@praha10.cz

schodiště a nebylo možné prokázat funkčnost odvětrání skladu brambor. Proto bylo kolaudační řízení přímo do kolaudačního protokolu přerušeno.

Dne 1. 11. 2004 stavebník předložil souhlasné stanovisko HZS hl. m. Prahy (požární dveře byly osazeny) a doklad potvrzený stavební firmou o fungujícím odvětrání skladu.

Stavební úřad v provedeném kolaudačním řízení přezkoumal předložený návrh na kolaudaci, projednal ho s účastníky řízení a s dotčenými orgány státní správy a zjistil, že stavba je provedena v souladu s § 81 odst. 1 stavebního zákona a jejím užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy.

Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení užívání stavby.

Stanoviska sdělili:

- HZS hl. m. Prahy, zn. HSAA-17132/ODPR-V-10-917-2004 ze dne 2. 9. 2004
- zástupce HS hl. m. Prahy písemně do kolaudačního protokolu

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených stanovisek dotčených orgánů státní správy vyžadovaných zvláštními předpisy a tato stanoviska a požadavky zahrnul do podmínek rozhodnutí.

Stavební úřad proto rozhodl, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

Účastníci řízení:

- ÚMČ Praha 10 - odbor školství a kultury, ÚMČ Praha 10 - odbor obecního majetku

Námítky účastníků nebyly v řízení uplatněny.

Upozornění:

- Stavba nesmí být užívána, dokud kolaudační rozhodnutí nenabude právní moci (§ 52 zákona č. 71/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů).

Poučení o odvolání:

Proti tomuto rozhodnutí se mohou účastníci řízení odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k odboru stavebnímu Magistrátu hl. m. Prahy, podáním u zdejšího stavebního úřadu.



Jana Königová
Ing. Jana Königová
vedoucí oddělení stavebního řízení
odboru stavebního

Obdrží:

účastníci (dodejky)

- ~~1. ÚMČ Praha 10 - odbor školství a kultury, Vršovická 68, 101 38 Praha 10~~
- ~~2. ÚMČ Praha 10 - odbor obecního majetku, Vršovická 68, 101 38 Praha 10~~

dotčené správní úřady (na vědomí)

3. Hasičský záchranný sbor hl. m. Prahy, Sokolská 62, 121 24 Praha 2
4. Hygienická stanice hl. m. Prahy, Rytířská 12, 110 00 Praha 1

ostatní: 5. spis - OST

Sídlo: Vršovická 68, 101 38 Praha 10
Pracoviště: Vršovická 68, 101 38 Praha 10
IČ: 00063941

Úřední hodiny:
Pondělí 8.00 - 12.00 a 13.00 - 17.30
Středa 8.00 - 12.00 a 13.00 - 17.30

tel.: 267093477
fax: 267093607
http://www.praha10.cz
e-mail: posta@praha10.cz

Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s. 19-2000733369/0800

DO VLASTNÍCH RUKOU DOPORUČENĚ

Nezasílají za adresátem Poštovné paušalováno

zde odstříhnout

Doručenka

- I. Adresát odepřel přijetí dne
z důvodů
Pisemnost se vrací *).
- II. Ježto adresát nebyl zastížen přes vyzvání, jež mu před tím bylo v bytě (na pracovišti) zanecháno, byla písemnost dne
uložena u pošt. úřadu. Adresát byl o tom poučen písemně vrozuměn. Adresát si přes toto poučení a vrozumění písemnost do tří dnů nevyzvedl *).
- III. Doručení do vlastních rukou nemohlo být provedeno, náhradní doručení je vyloučeno. Písemnost se vrací *).

čitelný podpis
doručovatele

*) Škrtněte, co se nehodí

Úřad městské části Praha 10
odbor stavební
Vršovická 68, 101 38 Praha 10

ÚMČ Praha 10
odbor obecního majetku
Vršovická 68
101 38 Praha 10

OST 3452/04/Pr- kolaudační rozhodnutí
č. j.

Potvrzuji svým vlastnoručním podpisem, že jsem shora uvedenou zásilku dne 5. listopadu 2004 obdržel.

V dne 5. listopadu 2004 podpis

DO VLASTNÍCH RUKOU DOPORUČENĚ

Nezasílají za adresátem Poštovné paušalováno

zde odstříhnout

Doručenka

- I. Adresát odepřel přijetí dne
z důvodů
Písemnost se vrací *).
- II. Ježto adresát nebyl zastížen přes vyzvání, jež mu před tím bylo v bytě (na pracovišti) zanecháno, byla písemnost dne
uložena u pošt. úřadu. Adresát byl o tom poučen písemně vyzváním. Adresát si přes toto poučení a vyzvání písemnost do tří dnů nevyzvedl *).
- III. Doručení do vlastních rukou nemohlo být provedeno, náhradní doručení je vyloučeno. Písemnost se vrací *).

.....
čitelný podpis
doručovatele

*) Škrtněte, co se nehodí!

Úřad městské části Praha 10
odbor stavební
Vršovická 68, 101 38 Praha 10

ÚMČ Praha 10
odbor školství a kultury
Vršovická 68
101 38 Praha 10

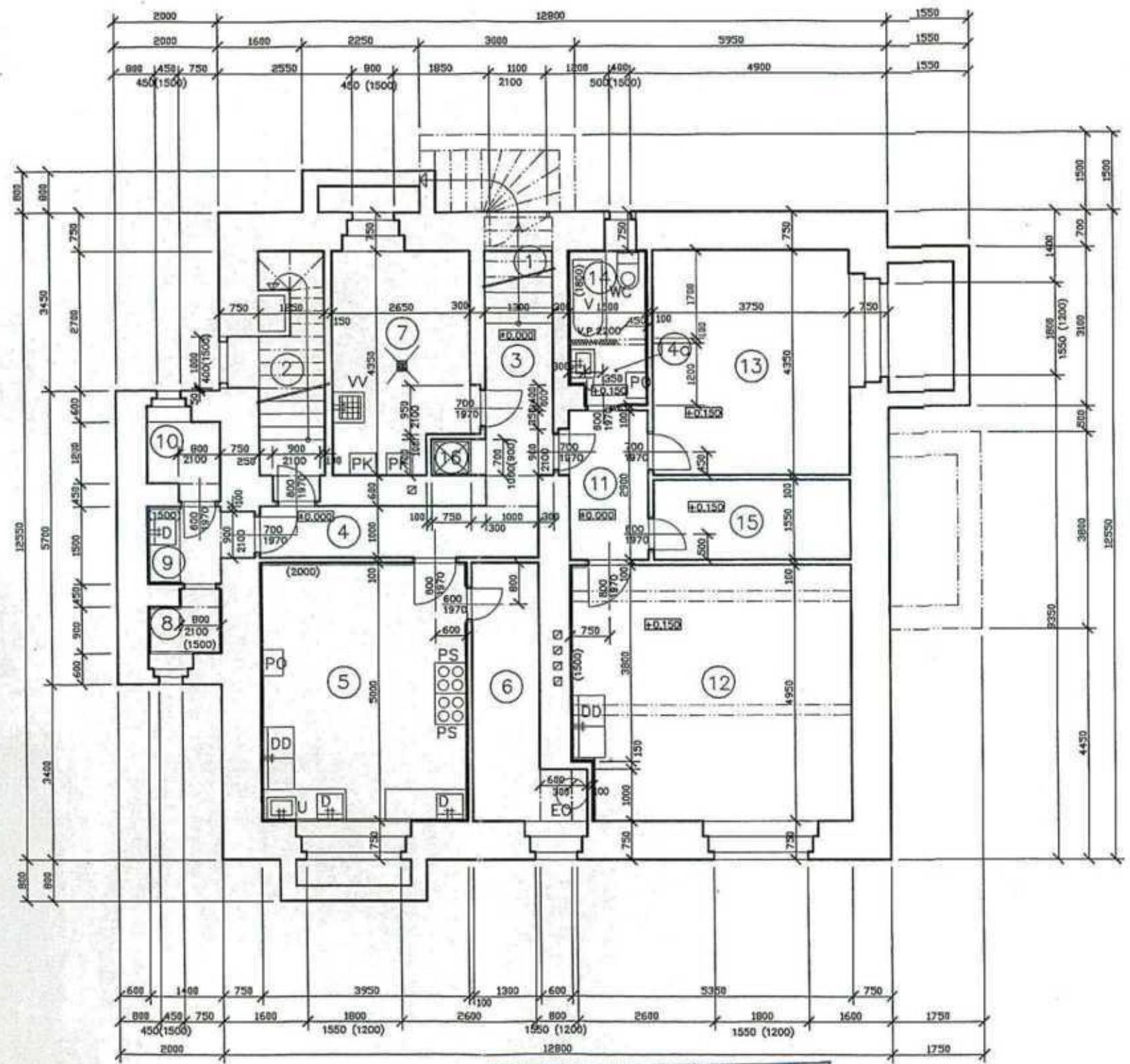
1-5-11 2004

OST 3452/04/Pr- kolaudační rozhodnutí

Č. j.

Potvrzuji svým vlastnoručním podpisem, že jsem shora uvedenou zásilku dnes obdržel.

v Praze dne 8. 11. 2004 podpis



LEGENDA MÍSTNOSTÍ

ČÍSLO	ÚČEL	PLOCHA	PODLAHA	STĚNY
1	SCHODIŠTĚ	2,67	BET. MAZANINA	VÁP. OMÍTKA
2	SCHODIŠTĚ	5,35	BET. MAZANINA	VÁP. OMÍTKA
3	CHODBA	4,44	KER. DLAŽBA	VÁP. OMÍTKA
4	CHODBA	5,35	KER. DLAŽBA	VÁP. OMÍTKA
5	KUCHYŇ	19,76	KER. DLAŽBA	KER. OBKLAD VÁP. OMÍTKA
6	SPIŽ	7,40	KER. DLAŽBA	VÁP. OMÍTKA
7	PLYN.KOTELNA OKLID	10,85	KER. DLAŽBA	VÁP. OMÍTKA
8	MYTÍ NÁDOBÍ	1,54	KER. DLAŽBA	KER. OBKLAD VÁP. OMÍTKA
9	MYTÍ NÁDOBÍ	2,69	KER. DLAŽBA	KER. OBKLAD VÁP. OMÍTKA
10	SKLAD	1,96	KER. DLAŽBA	VÁP. OMÍTKA
11	PŘEDSÍŇ	4,53	PVC	VÁP. OMÍTKA
12	PŘÍPRAVA ZELENINY SKLAD ZELENINY	26,02	KER. DLAŽBA	KER. OBKLAD VÁP. OMÍTKA
13	DENNÍ MÍSTNOST	16,31	PVC	VÁP. OMÍTKA
14	KOUPELNA, WC	2,58	KER. DLAŽBA	KER. OBKLAD VÁP. OMÍTKA
14a	PŘEDSÍŇ KOUPELNY	1,65	KER. DLAŽBA	KER. OBKLAD VÁP. OMÍTKA
15	SKLAD BRAMBOR	5,81	CEMENTOVÝ POTĚR DŘEVĚNÝ ROŠT	DŘEVĚNÝ ROŠT VÁP. OMÍTKA
16	VÝTAH	0,53		VÁP. OMÍTKA

LEGENDA VYBAVENÍ

- D DŘEZ
- U UMÝVADLO
- WC WC MÍSA
- V VANA
- DD DVOUDŘEZ
- PS PLYNOVÝ SPORÁK
- PO PLYN. OHŘÍVAČ VODY
- PK PLYNOVÝ KOTEL
- EO EL. OHŘÍVAČ VODY
- VV VÝLEVKA

OVĚŘENO ODBOREM STAVEBNÍM
ÚŘADU M. Č. PRAHA 10

při vydávání sdělení o stavebním povolení
kotlařského rozhodnutí
ze dne 25. 5. 2004
č.j. DST 1875/04/PK - d 1974/VI
nabylo právní moci 11. 6. 2004
podpis [Signature]
c. 1



Pavel Málek Tr. 5. května 29, Praha 4		vypracoval : Ing. Pavel Málek	
stavba MŠ HRADEŠÍNSKÁ – ÚPRAVA 1.PP		podpis :	
investor : Městská část Praha 10		datum : 02/2004 výkres č. : 2	
výkres : Púdorys 1.PP – úprava		mřítko : 1 : 100	

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 009365/2025

Stanovení tržní hodnoty pozemků
parc. č. 3118 a parc.č. 3119, jehož součástí je stavba
s č. p. 1974, zapsané na LV č. 2446,
k. ú. Vinohrady, obec Praha

Znalecká kancelář: **PKF APOGEO Esteem, a.s.**
Rohanské nábřeží 671/15
186 00 Praha 8
IČO: 261 03 451

Znalec: **Ing. RADKA CHALOUPKOVÁ**
Týřovická 1346/6
153 00 Praha 5
(dále jako „Zhotovitel“)

Zadavatel: **Městská část Praha 10**
Vinohradská 3218/169
100 00 - Praha 10
(dále také jako „Zadavatel“)

Obor: **Ekonomika**

Odvětví: **Oceňování nemovitých věcí**

Datum zpracování: **10. 3. 2025**

Posudek obsahuje celkem 40 stran textu (včetně titulní strany a příloh) a je vyhotoven v 6 výtiscích, přičemž tento posudek je v pořadí 1. vyhotovením. Jeden výtisk je uložen v archivu Zhotovitele.



Obsah

1	ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	4
1.1	Odborná otázka a předmět znaleckého posudku.....	4
1.2	Účel znaleckého posudku.....	4
1.3	Skutečnosti sdělené Zadavatelem, které mohly mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku	4
1.4	Zpracovatelé znaleckého posudku	4
2	VÝČET PODKLADŮ	5
2.1	Použitá literatura.....	6
2.2	Seznam použitých zkratk a pojmů.....	7
3	NÁLEZ	8
3.1	Obecná konfrontace dat a postup.....	8
3.2	Ověření dat od Zadavatele.....	8
3.3	Ověření veřejně dostupných dat	9
3.4	Postup posudku a stvrzení.....	10
3.5	Obecné předpoklady a omezující podmínky	10
3.6	Rozhodné datum	10
3.7	Vymezení pojmů cena a hodnota	11
3.7.1	Pojmy definice tržní hodnoty dle IVS 2025 (vlastní zpracování)	11
3.7.2	Cena obvyklá a tržní hodnota dle Zák. č. 151/1997 Sb. v platném znění	11
4	POSUDEK	13
4.1	Identifikace vlastníka	13
4.1.1	Majetkoprávní vztahy	13
4.2	Identifikace Nemovitosti	14
4.2.1	Technický stav	14
4.2.1.1	Výčet místností a stanovení užitné plochy Nemovitosti.....	15
4.2.2	Poloha.....	16
4.2.3	Dopravní poměry	16
4.2.4	Využití plochy dle územního plánu.....	18
4.2.5	Cenová mapa	19
4.2.6	Záplavové území.....	20
4.3	Strategická analýza	20
4.3.1	Rodinné domy	20
4.3.2	Výnosová míra.....	22
4.4	Metody ocenění	22
4.4.1	Nákladová metoda.....	22
4.4.2	Výnosová metoda	23
4.4.3	Porovnávací metoda	23
4.4.4	Volba metody	23
4.5	Stanovení hodnoty Předmětu ocenění metodou porovnávací	24
5	ODŮVODNĚNÍ	29
5.1	Rekapitulace a formulace závěrečného výroku	29
5.2	Kontrola postupu znalce	30
6	ZÁVĚR	31
7	OSTATNÍ SKUTEČNOSTI	32
8	ZNALECKÁ DOLOŽKA	33

9	PŘÍLOHY	34
---	---------------	----

Tabulky:

Tabulka 1: Přehled pozemků Předmětu ocenění	4
Tabulka 2: Přehled zkratk a pojmů	7
Tabulka 3: Identifikace Nemovitosti	14
Tabulka 4: Výčet místností a stanovení užitné plochy Nemovitosti	15
Tabulka 5: Porovnávací analýza Nemovitosti	27
Tabulka 6: Stanovení porovnávací hodnoty Nemovitosti	28
Tabulka 7: Variabilita vzorků	28
Tabulka 8: Statistická analýza souboru reprezentantů	28

Grafy:

Graf 1: ČSOB index bydlení rodinné domy	22
---	----

Obrázky:

Obrázek 1: Mapa s lokalizací Nemovitosti v rámci hl. města Prahy	17
Obrázek 2: Mapa s lokalizací Nemovitosti v rámci katastrálního území	17
Obrázek 3: Ortofotomapa Nemovitosti	17
Obrázek 4: Výřez z územního plánu hlavního města Prahy	18
Obrázek 5: Výřez z cenové mapy hlavního města Prahy (parc. č. 3119)	19
Obrázek 6: Výřez z cenové mapy hlavního města Prahy (parc. č. 3118)	20

1 Zadání znaleckého posudku

1.1 Odborná otázka a předmět znaleckého posudku

Tento znalecký posudek je vypracován ve věci stanovení tržní hodnoty pozemku parc. č. 3118 a pozemku parc. č. 3119, jehož součástí je stavba s č. p. 1974 obč. vyb., vše katastrální území (k. ú.) Vinohrady, obec Praha, jak je zapsáno na částečném listu vlastnictví (LV) č. 2446. Přehled pozemků zobrazuje Tabulka 1.

Tabulka 1: Přehled pozemků Předmětu ocenění

Katastrální území	LV č.	Parc. č.	Výměra (m ²)
Vinohrady	2446	3118	763
		3119	348
Součet			1 111

Zdroj: vlastní zpracování, katastr nemovitostí.

Dále také jako „Nemovitost“, dále také jako „Předmět ocenění“.

1.2 Účel znaleckého posudku

Tento znalecký posudek je vypracován za účelem stanovení hodnoty majetku pro potřeby prodeje.

1.3 Skutečnosti sdělené Zadavatelem, které mohly mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil Zhotoviteli žádné specifické skutečnosti, které mohou mít vliv na přesnost znaleckého posudku.

1.4 Zpracovatelé znaleckého posudku

Znalecký posudek sestavil následující znalec v oboru ekonomika:

Ing. Radka Chaloupková, znalec v odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti (dle vyhlášky č. 505/2020 Sb. odvětví oceňování nemovitých věcí), zpracovala celý znalecký posudek.

2 Výčet podkladů

Zhotovitel při zpracování znaleckého posudku vychází z podkladů poskytnutých Zadavatelem, z veřejně dostupných dat a z informací získaných na místě šetření.

Místní šetření bylo provedeno dne 21. 2. 2025 zástupcem Zhotovitele společně se zástupcem Zadavatele, panem Houzvičkou, který je zároveň správcem části nemovitostí spadajících pod správu městské části Praha 10. Zástupce Zhotovitele prošel oceňovanou nemovitostí, zjistil aktuální stav Nemovitosti a pořídil fotodokumentaci, která je součástí příloh tohoto znaleckého posudku, konkrétně Příloha č. 2.

Podklady poskytnuté Zadavatelem, které byly použity v rámci tohoto znaleckého posudku, jsou následující:

- Soubor ve formátu PDF s názvem „06_4194_3_půdorysy.pdf“, jehož obsahem jsou půdorysy nemovitosti;

- Soubor ve formátu PDF s názvem „01_4194_3_TZ_Hradešinská 17_1974.pdf“, jehož obsahem je pasport technického stavu objektu mateřské školy Hradešinská 17 na Praze 10, vypracovaný v 01/2019;

- Soubor ve formátu PDF s názvem „03_4194_3_MŠ Hradešinská_El.pdf“, jehož obsahem je pasport technického stavu elektroinstalace objektu mateřské školy Hradešinská 17 na Praze 10, vypracovaný dne 8.1.2019;

- Soubor ve formátu PDF s názvem „Hradešinská 1826_38.pdf“, jehož obsahem je znalecký posudek č. 2793-14/16/11 o tržní hodnotě (obvyklé ceně) domu č.p. 1826 s jeho příslušenstvím a pozemky p. č. 3246 a 3247 v k. ú. Vinohrady, obec Praha, okres Hlavní město Praha dle LV č. 2446. Znalecký posudek byl vypracován jako podklad pro jednání o případném prodeji dne 15.3.2011;

- Soubor ve formátu PDF s názvem „STP - MŠ HRADEŠÍNSKÁ.pdf“, jehož obsahem je stavebně technický průzkum vad objektu mateřské školy Hradešinská, Hradešinská 1974/17, 101 00 Vinohrady.

Veřejně dostupné dokumenty, které byly použity v rámci tohoto znaleckého posudku, jsou následující:

- Částečný výpis z katastru nemovitostí list vlastnictví č. 2446, k. ú. Vinohrady, obec Praha, vyhotovený ke dni 22. 1. 2025, Českým úřadem zeměměřičkým a katastrálním;

- Georeport pozemku parc. č. 3118 a parc. č. 3119, k.ú. Vinohrady, vygenrovaného dne 24. 2. 2024, datová základna GIS hl. m. Prahy;

- Územní plán hl. města Prahy;

- Mapa hl. města Prahy;

- Cenová mapa pozemků hl. města Prahy;

- Snímek katastrální mapy;

- Fotodokumentace z místního šetření.

Zhotovitel použil pouze věrohodné, běžně užívané veřejné zdroje dat, jako jsou data z Ministerstva průmyslu a obchodu ČR, Ministerstva financí ČR, Českého statistického úřadu (ČSÚ), z internetových stránek realitních serverů a z dalších zdrojů zveřejněných na internetu. Zhotovitel čerpal zejména z následujících internetových stránek:

- <http://www.czso.cz/>
- <http://www.justice.cz/>
- <https://www.mapy.cz/>
- <https://www.sreality.cz/>
- <https://inem.cz/>
- HB Index, Hypoteční banka, dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/>
- Databáze časových řad ARAD, dostupné z:
<https://www.cnb.cz/docs/ARADY/HTML/index.htm>
- <https://www.pzmk.cz>

2.1 Použitá literatura

- MALÝ, B. Metodický pokyn pro tržní oceňování nemovitostí. Praha: ČKOM, 2008. 23 s.
- Přednášky Ing. Bedřicha Malého pro Institut oceňování majetku při VŠE.
- Přednášky Ing. Zbyňka Zazvonila pro Institut oceňování majetku při VŠE.
- ZAZVONIL, Z. Standard ON-1 - Oceňování nemovitostí tržní hodnotou. Praha: Institut oceňování majetku při VŠE, 2013. 22 s.
- ZAZVONIL, Z. Porovnávací hodnota nemovitostí, EKOPRESS s.r.o., Praha, 2006, 313 pp.
- BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. Vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. 790 s.
- DUŠEK, David. Základy oceňování nemovitých věcí. Praha: Oeconomica, nakladatelství VŠE, 2020 155 s.
- ČSOB Index bydlení, dostupné z: <https://www.csobhypotecni.cz/kontakty/csob-index-bydleni>
- Databáze časových řad ARAD, dostupné z: <https://www.cnb.cz/avad/#/cs/indicators>

Legislativa:

- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.
- Vyhláška o výkonu znalecké činnosti č. 503/2020 Sb.
- Vyhláška o znalečném č. 504/2020 Sb.

Vyhláška č. 505/2020 Sb., kterou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů, jiná osvědčení o odborné způsobilosti, osvědčení vydaná profesními komorami a specializační studia pro obory a odvětví.

2.2 Seznam použitých zkratk a pojmů

Následující tabulka uvádí přehled hlavních zkratk a pojmů, použitých v rámci tohoto znaleckého posudku.

Tabulka 2: Přehled zkratk a pojmů

Zkratka	Definice
„k. ú.“	Katastrální území.
„parc. č.“	Parcelní číslo.
„LV“	List vlastnictví.
„ČNB“	Česká národní banka.
„ARAD“	Databáze časových řad ČNB.
„Nemovitost“ dále také „Předmět ocenění“	Pozemky, které jsou definovány v Kapitole 1.1

Zdroj: vlastní zpracování.

3 Nález

3.1 Obecná konfrontace dat a postup

Zhotovitel pro zpracování znaleckého posudku shromažďuje data z veřejně dostupných zdrojů. Zdrojem pro veřejná data jsou vlastní archivy zdrojů Zhotovitele, historické posudky, veřejně dostupné analýzy ministerstev či ČSÚ¹, Trend report ARTN² a další veřejně dostupné analýzy trhu nemovitostí zveřejňované jednotlivými profesními organizacemi, které jsou pravidelně aktualizovány na základě vývoje trhu. Tato data jsou vždy konfrontována další rešerší v době zpracování konkrétního znaleckého posudku.

V případě spornosti veřejných dat s daty předanými Zadavatelem dojde k dotazování zdroje veřejné informace, je-li to možné. Pokud se potvrdí správnost veřejného zdroje, případně pokud není pochyb o jeho spornosti, je dále konfrontován Zadavatel. Pokud nadále existuje spornost mezi daty Zadavatele a veřejnými daty, podléhá výběr vyhodnocení znalcem zpracujícím znalecký posudek. Znalec zpravidla dává přednost, s ohledem na definici tržní hodnoty, veřejně dostupným datům.

3.2 Ověření dat od Zadavatele

Zhotovitel za účelem stanovení hodnoty Předmětu ocenění vyžádal od Zadavatele potřebné podklady, u nichž provedl ověření jejich věrohodnosti. Kompletní výčet podkladů je uveden v kapitole 2 Výčet podkladů.

Pasport technického stavu objektu (stavební část) - Pasport technického stavu objektu Mateřská škola Hradešinská 17/1974, Praha 10, jehož obsahem je popis, hodnocení stávajícího stavu objektu mateřské školy. Pasport je zaměřen na stavební část, zejména obálku budovy jako jsou střechy, fasády, výplně otvorů klempířské konstrukce, zámečnické konstrukce, vnitřní povrchy (obklady, dlažby, podlahy), výplně vnitřních otvorů a další konstrukce. Z venkovních konstrukcí jsou do této pasportizace zahrnuty - oplocení, chodníky, herní prvky, venkovní objekty apod. Dále jsou předmětem pasportizace technologická zařízení (vytápění, vzduchotechnika, kanalizace, plyn, vodovod, elektroinstalace včetně hromosvodu). Zpracovatelem pasportu je společnost „d plus PROJEKTOVÁ A INŽENÝRSKÁ A. S.“ se sídlem na adrese Sokolovská 16/45A, 186 00 Praha 8 - Karlín, objednatelem je Městská část Praha 10. Základní informace uvedené v pasportu technického stavu jsou v souladu se skutečným stavem zjištěným při místním šetření. Dále Zhotovitel pasport technického stavu nepřežkoumával, nezpozoroval nic nestandardního v souladu s jeho kompetencemi.

Pasport technického stavu objektu (elektroinstalace) - Pasport technického stavu objektu Mateřská škola Hradešinská 17/1974, Praha 10, jehož obsahem je popis, hodnocení stávajícího stavu objektu mateřské školy. Pasport je zaměřen na část elektroinstalace. Zpracovatelem pasportu je společnost „Elektroinstalace, hromosvod, MaR, slaboproud: AZ elektro projekce, s.r.o.“ se sídlem na adrese Přemyslská 1825/13a, 182 00 Praha 8 - Kobylisy, objednatelem je Městská část Praha 10. Základní

¹ Český statistický úřad.

² Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí.

informace uvedené v pasportu technického stavu jsou v souladu se skutečným stavem zjištěným při místním šetření. Dále Zhotovitel pasport technického stavu nepřezkoumával, nezpozoroval nic nestandardního v souladu s jeho kompetencemi.

Půdorysy objektu mateřské školy Hradešinská - Půdorysy objektu MŠ Hradešinská, vypracované společností „d plus PROJEKTOVÁ A INŽENÝRSKÁ A. S.“, v rámci pasportizace k datu 01/2019 v měřítku 1:200. Dokument obsahuje dispoziční řešení objektu MŠ. Dispozice uvedená na půdorysech byla prověřena v rámci místního šetření. Dále Zhotovitel půdorysy nepřezkoumával, nezpozoroval nic nestandardního v souladu s jeho kompetencemi. Zhotovitel pro ocenění převzal uvedené výměry oceňovaného majetku.

Znalecký posudek č. 2793-14/16/11 - Jedná se o znalecký posudek o tržní hodnotě (obvyklé ceně) ve věci dům č.p. 1826 s jeho příslušenstvím a pozemky parc. č. 3246 a 3247 v k.ú. Vinohrady, obec Praha, okres Hlavní město Praha, dle LV č. 2446. Objednatel Městská část Praha 10, účelem ocenění je zpracování jako podklad pro jednání o případném prodeji. Znalecký posudek byl vyhotoven ke dni 15. 3. 2011. Zhotovitel z tohoto podkladu ve svém posudku nevycházel, proto tento dále nepřezkoumával.

Stavebně technický průzkum vad objektu - Stavebně technický průzkum vad objektu Mateřská škola Hradešinská, který zpracoval Ing. Jan Jedlička. Dokument obsahuje informace o technickém stavu objektu, zjištěných vadách a doporučených opatřeních. Byl využit jako podklad pro znalecké posouzení technického stavu stavby, přičemž údaje v něm obsažené byly porovnány s výsledky místního šetření. Dále Zhotovitel stavebně technický průzkum vad objektu nepřezkoumával, nezpozoroval nic nestandardního v souladu s jeho kompetencemi.

3.3 Ověření veřejně dostupných dat

Georeport - Jedná se o veřejně dostupný podklad z datové základny GIS hl. města Prahy. V reportu se nacházejí základní informace ohledně pozemků, týkající se například dopravy, míry hluku, ovzduší, urbanismu, územního plánu atd. Zhotovitel měl tento podklad k dispozici, informace obsažené v reportu ověřil konfrontací s jinými veřejně dostupnými podklady (územní plán hl. města Prahy) a rámcově rovněž podklad ověřil v rámci místního šetření.

Mapa hl. města Prahy - Mapa hl. města Prahy byla Zhotovitelem převzata z internetových stránek mapy.cz. Zhotovitel mapu nerozporoval, koresponduje se skutečným stavem zjištěným při místním šetření.

Územní plán hl. města Prahy - Zhotovitel čerpal informace z územního plánu hl. města Prahy a neshledal v územním plánu hl. města Prahy nedostatky či zmatečnosti v souladu s jeho kompetencemi.

3.4 Postup posudku a stvrzení

Nejprve bude provedena identifikace vlastníka Předmětu ocenění a budou popsány majetkoprávní vztahy. Informace o vlastnictví a majetkoprávních vztazích budou čerpány z částečného výpisu listu vlastnictví (LV) č. 2446, katastrální území Vinohrady, obec Praha vyhotoveného ke dni 22. 1. 2025.

Pro popis Nemovitosti budou využity informace získané na místním šetření. Při popisu polohy a dopravní dostupnosti bude Zhotovitel vycházet z veřejně dostupných informací a mapových aplikací mapy.cz, resp. Google maps. Dále bude použita mapa platného územního plánu hl. města Prahy.

Pro analýzu relevantního trhu nemovitostí bude Zhotovitel vycházet především z databáze časových řad České národní banky (ČNB) - ARAD a dále z analýzy trhu stavebních pozemků zpracované Hypoteční bankou.

Na základě popisu přístupů používaných při oceňování nemovitého majetku bude stanovena metoda ocenění a bude stanovena hodnota nemovitého majetku.

3.5 Obecné předpoklady a omezující podmínky

Tento znalecký posudek je zpracován v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

1. Posudek je použitelný pouze pro účely, které jsou vymezeny v kapitole 1.2 Účel znaleckého posudku a závěry v něm uvedené nelze zobecňovat k jakýmkoli jiným případům.
2. Zhotovitel nepřebírá odpovědnost za změny v tržních podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto posudku mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následně po datu ocenění.
3. Zhotovitel konstatuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na předmětu ocenění v rámci tohoto posudku ani na zúčastněných osobách a současně neexistuje žádný osobní zájem nebo zaujatost v souvislosti s výsledným oceněním.
4. Pokud Zhotovitel využívá informace vydané po datu ocenění, jsou relevantní ve vztahu ke stanovení hodnoty Předmětu ocenění a pouze tak zpřesňují realie dané k rozhodnému datu.
5. Zhotovitel měl k dispozici částečný výpis z katastru nemovitostí k Nemovitosti k datu 22. 1. 2025, Zhotovitel předpokládá, že mezi tímto datem a datem ocenění, tj. 28. 2. 2025 nedošlo u Nemovitosti k žádné změně a stav uvedený na LV je shodný se stavem ke dni ocenění.

3.6 Rozhodné datum

Za rozhodné datum stanovení hodnoty Předmětu ocenění je považováno datum 28. 2. 2025.

3.7 Vymezení pojmů *cena a hodnota*

Pojmem *hodnota* se rozumí *tržní hodnota* dle standardů IVS 2025³, kde:

„Tržní hodnota je odhadovaná částka, za kterou by měly být aktivum nebo závazek směněny k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v transakci uskutečněné v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní.“

3.7.1 *Pojmy definice tržní hodnoty dle IVS 2025 (vlastní zpracování)*

„...odhadovaná částka...“ - odpovídá ceně vyjádřené v penězích, která by byla zaplácena za aktivum v transakci mezi samostatnými a nezávislymi partnery,

„...by měly být majetek nebo služba směněny...“ - odráží skutečnost, že hodnota majetku nebo služby je odhadnutá částka, nikoli předem určená částka nebo skutečná prodejní cena,

slovy „...ke dni ocenění...“ je vyjádřen požadavek časově závislé hodnoty k danému datu,

„...ochotným kupujícím...“ - kupující je ke koupi motivován, ale nikoliv nucen,

„...ochotný prodávající...“ - prodávající není příliš dychtivý ani nucený prodávat za každou cenu,

„...v souladu s principem tržního odstupu...“ - určuje transakci mezi stranami, které mezi sebou nemají konkrétní nebo zvláštní vztah (např. mateřské a dceřiné společnosti nebo pronajímatele a nájemce),

slovy „...po náležitém marketingu...“ se rozumí, že aktivum bylo vystaveno na trhu nejvhodnějším způsobem, aby se dispozice s ním uskutečnila za nejlepší cenu přiměřeně dosažitelnou v souladu s definicí tržní hodnoty,

formulace „...kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě...“ předpokládá, že jak ochotný kupující, tak ochotný prodávající jsou přiměřeně informováni o povaze a charakteristikách aktiva, o skutečných a potenciálních způsobech jeho využití a o stavu trhu k datu ocenění,

„...a nikoli v tísní...“ - obě strany jsou motivovány transakci provést, ale žádná ze stran není k jejímu dokončení tlačena nebo nenáležitě nucena.

3.7.2 *Cena obvyklá a tržní hodnota dle Zák. č. 151/1997 Sb. v platném znění⁴*

Pojmem *cena obvyklá* se rozumí cena definovaná dle §2, odst. 2 Zák. č. 151/1997 Sb. následovně:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí

³International Valuation Standards 2025, str. 24-25 (General Standards - IVS 102 Bases of Value).

⁴Zákon o oceňování majetku.

například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnaním.“

Dle §2, odst. 3 Zák. č. 151/1997 Sb. v odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

Tržní hodnotou dle §2, odst. 4 Zák. č. 151/1997 Sb. se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

4 Posudek

4.1 Identifikace vlastníka

Předmětem ocenění jsou pozemky, které jsou evidovány na částečném výpisu listu vlastnictví (LV), tedy LV č. 2446, konkrétně pozemek s parc. č. 3118 a parc. č. 3119, vše k.ú. Vinohrady, obec Praha.

Dle částečného výpisu z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 2446, k.ú. Vinohrady, obec Praha ze dne 22. 1. 2025 je Nemovitost ve vlastnictví a dále ve svěřené správě:

Vlastnické právo:

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1,
Identifikátor: 00064581

Svěřená správa nemovitosti ve vlastnictví obce:

Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 100 00 Praha 10
Identifikátor: 00063941

4.1.1 Majetkoprávní vztahy

Dle částečného výpisu z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 2446, k.ú. Vinohrady, obec Praha ze dne 22. 1. 2025 nejsou v části B1 (věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti) uvedena k Nemovitosti žádná oprávnění.

Dle částečného výpisu z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 2446, k.ú. Vinohrady, obec Praha ze dne 22. 1. 2025 nejsou v části C (věcná práva zatěžující nemovitost) uvedena k Nemovitosti žádná omezení.

Částečný výpis z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 2446, k.ú. Vinohrady, obec Praha ze dne 22. 1. 2025 je uveden v přílohové části tohoto znaleckého posudku, viz Příloha č. 1.

4.2 Identifikace Nemovitosti

Předmětem Nemovitosti jsou pozemky, konkrétně pozemek parc. č. 3118 a pozemek parc. č. 3119, jehož součástí je stavba, vše katastrální území (k.ú.) Vinohrady, obec Praha, jak je evidováno na částečném výpisu listu vlastnictví (LV) č. 2446. Konkrétněji se jedná o objekt mateřské školy Hradešinská, jejíž dřívější využití bylo jako vícegenerační vila. Tabulka 3 níže blíže identifikuje pozemky dle druhu, způsobu využití, způsobu ochrany podle katastru nemovitostí, jak je uvedeno na částečném výpisu listu vlastnictví a také podle zařazení v územním plánu.

Tabulka 3: Identifikace Nemovitosti

Parc. č.	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	Územní plán
3118	763	zahrada		Ochranné pásmo, nemovitá kulturní památka, památkové zóny, památkové rezervace, nemovitá národní kulturní památka, památková zóna - budova, pozemek v památkové zóně, zemědělský půdní fond.	VV - veřejné vybavení
3119	348	zastavěná plocha a nádvoří	Vinohrady, č.p. 1974, obc. vyb.	Ochranné pásmo, nemovitá kulturní památka, památkové zóny, památkové rezervace, nemovitá národní kulturní památka, památková zóna - budova, pozemek v památkové zóně, zemědělský půdní fond.	VV - veřejné vybavení

Zdroj: částečný výpis z katastru nemovitostí, vlastní zpracování.

Předmětem ocenění je pozemek, který je veden dle katastru nemovitostí jako zahrada a pozemek, který je veden dle katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří, dle územního plánování jsou oba pozemky zařazeny do ploch VV - veřejné vybavení. Pozemky zahrnují zastavěnou plochu s budovou mateřské školy a přilehlou zahradu. Část plochy zahrady tvoří okrasné trávníky, které jsou v zanedbaném stavu, další část zahrady slouží jako hrací plocha pro děti, pokrytá protipádovou pryžovou dlažbou. Na pozemku se nacházejí chodníky ze zámkové betonové dlažby, které propojují jednotlivé části zahrady. Přístup na pozemek je z ulice Hradešinská ze zpevněné obecní komunikace.

4.2.1 Technický stav

Jedná se o zděnou vilu postavenou v roce 1924 s výrazným historickým charakterem, situovanou na svahovitém terénu. Budova má jedno podzemní a dvě nadzemní podlaží. V přízemí a druhém nadzemním podlaží se nacházejí herní místnosti, sociální zázemí a ředitelna. V suterénu je umístěna kotelna a kuchyňské zázemí. Z důvodu omezené kapacity prostor je maximální počet dětí stanoven na 40. Interiéry, zejména v přízemní části objektu, mají bohatou výzdobu, včetně dřevěného obložení a štukových stropů. Kvůli prostorovým omezením v budově chybí výdejní kuchyňka a jídelní výtah je veden do chodby přiléhající k herně.

Vytápění objektu zajišťuje vlastní plynová kotelna, která prošla rekonstrukcí v roce 1998. Kuchyňské zázemí bylo upraveno v roce 2004, včetně instalace nové vzduchotechniky, která je v současnosti funkční. Původní plynový kotel sloužící k doohřevu vzduchotechniky byl nahrazen elektrickým zařízením v roce 2019.

Objekt se nachází v památkové zóně, kde není povoleno zateplení fasády, aby nedošlo k narušení historického vzhledu. Nemovitost je napojena na inženýrské sítě, včetně vodovodu a kanalizace

provozované Pražskými vodovody a kanalizacemi (PVK), elektrické sítě (PRE) a plynového rozvodu (Pražská plynárenská). Slaboproudé rozvody jsou rovněž zajištěny. Budova není přizpůsobena pro bezbariérové užívání, v objektu není osobní výtah a přístup je možný pouze po schodišti.⁵

4.2.1.1 Výčet místností a stanovení užité plochy Nemovitosti

Tabulka 4 uvádí výčet místností Nemovitosti a stanovení užité plochy Nemovitosti. S výslednou hodnotou Zhotovitel dále pracuje ve znaleckém posudku pro výpočet tržní hodnoty Nemovitosti porovnávací metodou.

Tabulka 4: Výčet místností a stanovení užité plochy Nemovitosti

Podlaží	Název místnosti	Rozměry (m)		Užitná plocha (m ²)	Kof. typu ploch	Započitatelná plocha (m ²)
		A	B	A x B		
Podkrovní	půdní prostor	4,00	4,25	17,00	0,50	8,50
	půdní prostor	2,55	2,15	5,48	0,50	2,74
	Schodiště	0,75	4,40	3,30	1,00	3,30
Podkrovní celkem (m ²)						14,54
1. patro	Ředitelna	4,10	4,30	17,63	1,00	17,63
	Předsíň	5,55	1,80	9,99	1,00	9,99
	Ložnice	3,90	4,35	16,97	1,00	16,97
	Lázeň	2,90	3,45	10,01	1,00	10,01
	Ložnice	4,40	3,75	16,50	1,00	16,50
	Herna	5,40	7,10	38,34	1,00	38,34
	Schodiště	4,40	0,75	3,30	0,00	0,00
1. patro celkem (m ²)						109,43
Přízemí	Vstupní místnost	4,50	1,80	8,1	1,00	8,1
	WC	4,00	1,05	4,2	1,00	4,2
	Předsíň	1,55	1,35	2,09	-	-
		1,40	4,65	6,51	-	-
	Předsíň celkem			8,60	1,00	8,60
	Ložnice	4,40	3,65	16,06	-	-
		2,00	0,95	1,9	-	-
	Ložnice celkem			17,96	1,00	17,96
	Herna	6,50	7,35	47,78	1,00	47,78
	Ložnice	5,50	3,65	20,08	1,00	20,08
	Hala	5,65	6,30	35,60	1,00	35,60
Schodiště	1,55	3,60	5,58	0,00	0,00	
Přízemí celkem (m ²)						142,31
Suterén	Chodba	5,30	1,00	5,30	1,00	5,30
	Sklad	1,40	1,20	1,68	1,00	1,68
	Předsíň	1,40	1,50	2,10	1,00	2,10
	WC	1,40	0,90	1,26	1,00	1,26

⁵ Informace převzaty z dokumentu PDF poskytnutým Zadavatelem: „Pasport technického stavu objektu mateřských škol na Praze 10, MŠ Hradešinská od společnosti „d plus PROJEKTOVÁ A INŽENYRSKÁ A. S.“ k datu 01/2019 vypracovala Ing. Olga Věchetová.

Podlaží	Název místnosti	Rozměry (m)		Užitná plocha (m ²)	Kof. typu ploch	Započitatelná plocha (m ²)
		A	B	A x B		
	Kuchyň	3,90	5,00	19,50	1,00	19,50
	Spíž	1,30	5,00	6,50	1,00	6,50
	Tech. místnost	2,40	4,60	11,04	0,50	5,52
	Koupelna	1,50	2,00	3,00	1,00	3,00
	Předsíň	1,50	3,30	4,95	1,00	4,95
	Pokoj 02	3,75	4,35	16,31	1,00	16,31
	Komora	3,75	1,55	5,81	1,00	5,81
	Pokoj 03	5,35	4,95	26,48	1,00	26,48
	Schodiště	1,25	4,40	5,50	0,00	0,00
Suterén celkem (m²)						98,42
Započitatelná plocha celkem (m²)						364,70

Zdroj: Informace převzaty z dokumentu PDF s názvem „06_4194_3_půdorysy“ poskytnutým Zadavatelem, vlastní zpracování.

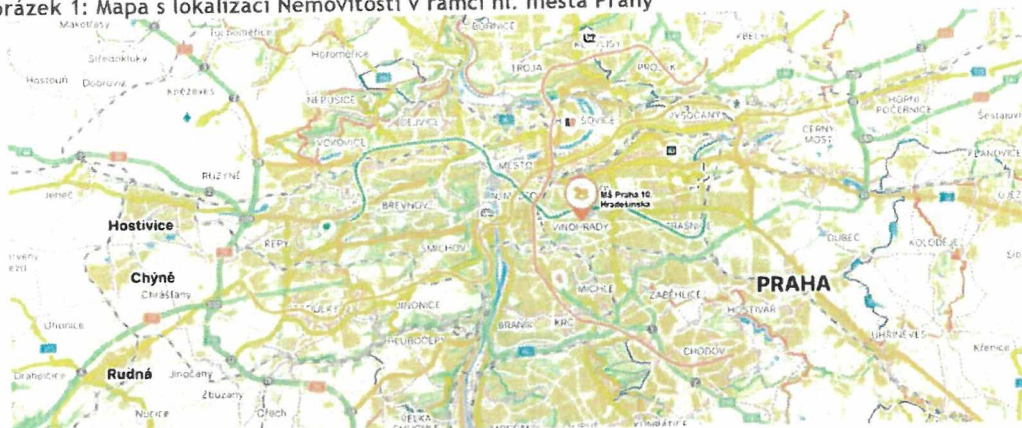
4.2.2 Poloha

Nemovitost se nachází v městské části Praha 10 - Vinohrady, v ulici Hradešinská. Lokalita je charakterizována převážně rezidenční zástavbou s dobrou dostupností občanské vybavenosti. V docházkové vzdálenosti se nachází park a další veřejné služby.

4.2.3 Dopravní poměry

Dopravní dostupnost je zajištěna blízkými tramvajovými a autobusovými zastávkami. V ulici Korunní se nachází zastávka tramvaje „Perunova“ a v ulici Chorvatská, která navazuje na ulici Korunní, je autobusová zastávka „Perunova“, obě jsou v docházkové vzdálenosti cca 300 m. Stanice metra linky A „Jiřího z Poděbrad“ je dostupná ve vzdálenosti cca 900 m. Oblast nabízí klidné bydlení s dobrou dostupností do centra města.

Obrázek 1: Mapa s lokalizací Nemovitosti v rámci hl. města Prahy



Zdroj: www.mapy.cz.

Obrázek 2: Mapa s lokalizací Nemovitosti v rámci katastrálního území



Zdroj: www.mapy.cz.

Obrázek 3: Ortofotomapa Nemovitosti

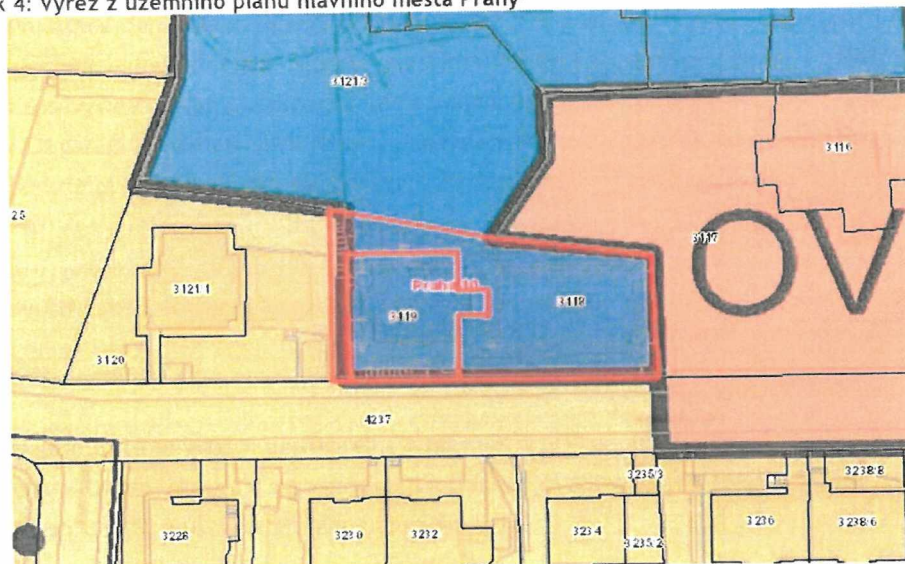


Zdroj: nahlížení do katastru nemovitostí.

4.2.4 Využití plochy dle územního plánu

Nemovitost je dle územního plánu hlavního města Prahy situována na plochách VV - veřejné vybavení. Níže jsou popsány možné využití jako hlavní, přípustné apod.

Obrázek 4: Výřez z územního plánu hlavního města Prahy⁶



Zdroj: Územní plán hl. města Prahy.

VV - veřejné vybavení

Hlavní využití:

Plochy sloužící pro umístění všech typů veřejného vybavení města, tj. Zejména pro školství a vzdělávání, zdravotnictví a sociální služby, veřejnou správu města a záchranný bezpečnostní systém.

Přípustné využití:

Školy a školská zařízení³, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb⁴, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, městské úřady, krematoria a obřadní síně, vysokoškolská zařízení.

Sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, kulturní zařízení, kostely a modlitebny, nerušící služby, to vše související s hlavním využitím.

Drobné vodní plochy, zeleň, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, cyklistické stezky, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

⁶ Dostupné z: <https://app.iprpraha.cz/apl/app/vykresyUP/>

Podmíněně přípustné využití:

- Ostatní vzdělávací a školská zařízení, nezapsaná v rejstříku MŠMT škol a školských zařízení⁴, ve smyslu § 7 školského zákona.
- Zařízení sociálních služeb nad rámec zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách.
- Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: ubytovací zařízení, administrativní plochy, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m², čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, manipulační plochy, malé sběrné dvory, služební byty, parkovací a odstavné plochy, garáže. Dále lze umístit: stavby, zařízení a plochy pro provoz PID.
- Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

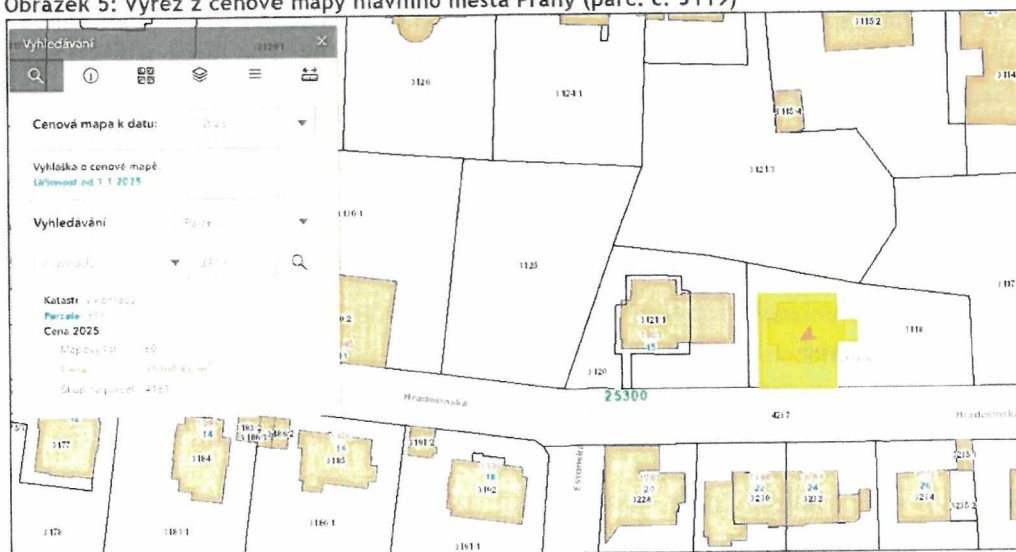
Nepřípustné využití:

- Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a s podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

4.2.5 Cenová mapa

Dle cenové mapy⁷ hl. města Prahy k datu 1.1. 2025 činí jednotková cena Nemovitosti 25 300 Kč/m².

Obrázek 5: Výřez z cenové mapy hlavního města Prahy (parc. č. 3119)



Zdroj: Územní plán hl. města Prahy.

⁷ Dostupné z: <https://app.iprpraha.cz/apl/app/cenova-map/>

Obrázek 6: Výřez z cenové mapy hlavního města Prahy (parc. č. 3118)



Zdroj: Územní plán hl. města Prahy.

4.2.6 Záplavové území

Nemovitost se nenachází v záplavovém území dle vodohospodářského informačního portálu VODA, který je spravován Ministerstvem zemědělství a Ministerstvem životního prostředí.⁸

4.3 Strategická analýza

S ohledem na specifika oceňovaného majetku, který ke dni ocenění, tj. 28. 2. 2025, slouží jako mateřská škola a nachází se ve funkční ploše veřejné vybavenosti dle územního plánu, konstatuje Zhotovitel, že tento typ nemovitosti není na trhu obchodován v dostatečném rozsahu, který by umožňoval provedení relevantní tržní analýzy a definování samostatného segmentu trhu. Z tohoto důvodu Zhotovitel dále uvádí analýzu trhu rezidenčních nemovitostí, neboť s přihlédnutím k původnímu využití objektu jako vily považuje tento segment za nejbližší alternativní pro porovnání.

4.3.1 Rodinné domy

Ve čtvrtém čtvrtletí roku 2023 vzrostla mezičtvrtletně cenová hladina rodinných domů o 0,3 %, meziročně o -0,1 %. Dle analýzy ČSOB indexu bydlení, konkrétně Martina Vaška, se vlivem růstu cen energií objevuje na trhu rodinných domů trend, kdy kupující nechtějí energetické náročné domy. Nejvíce se na konci roku 2023 stavěly rodinné domy ve Středočeském kraji a v okolí Brna. Po prudkém propadu je taky znát rostoucí zájem o rekreační objekty.

Ceny rodinných domů stoupají už tři čtvrtletí po sobě a také meziroční změna se dostala do plusových hodnot. Poptávka domácností po rodinných domech je vysoká, s meziročním nárůstem objemu prodeje přes 30 %. Přesto se ve srovnání s obdobím 2018-2022 prodává méně domů, což

⁸ Dostupné z: <https://voda.gov.cz/?page=zaplavova-uzemi-mapa>

naznačuje, že trh má stále prostor pro růst. Zároveň je patrný nezájem kupujících o energeticky náročné domy.

Růst cen energií má značný dopad, kdy kupující více než dříve zohledňují technický stav nemovitostí. Přednost dávají domům splňujícím moderní energetické standardy, což přináší úspory na provozních nákladech. Tuto udržitelnost podporují i finanční instituce, které nabízejí produkty na financování úsporného bydlení, včetně hypoték, půjček a nezajištěných úvěrů.

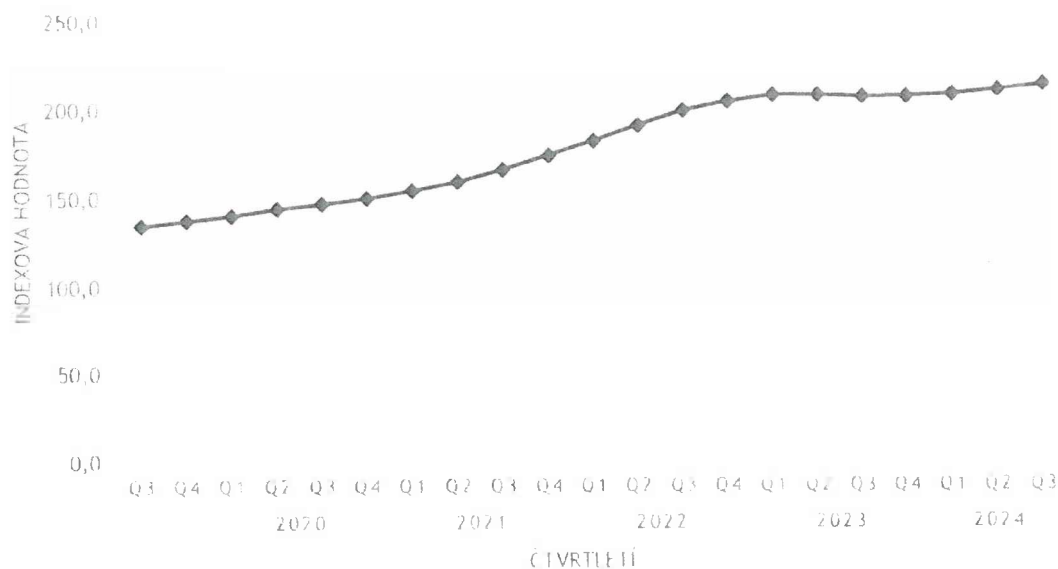
Největší aktivita ve výstavbě rodinných domů byla na začátku roku zaznamenána ve Středočeském kraji a okolí Brna. Stabilizace cen stavebních materiálů pozitivně ovlivnila náklady na výstavbu vlastního bydlení.

V druhém čtvrtletí roku 2024 došlo dle ČSOB indexu bydlení k mezičtvrtletnímu růstu cenové hladiny rodinných domů o 1,5 %, jedná se rovněž o meziroční růst ve výši 3,2 %. Zvýšený zájem o rodinné domy k rekonstrukci podpořil dotační program „Oprav dům po babičce“. Tempo růstu objemu prodejů se nachází nad hranicí 30 %, nicméně poptávka po prodeji rodinných domů má stále pro růst, protože ve druhém čtvrtletí roku 2024 se prodává v průměru o 900 až 1000 domů měsíčně méně v porovnání s obdobím let 2018 až 2022.

Podle údajů za 3. čtvrtletí roku 2024 z ČSOB Indexu bydlení meziroční růst cen rodinných domů dosáhl téměř pětiprocentní hranice. Tempo růstu prodejů zpomalilo a objem poptávky zůstává slabší než v minulých letech. Nejvíce nových staveb se realizuje ve Středočeském kraji a v okolí Brna. Údaje za 3. čtvrtletí roku 2024 rovněž poukazují na to, že zájemcům o vlastní domy situaci komplikují stále přísnější technické požadavky, což vede k růstu stavebních nákladů. Na rozdíl od bytů zatím povodně z letošního září trh s rodinnými domy výrazně neovlivnily, ačkoli v zasažených oblastech lze očekávat pokles cen i poptávky. Z dlouhodobého hlediska bude klíčová rychlost obnovy infrastruktury v těchto regionech.

Následující graf znázorňuje vývoj cenové hladiny - ČSOB indexu bydlení - rodinných domů v období od roku 2019 do třetího čtvrtletí roku 2024.

Graf 1: ČSOB index bydlení rodinné domy



Zdroj: vlastní zpracování dle ČSOB indexu bydlení.

4.3.2 Výnosová míra

Dle Přehledů investičního trhu společnosti Colliers se ve třetím čtvrtletí roku 2024 pohybovala výnosnost rezidenčních nemovitostí v prémiových lokalitách okolo 4,00 %, jedná se tak o hodnotu, která se od začátku roku 2024 nezměnila.

Pro třetí kvartál roku 2024 uvádí investičně poradenská společnost Arnold Investments prime yield rezidenčních nemovitostí v Praze ve výši 4,50 % a v Brně 5,50 %. Pro regiony pak uvádí Arnold Investments prime yield ve výši 6,20 %.

4.4 Metody ocenění

Hodnotu nemovitosti lze stanovit na základě několika obecně používaných metod. Na jedné straně je volba metody závislá na účelu ocenění (k jakému účelu je hodnota zjišťována), na straně druhé je však nezbytné přihlídnout k charakteristikám oceňované nemovitosti (např. druh a využití nemovitosti).

V následujícím textu je uveden stručný popis základních charakteristik jednotlivých metod ocenění nemovitostí.

4.4.1 Nakladová metoda

Nakladová metoda stanovuje náklady na reprodukci určitého majetku se způsobem využití a hodnotou podobnou oceňovanému majetku. Při stanovení hodnoty majetku touto metodou se

nejprve stanoví tzv. reprodukční hodnota, která udává, za kolik by se dal obdobný majetek pořídit k datu ocenění. Zjištěná výchozí cena se upraví o míru opotřebení, které zohledňuje ekonomickou i morální zastaralost, a výsledná hodnota je věcnou hodnotou. K věcné hodnotě staveb se připočítává hodnota pozemků.

Výpočet reprodukční hodnoty stavby je prováděn např. pomocí technicko - hospodářských ukazatelů (THU), nákladových kalkulací, podrobného položkového rozpočtu apod.

Výše opotřebení staveb se stanoví v % na základě celkového stavu stavby s přihlédnutím zejména ke stáří stavby, předpokládané životnosti, údržbě, provedeným stavebním změnám a opravám, závadám a způsobu užívání.

4.4.2 Výnosová metoda

Základem pro odvození tržní hodnoty nemovitosti výnosovou metodou je stanovení reálného výnosu, efektu pro vlastníka. Ocenění se sestává ze stanovení výše tohoto reálného výnosu, zohlednění faktorů ovlivňujících předpokládaný vývoj v budoucnosti a stanovení současné hodnoty těchto výnosů.

Tato skupina metod vychází z důsledného využití poznatku, že hodnota statku je určena očekávaným užitkem pro jeho držitele. U hospodářských statků, ke kterým patří i nemovitost, jsou tímto užitkem očekávané příjmy. Výnosové ocenění odpovídá na otázku ohledně ocenění nemovitosti bezprostředně. Při hledání tržní hodnoty musíme klást otázku, jaké výnosy u oceňované nemovitosti očekává příslušný trh. Při subjektivním oceňování zjišťujeme, jaké výnosy očekává konkrétní subjekt.

Výnosové ocenění by mělo být provedeno u všech nemovitostí, které dosahují nebo mohou dosahovat výnosů z nájemného, zejména u nemovitostí s provozními prostory.

4.4.3 Porovnávací metoda

Porovnávací metoda je založena na porovnání oceňované nemovitosti s podobnými nemovitostmi, které byly v nedávné době obchodovány nebo k prodeji nabízeny. Cena nemovitosti je velmi závislá na její poloze. Pokud je to možné, je třeba porovnávat nemovitosti ve stejných nebo alespoň velmi podobných polohách. Při porovnání je nutno brát v úvahu podobnost porovnávaných nemovitostí a jejich odlišnosti zohlednit v ceně.

4.4.4 Volba metody

Za účelem stanovení tržní hodnoty Nemovitosti byla použita metoda porovnávací, jelikož dle názoru Zhotovitele porovnávací metoda nejlépe reflektuje aktuální situaci na trhu nemovitostí. Zhotovitel konstatuje, že pro porovnání nebylo možné dohledat vhodné realizované transakce, a proto se pro ocenění rozhodl použít realitní nabídky. Výsledkem je tedy ve smyslu legislativy tržní hodnota (vysvětleno v kapitole 3.7 Vymezení pojmů cena a hodnota).

4.5 Stanovení hodnoty Předmětu ocenění metodou porovnávací

Porovnávací metoda je založena na porovnání nemovitosti s nabídkami v obdobných lokalitách. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna.

U porovnávaných nemovitostí se při porovnání uvažuje s mnoha faktory (např. poloha, tvar, využití dle územního plánu, velikost, dopravní dostupnost atd.). Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Obecně platí, že v případě, kdy je hodnota koeficientu rovna jedné, odpovídá úroveň kritéria porovnávané nemovitosti oceňované nemovitosti. Pokud je hodnota koeficientu větší než jedna, je kritérium porovnávané nemovitosti horší než u oceňované nemovitosti. A naopak, pokud je hodnota koeficientu nižší než jedna, je v tomto kritériu porovnávaná nemovitost hodnocena jako lepší než oceňovaná nemovitost. V případě hodnocení velikosti nemovitosti platí zpravidla princip, že jednotková cena s nižší výměrou roste, a naopak s vyšší výměrou klesá⁹. V případě rozlehlejší/větší výměry porovnávané nemovitosti, než je oceňovaná nemovitost, bude koeficient větší než jedna, a naopak, je-li porovnávaná nemovitost menší, než oceňovaná nemovitost bude koeficient velikosti menší než jedna.

Porovnávané nemovitosti byly analyzovány, v porovnání byly vzorky upraveny korelačními koeficienty tak, aby byla zohledněna specifika a rozdílnost oceňované nemovitosti. Na základě porovnávací analýzy při zohlednění vlivu faktorů lze stanovit jednotkovou cenu, z níž je následně odvozena výsledná hodnota oceňovaného majetku.

Pro porovnání čerpal Zhotovitel údaje z inzerčního portálu www.sreality.cz nebo www.inem.cz. Kritériem pro vyhledávání vhodných vzorků pro porovnání byla především lokalita a způsob využití nemovitosti dle územního plánu. S ohledem na absenci údajů o nabídkách (či realizovaných prodejkách) obdobných školských zařízení, a rovněž i s ohledem na charakter oceňovaného objektu a jeho původní využití (rezidenční vila), volil Zhotovitel při porovnání vzorky objektů určených pro bydlení (rodinné domy a vily). Rozdílnost ve způsobu využití dle územního plánu, resp. rozdílnost funkční plochy, kam dané území spadá, Zhotovitel zohlednil vhodným koeficientem. Pro porovnání byly použity 3 vzorky, základní informace o vybraných porovnávaných nemovitostech jsou popsány níže.

Vzorek č. 1

Jedná se o prodej vily (rodinného domu) s užitnou plochou 240 m², který se nachází v části Praha - Michle, ulice Pod Sychrovem I. Nemovitost je třípodlažní, podsklepená a je určena k rekonstrukci. Dle současného územního plánu spadá do ploch OB - čistě obytné. Dům je situován na pozemku o celkové výměře 595 m². Vytápění je zajištěno plynovým kotlem, dům je napojen na veřejnou kanalizaci, vodovod a elektřinu. Cena nemovitosti činí 25 400 000 Kč.

⁹ S výjimkou např. zemědělských pozemků, u kterých princip funguje obráceně.



OB

ČISTĚ OBYTNÉ

Zdroj: www.sreality.cz, územní plán hl. m. Prahy.

Vzorek č. 2

Jedná se o prodej vily (rodinného domu) s užitnou plochou 290 m², který se nachází v klidné části Praha - Strašnice, ulice Novostrašnická s parc. č. 2705. Nemovitost je dvoupodlažní s podsklepením a možností úpravy na vícegenerační bydlení. Ke dni ocenění je objekt využíván jako mateřská škola. Dle současného územního plánu spadá do ploch SV - všeobecně smíšené. Dům je situován na pozemku o celkové výměře 804 m². Vytápění je zajištěno plynovým kotlem, dům je napojen na veřejnou kanalizaci, vodovod a elektřinu. V okolí je veškerá občanská vybavenost. Dopravní dostupnost zajišťuje blízká autobusová zastávka „Nové Strašnice“. Cena nemovitosti činí 24 985 000 Kč.



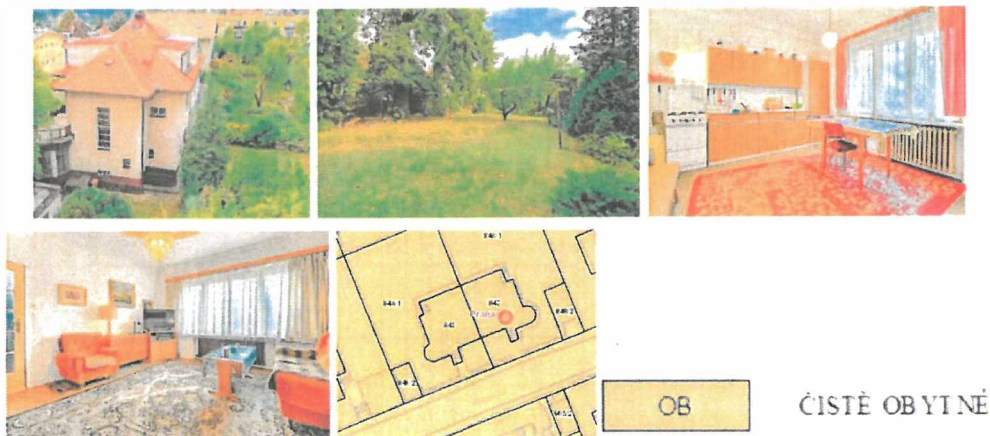
SV

VŠEOBECNĚ SMÍŠENÉ

Zdroj: www.sreality.cz, územní plán hl. m. Prahy.

Vzorek č. 3

Jedná se o prodej vily (rodinného domu) s užitnou plochou 210 m², který se nachází v klidné části Praha - Braník, ulice Jasná II. Nemovitost je třípodlažní, podsklepená a je určena k rekonstrukci. Dle současného územního plánu spadá do ploch OB - čistě obytné. Dům je situován na pozemku o celkové výměře 478 m². V okolí je veškerá občanská vybavenost. Dopravní dostupnost zajišťuje autobusová zastávka „Jasná II“. Cena nemovitosti činí 22 900 000 Kč.



Tabulka 5: Porovnávací analýza Nemovitosti¹⁰

Oceňovaná nemovitost:		ul. Hradešinská, Vinohrady, Praha 10	x	x	Vinohrady, Praha 10	Dobry / před rekonstrukcí, školské zařízení	Vodovod, kanalizace - PVK, el. a plynová přípojka	Využíváno jako mateřská školka - upraveno vybavení dle využití	Silnice, tramvaj ("Perunova" 310 m), metro (linka A "Jiřího z Poděbrad" 880 m)	VV - veřejné vybavení	365	763	75 393 Kč/m ²
Identifikace nemovitosti		Nabídková cena (Kč/m ²)	Zdroj	Poloha	Technický stav, standard	Inženýrské sítě	Vybavení a využití	Dostupnost MHD	Užití dle ÚP	Užitná plocha (m ²)	Velikost pozemku k ÚP (m ²)	Celkem (Kč/m ²)	
Porovnávané nemovitosti	1	ul. Pod Sychrovem I, Michle, Praha 10	105 833	Nabídka	Mírně horší	Obdobný (Dobrý)	Obdobný	Lepší (vybaveno jako RD k bydlení: kuchyň + koupelna)	Horší (autobus)	Lepší (OB - čistě obytné)	Obdobný (300 m ²)	Menší (595 m ²)	75 819
	Koef.			0,95	1,05	1,00	1,00	0,90	1,05	0,80	1,00	0,95	0,72
	2	ul. Novostrašnická, Strašnice, Praha 10	86 155	Nabídka	Mírně horší	Obdobný (Dobrý)	Obdobný	Obdobný (užívaný jako mateřská školka)	Horší (tramvaj Limuzská)	Lepší (SV - všeobecně smíšené)	Obdobný (290 m ²)	Obdobný (804 m ²)	76 701
	Koef.			0,95	1,05	1,00	1,00	1,00	1,05	0,85	1,00	1,00	0,89
	3	ul. Jasná II, Braník, Praha 4	109 048	Nabídka	Horší	Obdobný (Dobrý)	Obdobný	Lepší (vybaveno jako RD k bydlení: kuchyň + koupelna)	Horší (autobus)	Lepší (OB - čistě obytné)	Menší (210 m ²)	Menší (478 m ²)	73 658
	Koef.			0,95	1,10	1,00	1,00	0,90	1,05	0,80	0,90	0,95	0,68

Zdroj: www.sreality.cz a www.inem.cz.

¹⁰Při výpočtech není použito zaokrouhlování. Zaokrouhlení na celé číslo je použito pouze při výpočtu průměru jednotkové ceny Nemovitosti.

V párové analýze byla zohledněna výše uvedená kvantitativní a kvalitativní cenotvorná kritéria. Na základě této analýzy Zhotovitel stanovuje porovnávací hodnotu Nemovitosti ve výši 75 393 Kč/m². Tabulka 6 obsahuje stanovení porovnávací hodnoty Nemovitosti zapsané na částečném listu vlastnictví (LV) č. 2446, k.ú. Vinohrady, obec Praha.

Tabulka 6: Stanovení porovnávací hodnoty Nemovitosti

Jednotková cena (Kč/m ²)	Užitná plocha (m ²)	Celková hodnota (Kč)
75 393	365	27 495 544

Zdroj: vlastní zpracování.

Výsledná hodnota Nemovitosti k datu ocenění, tj. k 28. 2. 2025, činí 27 496 tis. Kč.

Zhotovitel provedl následně statistickou analýzu vhodnosti výběru vzorků pro porovnání. Následující tabulka ukazuje variabilitu vzorků v podobě směrodatné odchylky, aritmetického průměru a variačního koeficientu. Výsledky variačního koeficientu potvrzují, že Zhotovitel vybral pro porovnávací analýzu vhodné vzorky.

Tabulka 7: Variabilita vzorků

Ukazatele variability vzorků	Pro nabídkovou cenu	Pro upravenou cenu
Směrodatná odchylka	10 119	1 278
Aritmetický průměr	100 345	75 393
Variační koeficient	10,08 %	1,70 %

Zdroj: vlastní zpracování.

Následující tabulka zobrazuje statistickou analýzu vhodnosti výběru vzorků. Relace mezi nejvyšší a nejnižší hodnotou upravených cen vybraných vzorků činí 1,38. Ve vzdálenosti kolem střední hodnoty (průměru) +/- 1 a +/- 1,5 směrodatné odchylky se nachází 75 % upravených cen vybraných vzorků, blíže ukazuje Tabulka 8.

Tabulka 8: Statistická analýza souboru reprezentantů

Statistické ukazatele	Hodnota
Střední hodnota (medián)	75 819
Aritmetický průměr	75 393
Minimum	73 658
Maximum	76 701
Počet prvků	3
Relace max. a min. hodnoty (relace nesmí být větší než 2)	1,04
Ve vzdálenosti kolem střední hodnoty (průměru) +/- 1 směr odch.	100 %
Ve vzdálenosti kolem střední hodnoty (průměru) +/- 1,5 směr odch.	100 %

Zdroj: vlastní zpracování.

5 Odůvodnění

5.1 Rekapitulace a formulace závěrečného výroku

Při vypracování tohoto znaleckého posudku vzal Zhotovitel v úvahu všechny podstatné faktory a rizika, která ovlivňují či mohou ovlivňovat výslednou hodnotu.

Předmět ocenění

Tento znalecký posudek byl vypracován ve věci stanovení tržní hodnoty pozemku parc. č. 3118 a pozemku parc. č. 3119, jehož součástí je stavba s č. p. 1974 obč. vyb., vše katastrální území (k. ú.) Vinohrady, obec Praha, jak je zapsáno na částečném listu vlastnictví (LV) č. 2446.

Účel ocenění

Tento znalecký posudek byl vypracován za účelem stanovení hodnoty majetku pro potřeby prodeje.

Použitý způsob ocenění

Hodnota Nemovitosti byla k datu 28. 2. 2025 stanovena metodou porovnávací.

Výsledek ocenění

Hodnota Předmětu ocenění stanovena metodou porovnávací k datu ocenění, tj. k 28. 2. 2025, činí 27 496 tis. Kč.

Výsledná hodnota Předmětu ocenění stanovena metodou porovnávací k datu ocenění, tj. k 28. 2. 2025, činí 27 496 tis. Kč.

5.2 *Kontrola postupu znalce*

V rámci stanovení hodnoty nemovitého majetku byl nejprve vypracován popis nemovitosti. Pro popis aktuálního stavu byly využity informace získané na místním šetření. Popis polohy a dopravní dostupnosti vychází z veřejně dostupných informací, především mapových aplikací mapy.cz, resp. Google maps. Pro popis využití ploch čerpal Zhotovitel z informací z platného územního plánu hl. města Prahy. Dále byly popsány majetkové právní vztahy z částečného výpisu listu vlastnictví získaného z portálu katastru nemovitostí.

Pro analýzu relevantního trhu nemovitostí Zhotovitel vycházel především z databáze časových řad České národní banky (ČNB) - ARAD a dále z analýzy trhu stavebních pozemků zpracované Hypoteční bankou.

Hodnota Nemovitosti byla stanovena pomocí porovnávací metody. Zhotovitel použil 3 vzorky pro porovnání, stanovil jednotkovou cenu, přičemž rozdíly v poloze, velikosti, přístupu k pozemku, využití dle územního plánu atd. byly zohledněny korekčními koeficienty tak, aby byla zachycena specifická oceňovaného nemovitého majetku. Výsledná porovnávací hodnota Nemovitosti byla stanovena vynásobením celkové výměry stanovenou jednotkovou cenou.

6 Závěr

Na základě použitých podkladů a předpokladů uvedených v tomto znaleckém posudku dospěl Zhotovitel k závěru, že tržní hodnota Předmětu ocenění, tj. pozemku parc. č. 3118 a pozemku parc. č. 3119, jehož součástí je stavba s č. p. 1974 obč. vyb., vše katastrální území (k. ú.) Vinohrady, obec Praha, jak je zapsáno na částečném výpisu listu vlastnictví (LV) č. 2446, k datu ocenění, tj. 28. 2. 2025 činí:

27 496 tis. Kč

(Slovy: dvacet sedm milionů čtyři sta devadesát šest tisíc korun českých)

7 *Ostatní skutečnosti*

Zhotovitel k vypracování tohoto znaleckého posudku nepřibral konzultanta.

Odměna Zhotovitele byla stanovena na základě smluvního ujednání.

8 Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán Ing. Radkou Chaloupkovou znalcem zapsaným v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti. Znalec vykonává svoji činnost v rámci znalecké kanceláře PKF APOGEO Esteem, a.s., která je zapsaná v seznamu znaleckých kanceláří vedeném Ministerstvem spravedlnosti v oboru Ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění:

oceňování movitých věcí (včetně strojů, přístrojů, zařízení, motorových vozidel, výpočetní techniky), oceňování nemovitostí (včetně budov, bytů a nebytových prostor, pozemků, stanovení výše nájemného) a práv k nemovitostem (zástav, břemen), oceňování podniků (včetně práv podniků, práv k podnikům, veškerých položek aktiv a pasiv podniků, prodeje a nájmu podniků), oceňování obchodního jmění při přeměnách (fúze, převod jmění na společníka, rozdělení, změna právní formy), včetně přezkoumání a posuzování přeměn obchodních společností z ekonomického hlediska, vyhotovení znaleckých zpráv o fúzi, výpočtu výměnných poměrů, oceňování podnikatelských rizik, škod.

Znalecký úkon je zapsán v elektronické evidenci posudků pod číslem položky 009365/2025.

Znalecký posudek zpracovala a případná vysvětlení podá:



Ing. Radka Chaloupková
znalec v oboru ekonomika

Otisk znalecké pečeti znalce:



Podpis za znaleckou kancelář:



Ing. Pavel Tůma, Ph. D.
předseda představenstva

Otisk znalecké pečeti znalecké kanceláře:



V Praze dne 10. 3. 2025

9 Přílohy

Příloha č. 1: Částečný výpis z katastru nemovitosti LV č. 2446, k.ú. Vinohrady, obec Praha ze dne 22. 1. 2025

Příloha č. 2: Fotodokumentace Nemovitosti k datu místního šetření 21. 2. 2025

Příloha č. 1: Částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 2446, k.ú. Vinohrady, obec Praha ze dne 22. 1. 2025

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 22 01 2025 00:00:00

Okres: Obec: 554762 Praha
Katastrální území: 727164 Vinohrady List vlastnictví: 2446
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	00064581	
Ověřena správa nemovitostí ve vlastnictví obce		
Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10	00063941	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti					
Pozemky	Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
	3118	763	zahradka		ochr.pásma nem.kult.pam., pam. zony, rezervace nem.nar. kult.pam., pam.zóna - budova, pozemek v památkové zóně, zemědělský půdní fond
	3119	348	zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pásma nem.kult.pam., pam. zony, rezervace nem.nar. kult.pam., pam.zóna - budova, pozemek v památkové zóně
Dopravní je stavba: Vinohrady, č.p. 1974, obd.vyb. stavba stojí na pozemku p.č. 3119					

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

B2 Věcná práva bezúčelová nemovitostí v části B včetně správních údajů - Bez zápisu

B3 Půjčky a další obdobné údaje - Bez zápisu

B4 Plochy a upotřebění - Bez zápisu

B5 Nabyvatel tituly a jiné podklady zápisu

Úprava

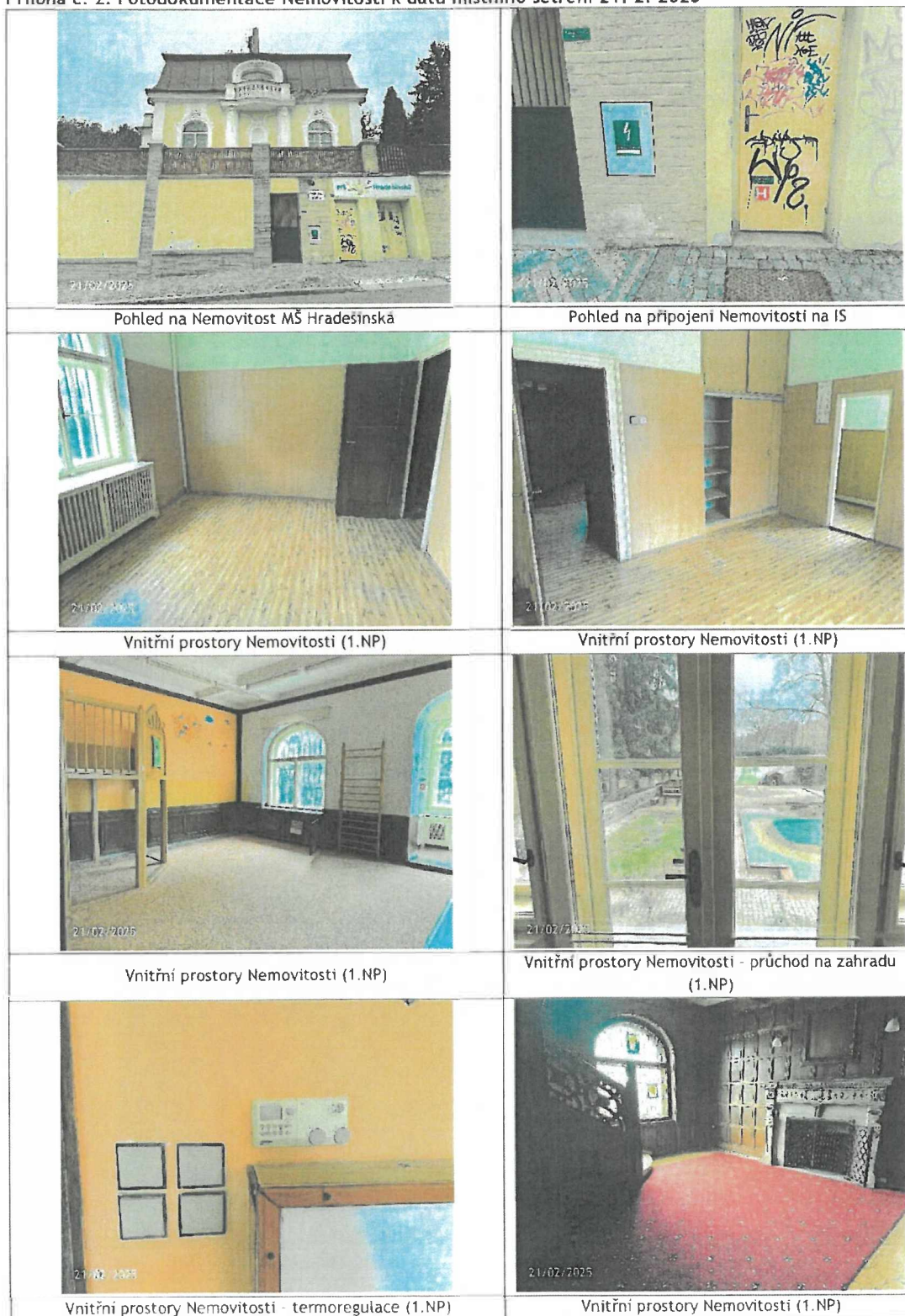
• Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991





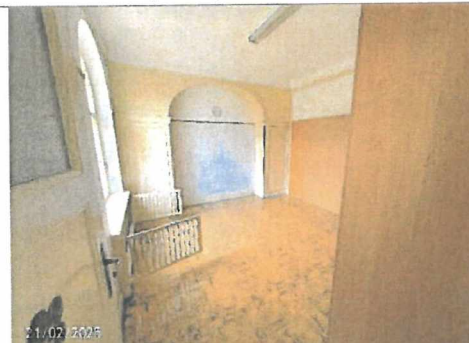



	POLVZ: 962/1996	Z-1500962/1996-101
Právo: Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10	RČ: 1000	00063941
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1		00064581




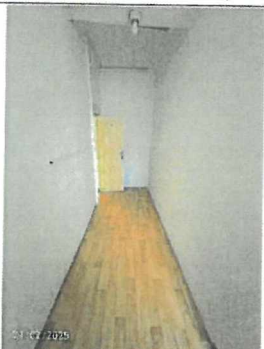



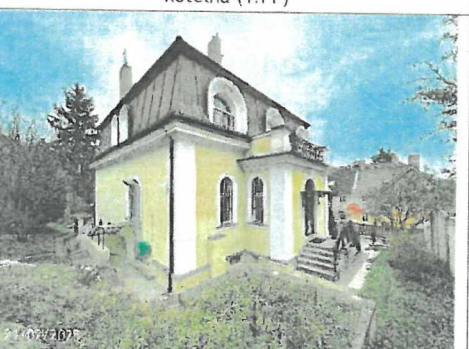
F Úroveň kontrovaných půdně ekologických jednotek (PEJ) k parcelám		
Parcela	PEJ	Výměra [m ²]
3118	22641	763

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha, kód: 100
strana 1

Příloha č. 2: Fotodokumentace Nemovitosti k datu místního šetření 21. 2. 2025



 <p>21.02.2025</p>	 <p>21.02.2025</p>
<p>Vnitřní prostory Nemovitosti (2.NP)</p>	<p>Vnitřní prostory Nemovitosti (2.NP)</p>
 <p>21.02.2025</p>	 <p>21.02.2025</p>
<p>Vnitřní prostory Nemovitosti (2.NP)</p>	<p>Vnitřní prostory Nemovitosti umývárna + WC (2.NP)</p>
 <p>21.02.2025</p>	 <p>21.02.2025</p>
<p>Vnitřní prostory Nemovitosti (2.NP)</p>	<p>Vnitřní prostory Nemovitosti (2.NP)</p>
 <p>21.02.2025</p>	 <p>21.02.2025</p>
<p>Vnitřní prostory Nemovitosti (podkrovi)</p>	<p>Vnitřní prostory Nemovitosti (podkrovi)</p>

	
<p>Vnitřní prostory Nemovitosti (podkroví)</p>	<p>Vnitřní prostory Nemovitosti (podkroví)</p>
	
<p>Vnitřní prostory Nemovitosti - kuchyň (1.PP)</p>	<p>Vnitřní prostory Nemovitosti - komora / sklad (1.PP)</p>
	
<p>Vnitřní prostory Nemovitosti - tech. místnost/ kotelna (1.PP)</p>	<p>Vnitřní prostory Nemovitosti - tech. místnost/ kotelna (1.PP)</p>
	
<p>Venkovní prostory Nemovitosti</p>	<p>Venkovní prostory Nemovitosti</p>



Venkovní prostory Nemovitosti (hřiště)



Venkovní prostory Nemovitosti (hřiště)



Pohled na Nemovitost ze zahrady





Městská část Praha 10

RADA MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Usnesení

Rady městské části Praha 10
číslo 0072/RMČ/2025
ze dne 23.01.2025

k návrhu na schválení záměru rozšíření veřejné vybavenosti MČ Praha 10

Rada městské části Praha 10

I. schvaluje

1. návrh záměru rozšíření veřejné vybavenosti MČ Praha 10 dle důvodové zprávy předloženého materiálu

II. ukládá

1. Ing. Tomáši Pekovi, S.E., 1. místostarostovi, předložit informaci o plnění záměru rozšíření veřejné vybavenosti MČ Praha 10

Zodpovídá: Bc. Jakub Brzoň, vedoucí odboru majetkoprávního

Termín plnění: 15.12.2025



Ing. arch. Martin Valovič
starosta

Ing. Tomáš P e k, S.E.
1. místostarosta

Předkladatel: Ing. Tomáš Pek, S.E., 1. místostarosta
Anotace: správa obecního majetku
Na vědomí: -
Garant: Bc. Jakub Brzoň, vedoucí odboru majetkoprávního

Důvodová zpráva

MČ Praha 10 v současnosti mimo jiné řeší nedostatečné kapacity ve školských zařízeních a potřebu zajištění vlastního sídla ÚMČ Praha 10, z těchto důvodů byl vytvořen tento záměr rozšíření veřejné vybavenosti MČ Praha 10, který zmírňuje dopady nutných investic do rozpočtu MČ.

Předložený materiál je záměrem nutné a potřebné akvizice v rámci zcelování pozemků vhodných pro výstavbu veřejné vybavenosti MČ Praze 10. Toto vyplývá z již schválených dokumentů:

- Plán obnovy materiálně technické základny MŠ a ZŠ na Praze 10 do konce roku 2030
- Střednědobý výhled rozpočtu MČ Praha 10 na období 2026 – 2030
- Metodika spoluúčasti privátního sektoru na veřejných výdajích
- Střednědobý plán udržitelného rozvoje na léta 2020 až 2030 a Akční plán na rok 2025
- Koncepce rozvoje mateřských škol na území MČ Praha 10
- Rozhodnutí o ukončení záměru rekonstrukce radnice z důvodu její ekonomické neefektivity a nemožnosti financování vyplývající z Výchozího ekonomického vyhodnocení projektu rekonstrukce radnice Prahy 10 a alternativních příležitostí a schválené usnesením RMČ č. 0492/RMČ/2024 ze dne 27. 6. 2024.
- Dále reagujeme na zpracovanou demografickou analýzu z roku 2024, z níž vyplývá, že současné kapacity jsou nedostatečné. Z toho důvodu plánujeme zkapacitnění některých základních škol a zajišťování nových kapacit pro ZŠ a MŠ

Mezi hlavní záměry patří navýšení kapacit mateřských a základních škol, konkrétně ZŠ Hostýnská (300 žáků a multifunkční sportovní hala), ZŠ Švehlova (125 žáků a 25 žáků s lehčí poruchou autistického spektra) a ZŠ Roháčových kasáren (240 žáků). Jedná se o projekty na pozemcích, které má MČ Praha 10 svěřeny do své správy.

Pro další projekty je nezbytné nabýt do svěřené správy další nemovitosti.

Na základě výše uvedeného MČ Praha 10 plánuje následující majetkoprávní úkony:

A) Prodej objektu Vršovická 68 a KD Eden a zajištění nového sídla radnice

Parcelní číslo	Katastrální území	Obec	Výměra v m ²	Druh pozemku
1873/81	Vršovice	Praha	7466	Zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č. p. 1429
1873/83	Vršovice	Praha	256	Ostatní plocha

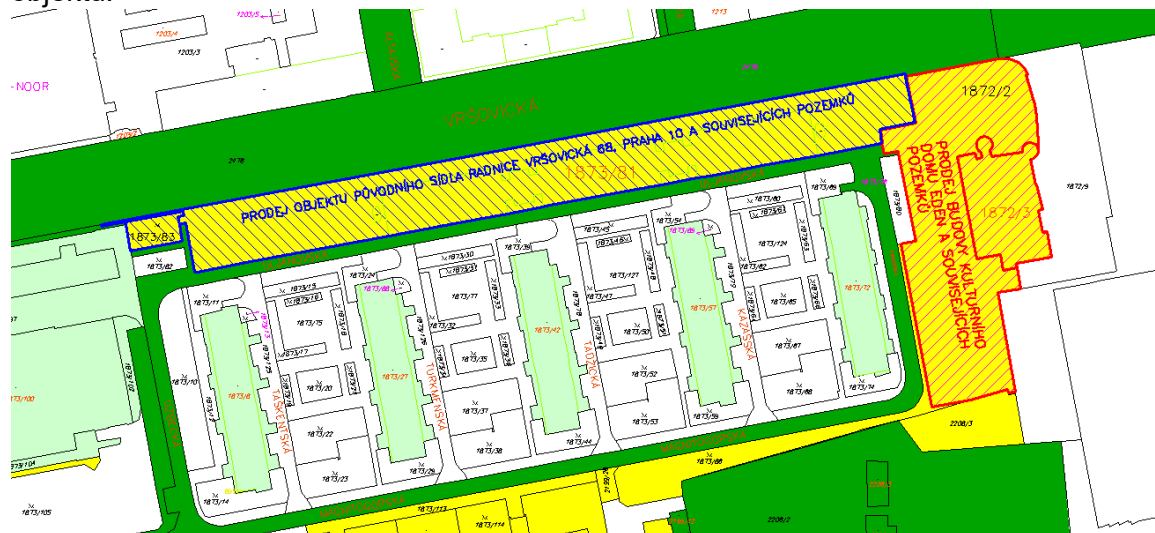
Parcelní číslo	Katastrální území	Obec	Výměra v m ²	Druh pozemku
1872/2	Vršovice	Praha	4891	Ostatní plocha
1872/3	Vršovice	Praha	1311	Zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č. p. 1467

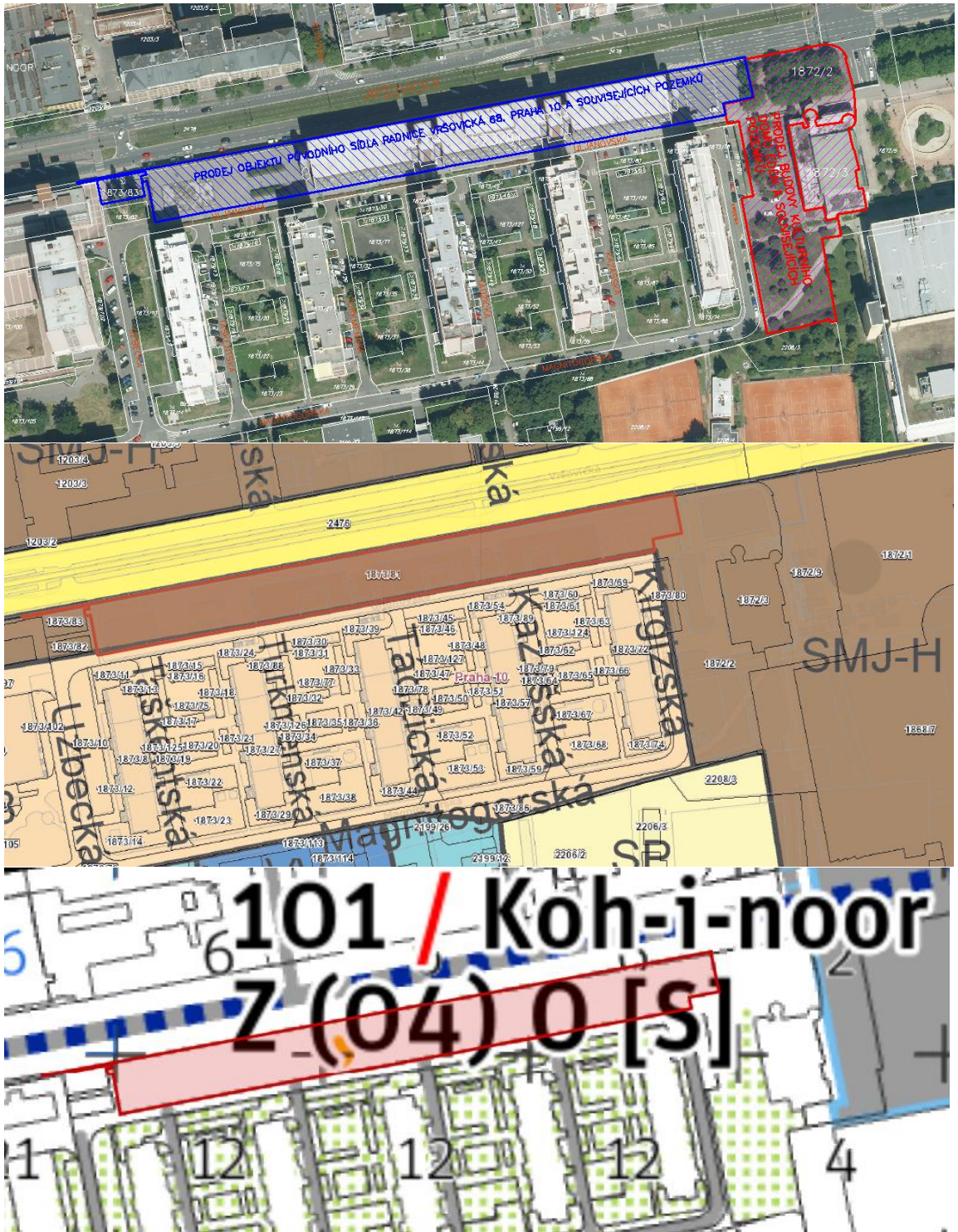
Z dlouhodobého hlediska je nutné zajistit vlastní sídlo pro chod úřadu MČ Praha 10. Z tohoto důvodu bylo zahájeno vyhledávání optimálního řešení nového sídla radnice a zajištění nejvhodnější budovy.

Dne 27. 6. 2024 přijala RMČ usnesení č.0492/RMČ/2024, kterým bylo schváleno nerealizování rekonstrukce objektu bývalého sídla radnice Vršovická 68, Praha 10 z důvodu ekonomické neefektivity a nemožnosti financování.

Objekty Vršovická 68 a KD Eden jsou v kritickém technickém stavu. MČ Praha 10 v současnosti nedisponuje dostatečnými finančními prostředky na rekonstrukci.

K řešení sídla nové radnice a jeho financování je nutný prodej těchto dvou zmíněných objektů.





B) Směny pozemků a prodej objektu Nad Vodovodem 595

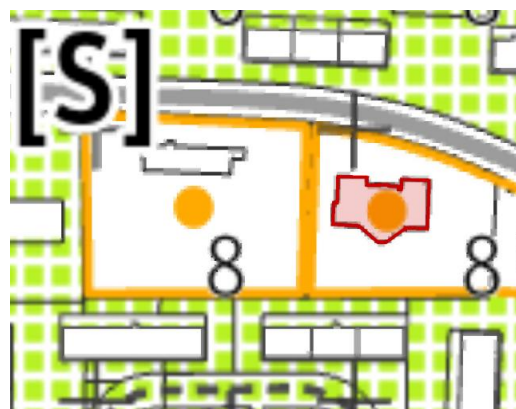
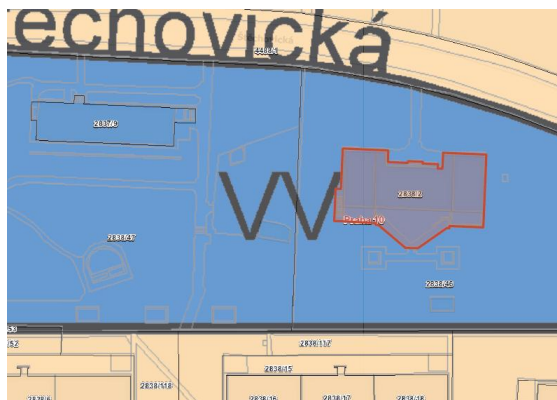
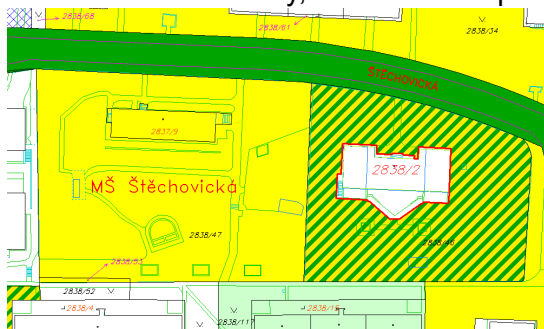
Pro realizaci záměrů B1 a B2 je nutné získat zdroje prodejem objektu Nad Vodovodem 595.

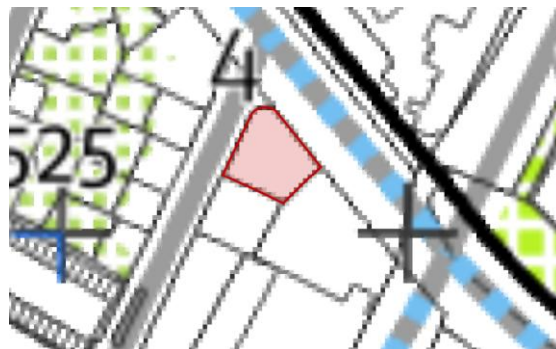
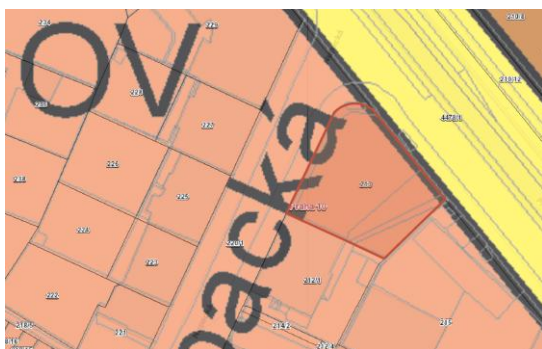
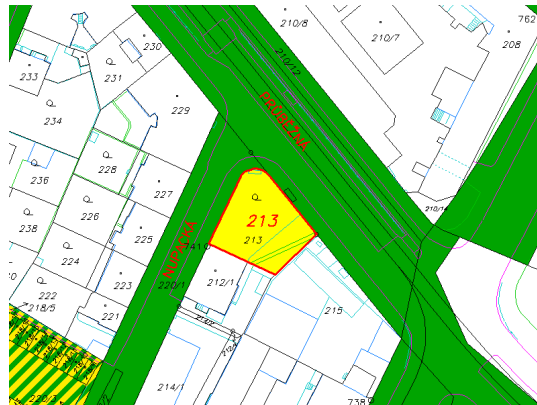
1) Směna pozemků Štěchovická x Průběžná

Parcelní číslo	Katastrální území	Obec	Výměra v m ²	Druh pozemku
2838/2	Strašnice	Praha	670	Zastavěná plocha a nádvoří

Parcelní číslo	Katastrální území	Obec	Výměra v m ²	Druh pozemku
213	Strašnice	Praha	450	zahrada

Jedná se o směnu pozemku parc. č. 2838/2 v k. ú. Strašnice, obec Praha, jehož součástí je stavba s č. p. 1982, v k. ú. Strašnice, obec Praha, ve vlastnictví HOME Resort Plus, družstvo, a pozemku parc. č. 213, v k. ú. Strašnice, obec Praha, ve vlastnictví hl. m. Prahy, se svěřenou správou MČ Praha 10.





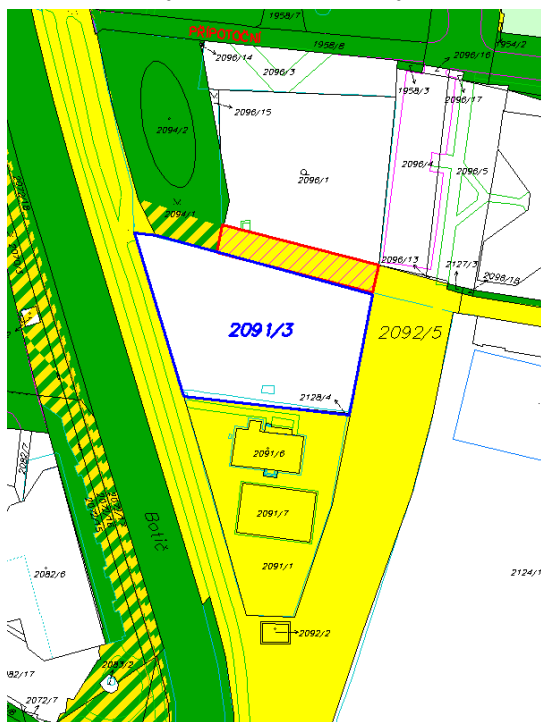
MČ Praha 10 již v minulosti usilovala o získání pozemku parc. č. 2838/2 v k. ú. Strašnice, obec Praha, jehož součástí je stavba s č. p. 1982, v k. ú. Strašnice, obec Praha a svěření pozemku parc. č. 2838/46, k. ú. Strašnice, obec Praha, a to za účelem možnosti rozšíření areálu MŠ Štěchovická a navýšení kapacity školských zařízení. V současnosti je s vlastníkem parc. č. 2838/2 v k. ú. Strašnice, obec Praha vedeno jednání, které je v pokročilém stadiu.

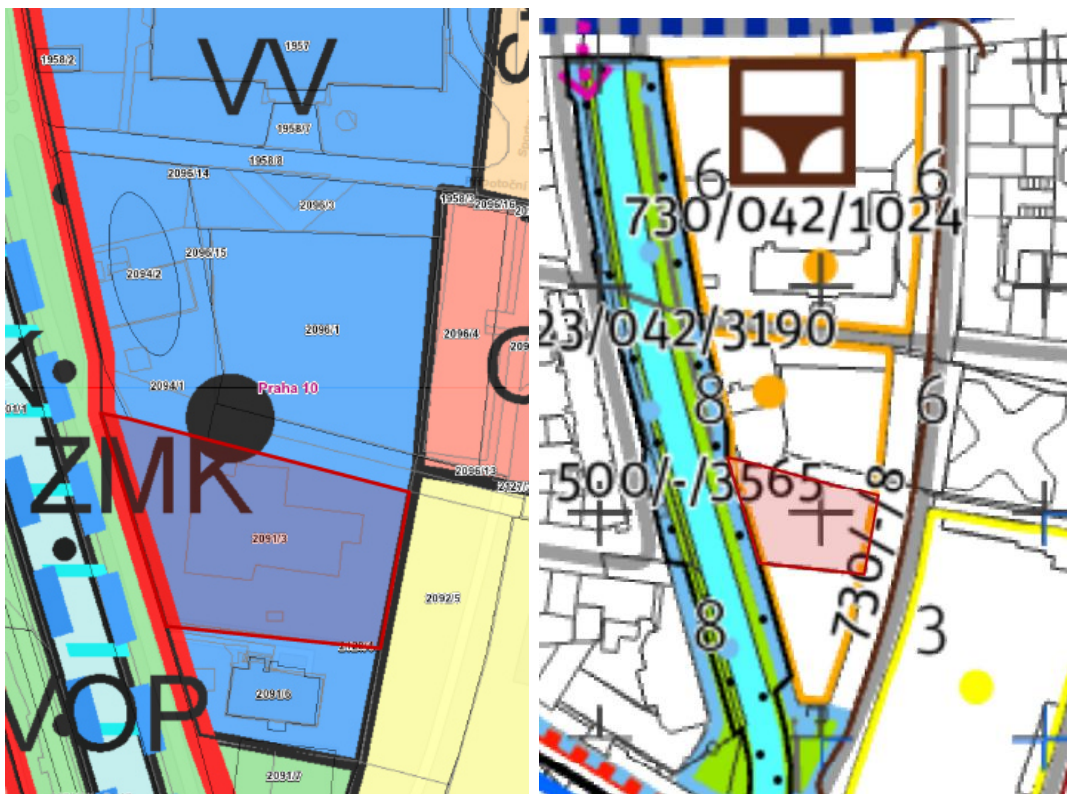
2) Směna pozemků U Botiče

Parcelní číslo	Katastrální území	Obec	Výměra v m ²	Druh pozemku
2091/3	Vršovice	Praha	2301	Ostatní plocha

Parcelní číslo	Katastrální území	Obec	Výměra v m ²	Druh pozemku
Část 2092/5	Vršovice	Praha	370	Ostatní plocha

Jedná se o směnu pozemku parc. č. 2091/3 v k. ú. Vršovice, obec Praha, ve vlastnictví Residence RoSa Vršovice s.r.o., a části pozemku parc. č. 2092/5, v k. ú. Vršovice, obec Praha, ve vlastnictví hl. m. Prahy, se svěřenou správou MČ Praha 10. MČ Praha 10 již v minulosti usilovala o získání pozemku parc. č. 2091/3 v k. ú. Vršovice, obec Praha, a to za účelem možnosti výstavby nového areálu zařízení pro předškolní výchovu dětí a navýšení kapacity školských zařízení.

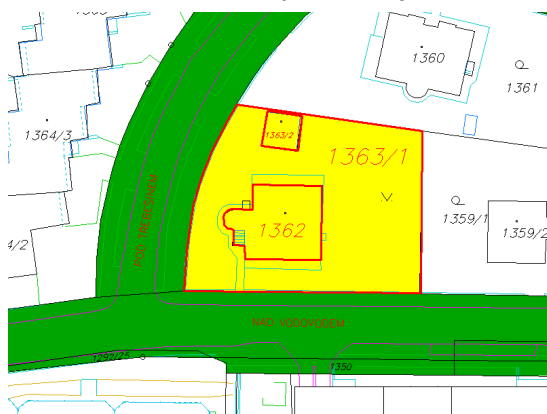


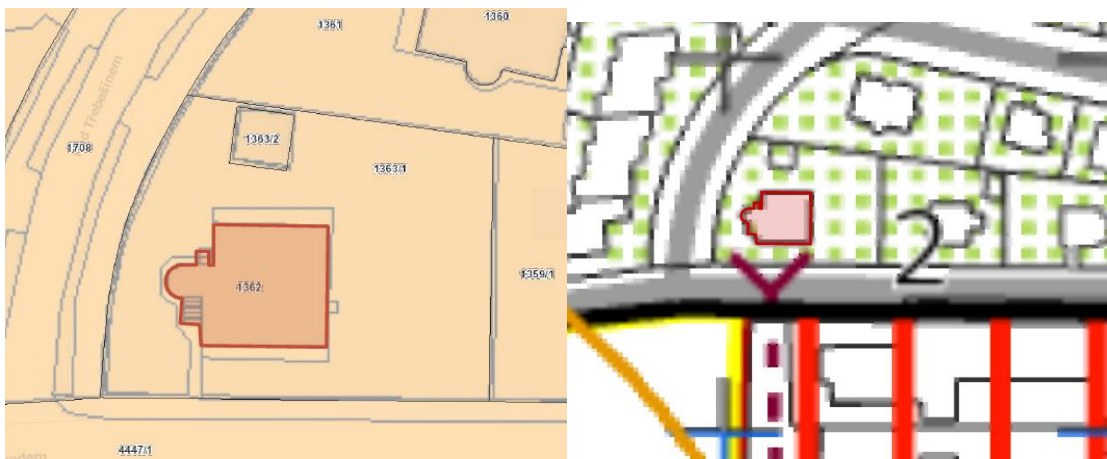


3) Prodej objektu Nad Vodovodem 595

Parcelní číslo	Katastrální území	Obec	Výměra v m ²	Druh pozemku
1362	Strašnice	Praha	206	Zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č. p. 595
1363/1	Strašnice	Praha	1046	Ostatní plocha
1363/2	Strašnice	Praha	41	Zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez č. p./č. e

MČ Praha 10 po mnohaletých soudních sporech a následné nutnosti exekučního vyklizení objektu Nad Vodovodem 595 může dokončit jeho prodej. Pozemek parc. č. 1362, jehož součástí je stavba č. p. 595, k. ú. Strašnice, obec Praha, pozemek parc. č. 1363/1, k. ú. Strašnice, obec Praha, a pozemek parc. č. 1363/2, jehož součástí je stavba – garáž bez č. p./č. ev., byly již v minulosti schváleny k prodeji.





C) Nákup pozemků Norská a prodej objektu Hradešinská 17

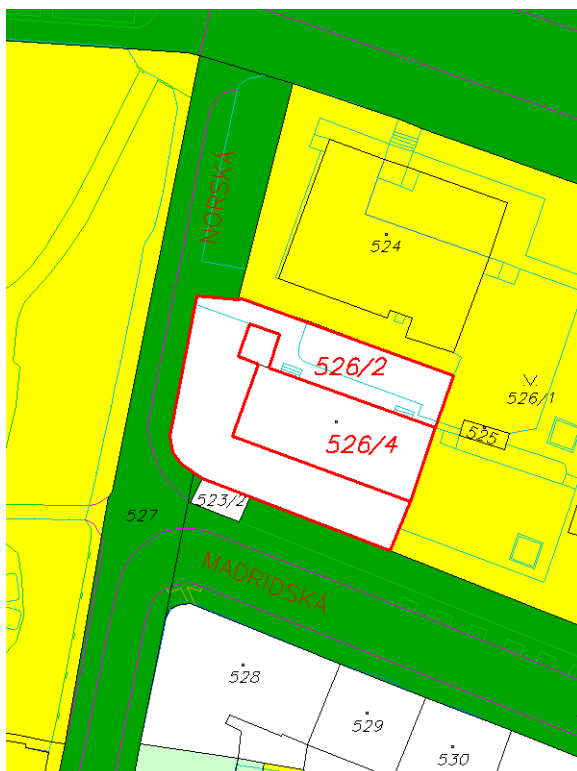
Pro realizaci záměru C1 je nutné získat zdroje prodejem objektu Hradešinská 17.

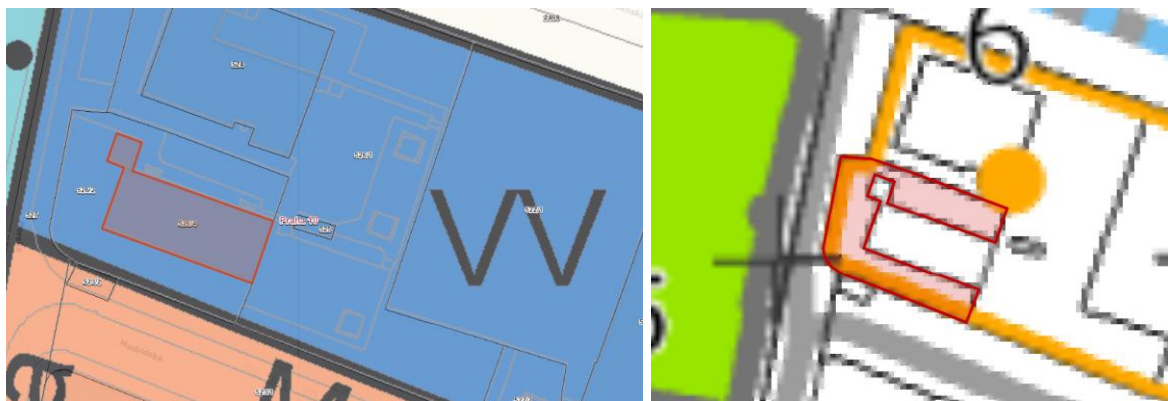
1) Nákup pozemků Norská

Parcelní číslo	Katastrální území	Obec	Výměra v m ²	Druh pozemku
526/4	Vršovice	Praha	338	Zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č. p. 1501
526/2	Vršovice	Praha	668	Ostatní plocha

Jedná se o nákup pozemků parc. č. 526/4, jehož součástí je stavba č. p. 1501, a parc. č. 526/2, v k. ú. Vršovice, obec Praha, ve vlastnictví společnosti Presto & Bene s.r.o.

MČ Praha 10 již v minulosti usilovala o získání výše uvedených pozemků, a to za účelem možnosti rozšíření areálu MŠ a navýšení kapacity školských zařízení.

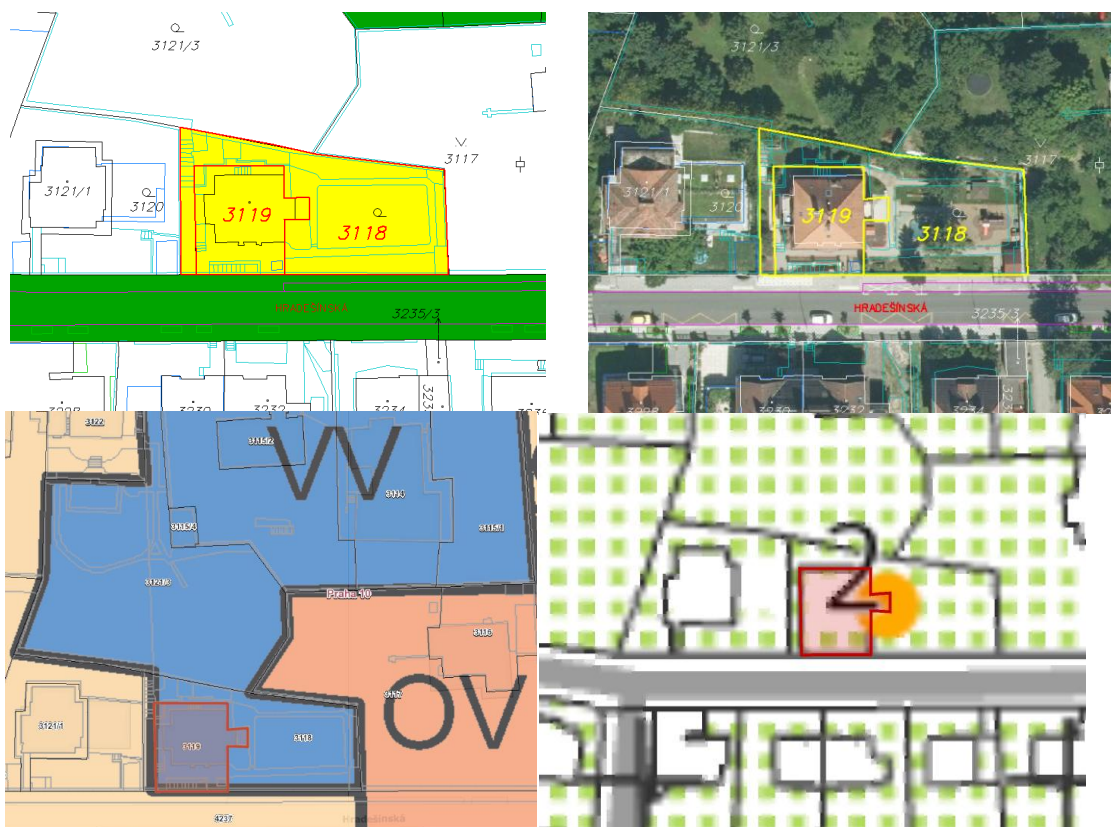


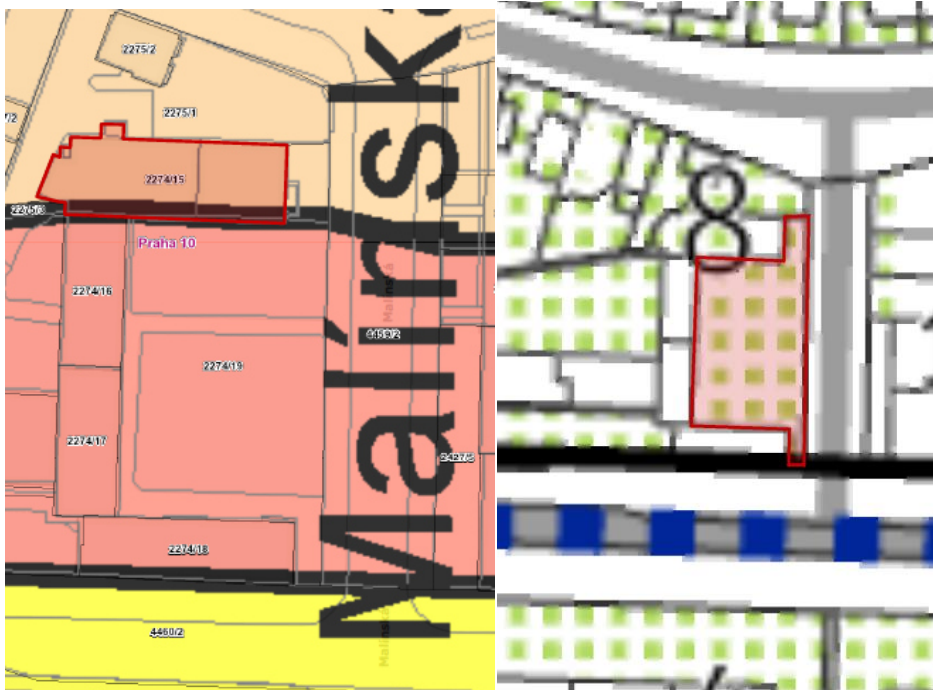


2) Prodej objektu Hradešinská 17

Parcelní číslo	Katastrální území	Obec	Výměra v m ²	Druh pozemku
3119	Vinohrady	Praha	348	Zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č. p. 1974
3118	Vinohrady	Praha	763	Zahrada

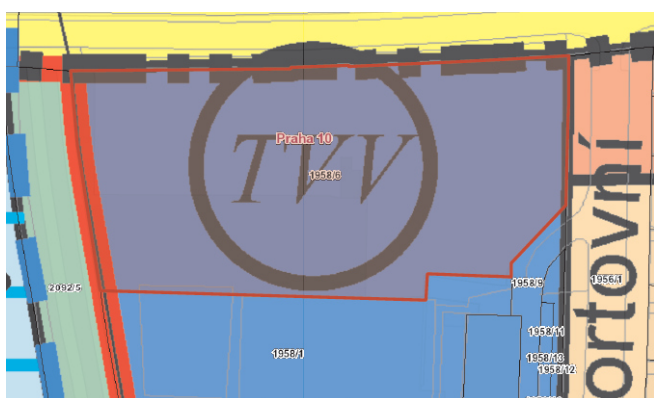
Z důvodu špatného technického stavu objektu Hradešinská 17 došlo k přestěhování MŠ Hradešinská do nových prostor. Z důvodu nevhodnosti objektu pro provoz MŠ v tomto objektu a vysokých nákladů na celkovou rekonstrukci, MČ Praha 10 plánuje prodej pozemku parc. č. 3119, jehož součástí je stavba č. p. 1974, k. ú. Vinohrady, obec Praha a pozemku parc. č. 3118, k. ú. Vinohrady, obec Praha.





E) Výstavba školského komplexu Přípotoční

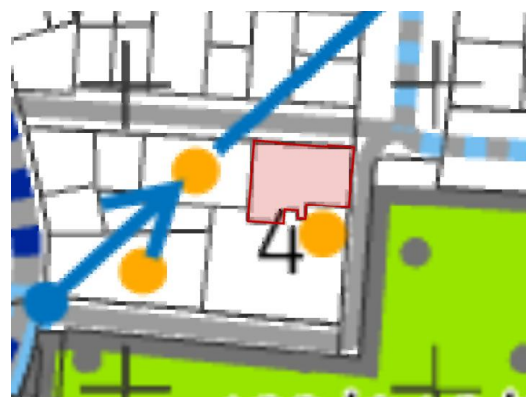
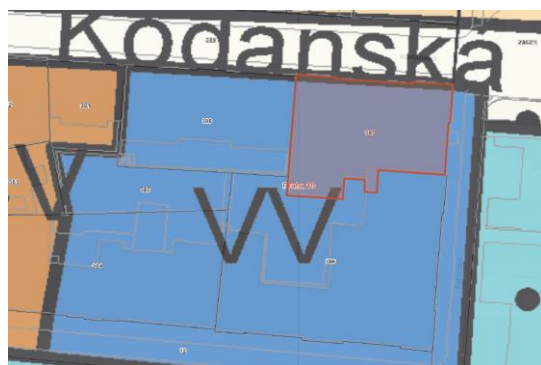
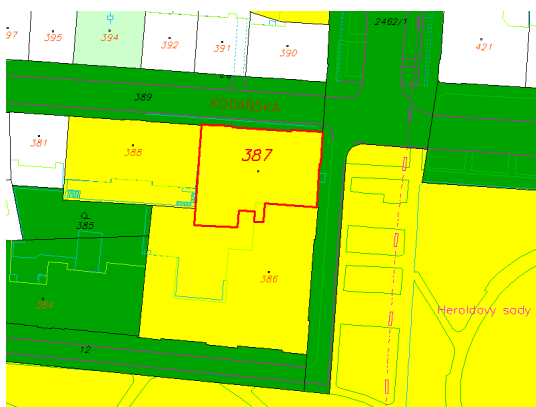
MČ Praha 10 usiluje o zbavení se nevhodného chátrajícího majetku, sjednocení území za účelem výstavby MŠ/ZŠ a SŠ ve spolupráci s MHMP. MČ Praha 10 vede jednání s PDS a doc. Ing. arch. Petrem Hlaváčkem, 1. náměstkem primátora HMP pro oblast územního rozvoje a územního plánu o výstavbě komplexu ZŠ, gymnázia a sportovní haly na pozemku parc. č. 1958/6, k. ú. Vršovice, obec Praha, čímž by se markantně navýšila kapacita školských zařízení v dané lokalitě. Tato výstavba



saturuje potřeby ZŠ/SŠ v oblasti Vršovic a umožňuje nerealizovat výstavbu školského zařízení v objektu Kodaňská 12.

MČ Praha 10 má do své správy svěřenu stavbu nacházející se na adrese Kodaňská 500/12, která je součástí pozemku parc. č. 387, k. ú. Vršovice, obec Praha. Tato stavba je pronajata na dobu určitou, a to do roku 2031. V závislosti na aktuální situaci v oblasti školství bude třeba cca v roce 2026 rozhodnout, jakým způsobem MČ s budovou po ukončení nájemní smlouvy naloží.

Parcelní číslo	Katastrální území	Obec	Výměra v m ²	Druh pozemku
387	Vršovice	Praha	731	Zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č. p. 500



Hrubý odhad:

	Kč v mil.		Kč v mil.
Nákup nového sídla radnice	-500 až -1360 ⁺	Prodej objektu Hradešinská 17	+45 ⁺
Směna pozemků Štěchovická x Průběžná	-16 [*]	Prodej objektu Nad Vodovodem 595	+35 [*]
Směna pozemků U Botiče	-14 [*]	Prodej bytového komplexu Černokostelecká / Malínská	+48 ⁺⁺
Nákup pozemků Norská	-22 ^{**}	Prodej objektu Vršovická 68 a KD Eden	+190 až +960 ⁺

- + Hrubý odhad
- ++ Indexovaný historický znalecký posudek
- * Znalecký posudek
- ** Cenová mapa pozemků

Zároveň je nutno konstatovat, že k některým úkonům je potřeba dodržet ustanovení § 18 odst. 1, písm. a) Statutu, které ukládá povinnost, kdy Městská část musí oznámit hlavnímu městu Praze záměr rozhodnout o převodu nemovitých věcí, kde obvyklá cena za samostatnou nemovitou věc nebo za soubor nemovitých věcí stanovená podle jiného právního předpisu převyšuje 5 000 000 Kč, nebo 50 000 000 Kč v případě záměru městských částí Praha 1 až Praha 22 a ustanovení § 18 odst. 1, písm. d) Statutu, které ukládá povinnost, kdy Městská část musí oznámit hlavnímu městu Praze záměr rozhodnout o převodu veřejně prospěšných staveb včetně pozemků pro veřejně prospěšné stavby, staveb veřejného vybavení, včetně zastavěných a nezastavěných pozemků tvořících se stavbami veřejného vybavení jeden funkční celek.

Radě hlavního města Prahy musí být předložen k projednání záměr městské části do 45 dnů od doručení tohoto oznámení záměru.

Tento materiál neřeší případný další prodej bytových domů.

rozpad nákladů po jednotlivých letech

	2024	2025	2026	celkem
energie		55 305,23		55 305,23
ostraha	3 586,44	34 359,16	6 379,73	44 325,33
údržba	16 613,82	90 255,17	30 958,22	137 827,21
ostatní	154 807,40	23 401,40	99 619,90	277 828,70

celkem	175 007,66	203 320,96	136 957,85	515 286,47
--------	------------	------------	------------	------------