

PASPORT OBJEKTŮ VE VLASTNICTVÍ SPOLEČNOSTI

ČESKÁ SPOŘITELNA a.s.



Jihlavská 46, Okříšky

HJ 939

Zpracovatel: INVIN s.r.o., Sochorova 23, 616 00 Brno
Objednatel: Česká spořitelna a.s., Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4
Datum prohlídky: 16.3.2016



1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název stavby:	Česká spořitelna a.s., pobočka Okříšky, HJ 939
Adresa:	Jihlavská 46, Okříšky
Typ stavby	stavba občanského vybavení - pobočka banky
Vlastník objektu:	Česká spořitelna a.s., Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4
Objednatel:	Česká spořitelna a.s., Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4

V rámci pasportu byla provedena vizuální prohlídka zpřístupněných konstrukcí a prostor (viz přiložená fotodokumentace). Nebyly prováděny žádné stavebně-technické průzkumy, sondy, destruktivní ani nedestruktivní zkoušky.

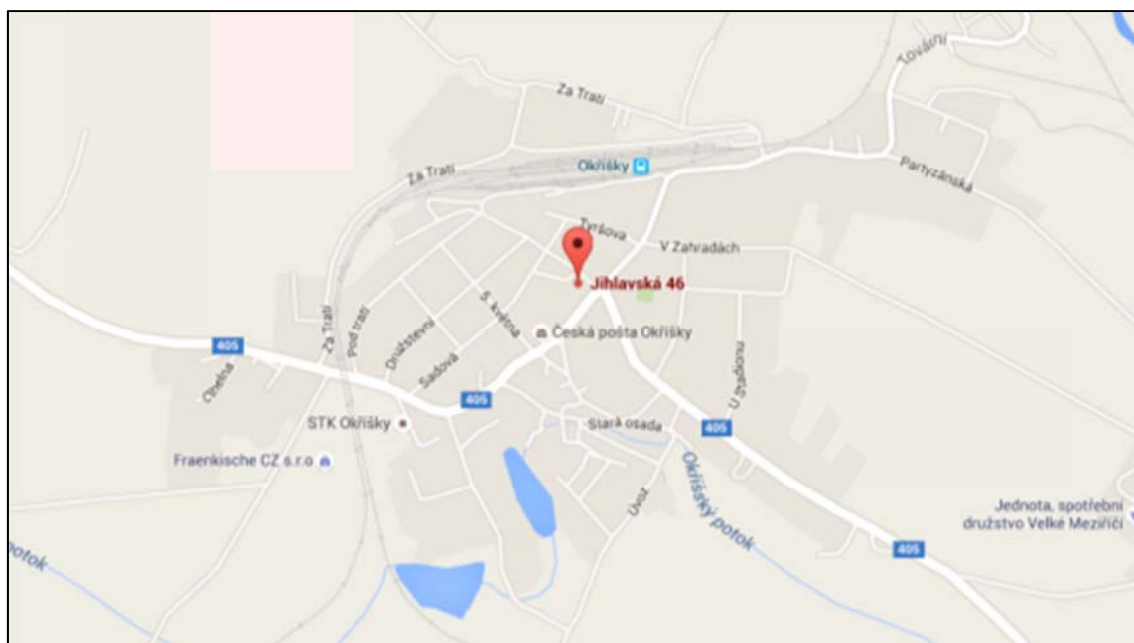
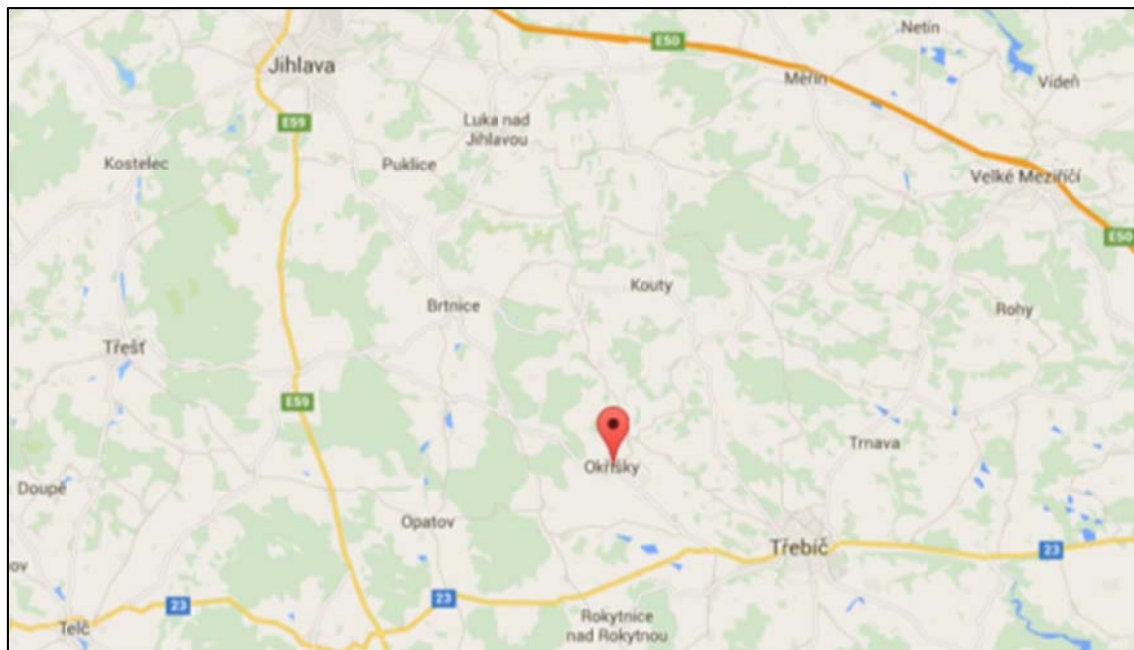
Návrhy dispozic jsou vytvořeny po vzájemné konzultaci s odpovědnými pracovníky objednatele.

Přiložené cenové odhady stavebních úprav jsou založeny na principu obecně uznávaných technicko - hospodářských ukazatelů (THU) platných pro kalendářní rok 2016.

2. LOKALIZACE OBJEKTU

Objekt se nachází v obci Okříšky, Jihlavská 46, k.ú. Okříšky, okres Třebíč, kraj Vysočina.

Obec je dostupná veřejnou železniční a autobusovou dopravou.



3. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O STAVBĚ

Stručný popis stavby

Předmětem pasportu je budova situovaná v centru obce Okříšky. Budova není památkově chráněna, nenachází se v památkově chráněné zóně. Budova byla postavena v roce 1994. Jedná se rohový objekt v blokové zástavbě bytových a komerčních domů. U objektu je postavena zděná budova trafostanice ve vlastnictví třetích osob (spol. E-ON), budova není dle výpisu z katastru nemovitostí v majetku ČS.

Půdorys objektu je přibližně obdélníkový, ustupující. Má dvě nadzemní podlaží a částečně využitá podkroví. Objekt není podsklepen. Zastřešen je valbovými střechami, každá s různými výškami hřebene.

Hlavní vchodem do objektu se vstupuje pobočky ČS. Vstup je bezbariérový. Vedlejší vstup do objektu slouží jako zaměstnanecký vstup ČS a dále pro vstup do vyšších podlaží. Pozemek není oplocen.

Plocha pozemkové parcely je 265 m².

Na budově ani pozemku nevázne dle dostupných podkladů žádné věcné břemeno ve prospěch třetích osob.

Dokumentace skutečného provedení stavby se nachází v archivu objednatele.

4. SHRNUTÍ A DOPORUČENÍ

4.1. Zhodnocení aktuálního stavu objektu

V 1.NP se nachází pobočka České spořitelny, zázemí. Ve 2. NP se nachází administrativní prostory s vlastním sociálním zázemím. V části podkroví se nachází samostatná plynová kotelná a strojovna VZT. Většina podlahové plochy podkroví je nevyužita, jsou zde pouze rozvody potrubí ÚT. NP a podkroví je přístupné samostatným vchodem do objektu, po samostatném schodišti.

Bankomat je umístěn na fasádě, dotovaný z pobočky.

Svislou nosnou konstrukci budovy tvoří zdivo z keramických bloků v kombinaci ze železobetonovými sloupy. Stropní konstrukce je dle získaných informací tvořena ocelovými válcovanými nosníky s keramickými deskami Hurdi. Část stropní konstrukce nad 1.NP je železobetonová monolitická. Základy jsou betonové. Nosné konstrukce objektu nevykazují žádné známky statických ani jiných poruch patrných z prohlídky.

Budova je zastřešena třemi valbovými střechami s vikýři. Nosná konstrukce střechy je dřevěná. Střešní krytina provedena z betonových tašek s měděnými klempířskými prvky. Střecha není zateplena ani není opatřena pojistnou hydroizolací. **Dle získaných informací dochází při větrem nahaném dešti a při tání sněhu k zatékání vody do střešní konstrukce, zejména pak detaily v úžlabích a nárožích. Dále dle získaných informací dochází k odpadávání ložné malty v nárožích a kusů a střešních tašek.** Střecha je opatřena bleskosvodnou soustavou.

Fasády jsou přibližně ze dvou třetin zhotoveny z omítky, nejsou opatřeny zateplovacím systémem. **Vyskytují se na nich pouze vlasové trhliny. Dále je patrné drobné opadávání omítky. Svislé svody dešťové vody jsou pravděpodobně chybně napojeny na kanalizaci (pokud jsou) a dochází tak ke**

vzlínání vlhkosti na fasádě v blízkosti svodů. Není známo, zda nejsou odtoky zaneseny nečistotami. Dále pravděpodobně dochází k vlhnutí fasády (zejména a v blízkosti bankomatu) vlivem odstříkující dešťové vody. Mezi vlastním objektem ČS a objektem trafostanice je v dilatační spáře patrná trhлина ve fasádní omítce. Fasády jsou ve stavu odpovídající jejímu stáří.

Na východní fasádě se v úrovni 2. NP nachází balkon s ocelovým zábradlím.

Příčky v objektu jsou zděné, ve 2.NP je několik prosklených příček, s plastovými rámy. V objektu jsou patrné lokální trhliny v omítkách zdiva, které vznikly pravděpodobně dotvarováním objektu, nemají charakter statické poruchy. Pouze v podkroví došlo vlivem dotvarování konstrukce objektu a dále pravděpodobně vlivem nedodržení technologického postupu (absence dilatační mezery mezi svislými a vodorovnými konstrukcemi) k popraskání příček. V 1.NP jsou v prostoru bankovní haly dřevěné, částečně prosklené příčky tvořící pokladní pracoviště.

Povrchové úpravy zdiva jsou tvořeny štukovými omítkami s malbou, případně keramickým obkladem (zázemí banky, sociální zařízení). Lokálně se vyskytují nepatrné trhliny v omítce, které nemají charakter statické poruchy.

Nášlapné vrstvy podlahových konstrukcí jsou dle příslušného provozu provedeny z kamenné nebo keramické dlažby, koberce, PVC, v podkroví z betonové mazaniny. Nevykazují žádné viditelné poruchy, patrné z provedené prohlídky. Místy se objevují vlasové trhliny ve vrstvě keramické dlažby.

Podhled v pobočce banky je sádkokartonový. V ostatních prostorech jsou podhledy kazetové. Podhledy nevykazují žádné viditelné poruchy, patrné z provedené prohlídky. Jejich stav odpovídá době výstavby.

Veškerá okna jsou v plastová s izolačním dvojsklem. V bankovní hale tvoří atypické výlohy, bez poruch. Balkonové dveře ve 2.NP je vhodné vyměnit, okna ve 2.NP jsou lokálně zkroucena, zatéká jimi. Vnitřní parapety jsou plastové, venkovní měděné.

Hlavní vstupní dveře do objektu, resp. dva vstupní výkladce tvořící zádveří, jsou plastové prosklené s izolačním dvojsklem. Dveře jsou otočné. Výkladce byly vyměněny v roce 2014.

Vedlejší vstupní dveře do zázemí banky jsou otočné plastové, prosklené s izolačním dvojsklem. Byly vyměněny v roce 2014. Vnitřní dveře jsou otočné plně osazené v kovových zárubních.

V objektu se nenachází výtah.

V budově se nacházejí umělecká díla, zůstanou v objektu.

Technické zařízení budovy

Elektroinstalace je funkční a v dobrém stavu zhotovena z měděných kabelů. Elektroinstalace je rozdělena po patrech, se samostatným jištěním (patrovými rozváděči). Hlavní vypínač je v prostoru vedlejšího vstupu do zázemí.

Slaboproudé rozvody jsou funkční. Systém MaR není proveden. EZS je funkční pro celý objekt. Dále jsou v objektu provedeny datové rozvody a směrová hudba v pobočce ČS. Server a UPS jsou umístěny v zázemí pobočky v 1.NP.

Objekt je vytápěn pomocí dvou samostatných plynových kotlů v kotelně situované v podkroví. Radiátory jsou deskové, potrubí je ocelové. Vytápění je v pořádku a funkční. Termostat, který reguluje teplotu při vytápění v celém 1.NP je nevhodně umístěn v kanceláři VOT. **Rozvody UT z kotelny jsou vedeny nad podlahou nevyužité půdy. Pro budoucí využití půdy bude nutné je přeložit.**

Vodovod je proveden z ocelového pozinkovaného potrubí. Teplá voda je ohřívána pomocí elektrického zásobníkového ohříváče.

Kanalizační potrubí je plastové. **Dle sdělení pracovníků došlo při sedání objektu na části páteřní větve kanalizace vedoucí pod objektem ke stlačení této větve.** Od roku 2014 nebylo nutné kanalizaci pročišťovat a to s ohledem na malý objem odpadních vod.

Strojovna VZT se nachází v podkroví objektu. VZT je funkční, slouží pro bankovní halu v 1.NP, zasedací místnost a rohovou kancelář ve 2.NP. VZT se nevyužívá. Sociální zázemí má vlastní odtahové ventilátory. **VZT osazena přímo na stropní konstrukci bez zajištění proti přenosu hluku a vibrací.**

Klimatizace je umístěna pouze v prostoru serveru. Venkovní jednotka je umístěna na fasádě u zaměstnaneckého vstupu.

V objektu jsou provedeny rozvody požární vody v prostoru schodiště. Není zaveden systém EPS. Na schodištích jsou umístěna tlačítka pro spuštění odtahu tepla a kouře v CHÚC.

V objektu nebyly zaznamenány žádné poruchy ani významné vady na technickém zařízení.

4.2. Zhodnocení aktuálního stavu pobočky

Pobočka banky je v dobrém stavebně technickém stavu. Prostory využívané bankou nevykazují dle zjištění na místním šetření žádné poruchy, vyjma trhlin v omítkách, ani významné vady na zařízení. Přístup do pobočky je bezbariérový.

5. POPIS NAVRHOVANÝCH STAVEBNÍCH ÚPRAV

Dispozice pobočky:

Obrysy ploch pobočky jsou schematicky zakresleny červenou čarou v příložených půdorysech jednotlivých podlaží.

V 1.NP je pro ČS zachována téměř celá plocha tohoto podlaží. Mimo prostory ČS bude odděleno schodiště (v západní části půdorysu) se vstupem z ulice, díky kterému je možno nezávisle na ČS zpřístupnit prostory ve 2.NP a 3.NP.

Prostory ve 2.NP nebude ČS nadále využívat, je zde ale třeba oddělit vnitřní, přes obě podlaží otevřené, schodiště u severozápadní fasády. Optimální by bylo provést zastropení celého schodišťového prostoru. Alternativně lze provést oddělení příčkou ve 2.NP, čímž ovšem část půdorysu zůstane v prostorách ČS (jen jako schodiště, bez využití).

Prostory ve 3.NP budou předány do užívání budoucímu majiteli. Nachází se zde kotelna, strojovna VZT a půda vhodná k mezonetové vestavbě.

Stavební úpravy:

V 1.NP je oddělení prostor ČS od společného schodiště stavebními konstrukcemi dostatečné, nepředpokládá se jejich úprava. Bude nutno v 1.NP ověřit vybavení dveří do společného schodiště (v západní části půdorysu), pravděpodobně bude nutno dveře vyměnit - osadit bezpečnostní dveře s panikovým kováním, nutno posoudit při zpracování úpravy dokumentace PBŘ pro rozdělení objektu.

Ve 2.NP je nutno oddělit prostor vnitřního otevřeného schodiště – viz výše. Bylo by vhodné doplnit kompletní konstrukci stropu a umožnit tak využití celého prostoru schodiště ve 2.NP (optimální řešení). Dle variant:

- Varianta 1 – doplnit stropní konstrukci.
- Varianta 2 – oddělit prostor bezpečnostní SDK příčkou.

Obecně bude nutno v objektu opouštěné prostory (prostory ve 2.NP atd.) vyklidit a případně zlikvidovat nepotřebný nábytek a další vybavení interiéru.

Inženýrské sítě, TZB:

ZTI – k uzlu sociálních zařízení v prostorách ČS (1.NP) by bylo vhodné osadit vodoměr na studenou vodu. Ohřev TUV je řešen elektrickým zásobníkovým ohříváčem, který je umístěn v 1.NP, tento by zůstal ve vlastnictví ČS a sloužil by jen pro prostory ČS. Pro odběrná místa ve 2.NP bude třeba zřídit jiný ohřev TUV, např. elektrické průtokové ohříváče.

Vytápění – dle variant:

- Varianta 1 - v kotelně jsou dva plynové kotle, bylo by vhodné oddělit rozvody vytápění tak, že jeden kotel bude sloužit jen pro prostory ČS v 1.NP. Úprava bude vyžadovat přepojení rozvodů vytápění, případně zřízení nové stoupačky vytápění z 1.NP do kotelny ve 3.NP. Při provedení tohoto oddělení by jeden kotel zůstal ve vlastnictví ČS a druhý by byl převeden do vlastnictví nového majitele objektu. V nájemní smlouvě by bylo nutno zajistit pro ČS přístup do kotelny pro údržbu kotle.
- Varianta 2 – rozvody i kotelnu nechat ve stávajícím stavu, spotřeba tepla bude rozúčtována na základě poměru ploch v m². Celý topný systém, včetně plynových kotlů předat novému majiteli objektu.

VZT – jednotka se nachází ve 3.NP, v prostorách, které ČS opouští. Bylo by vhodnější kompletní VZT zařízení předat do vlastnictví nového majitele objektu a provoz VZT nadále „nakupovat jako službu“.

Bude pravděpodobně nutné provést úpravy rozvodů VZT související s oddělení 1.NP a 2.NP (zřízení stropu místo otevřeného schodiště). Bude nutno ověřit větrání všech místností a pravděpodobně doplnit rozvody, vyústky, regulační a možná i požární klapky.

Klimatizace – bez úprav, klimatizační jednotka slouží pro chlazení prostor ČS (IT místnost), a zůstane ve vlastnictví ČS. K venkovní klimatizační jednotce je nutno zajistit přístup v nájemní smlouvě.

Elektro silnoproud – dle variant:

- Varianta 1 - bylo by vhodné osadit samostatné měření elektro jen pro prostory ČS. Pravděpodobně bude nutno přepojit některé okruhy.

- Varianta 2 - měření elektro nebude rozděleno, z hlediska investiční nákladů na rozdělení. Spotřeba elektro bude muset být rozúčtována dle ploch v m². V prostoru, kde by byla instalována oddělovací příčka ve 2.NP, bude nutno osvětlení případně lokálně upravit, a to i včetně ovládání.

Elektro slaboproud (s-IT) – v prostorách pobočky může zůstat beze změn. Ověřit, zda rozvody slaboproudu zasahují i do opouštěných prostor. Pokud ano, tyto rozvody bude nutno identifikovat a odpojit (nebude se demontovat kabeláž).

MaR – celý systém předat budoucímu majiteli.

Plyn – bude převeden na nového majitele. V případě „Varianty 1“ měření plynu rozdělit na dva plynoměry (nový majitel a ČS) v návaznosti na oddělení plynových kotlů.

EZS a CCTV – budou nutné úpravy související s rozdělením objektu – přemístění (resp. zrušení) koncových prvků, kamer, dovybavení zabezpečení dveří apod. Bude nutno přesunout klávesnici EZS u dveří na společném schodišti (v západní části půdorysu). V současnosti je klávesnice na vnějších dveřích do ulice, bude nutno jí přesunout k vnitřním dveřím oddělujícím pobočku od schodiště.

EPS – na objektu není, ale je zde ovládání samostatného odtahu kouře z hlavního schodiště (chráněná úniková cesta). Systém jako celek bude předán novému majiteli objektu.

Klíče – bude muset dojít k úpravě klíčového systému, rozdělení na klíče od prostor ČS a prostor budoucího majitele.

Ostatní:

Při oddělení ověřit dokumentaci PBŘ – nově komplexně přepracovat v souvislosti s rozdělením objektu.

Jsou uvažovány dvě varianty oddělení:

- Varianta 1 – pro případ, že pobočka by měla zůstat v provozu nadále delší dobu.
- Varianta 2 – pro případ, kdy by se spíše uvažovalo s rušením, či relokací pobočky.

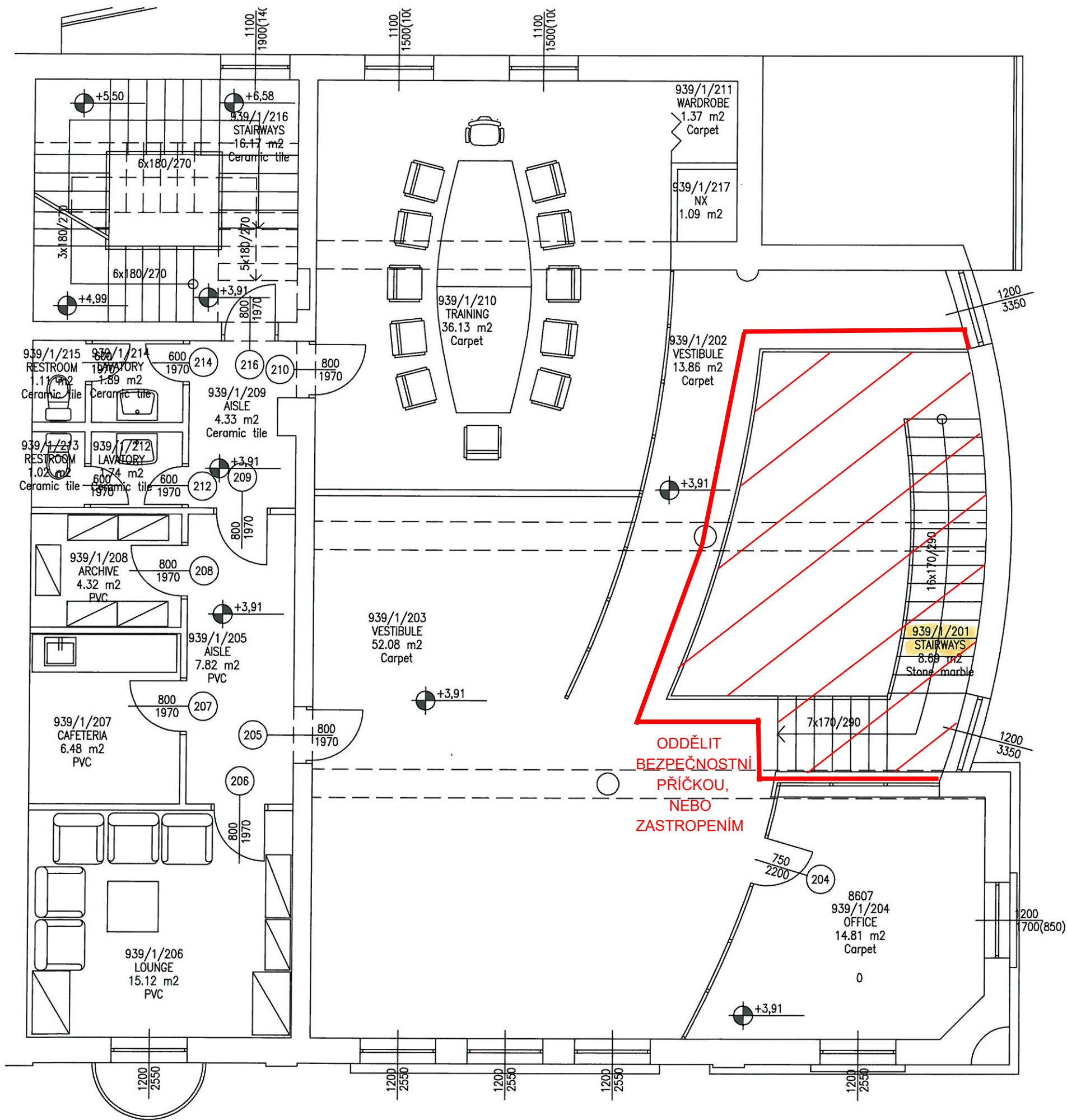
Cenový odhad

Varianta I.

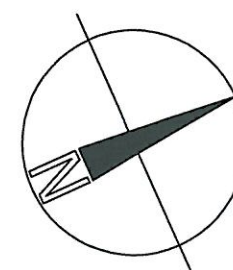
CENOVÝ ODHAD NÁKLADŮ SPOJENÝCH S ODDĚLENÍM PROSTOR POBOČKY	var. I
Odhad ceny za oddělení pobočky - stavební část v Kč včetně DPH	570 000
Odhad ceny za oddělení pobočky - nařízené subdodávky v Kč včetně DPH	205 000
Datové sítě a napájení IT (s-IT Solution)	37 000
EZS, CCTV (Securitas)	75 000
EPS (Securitas)	0
Ostraha po dobu výstavby (Securitas)	52 000
Vnitřní infosystém (Areall)	9 000
LCD obrazovka, Směrový zvuk (AF Office, Europeum)	0
Bankovní technika TT (Wincor Nixdorf)	0
Mobilní interiér (Techo)	0
ABD prvky (Techo)	0
Vnější označení pobočky, elektroinstalace (KLW)	0
Svítlidla (Elkov)	0
Keramická dlažba hala a soc. (Ingema) - dodávka	0
Koberce a vinylová podlahovina - (Janků) - dodávka	22 000
Bílá technika (Datart)	0
Tapeta papírová (CAT CUT)	0
Kotvení ATM/PMT (Paar Atyp)	0
Kurzovní tabule (fa. Kadlec)	0
Přesun tiskárny, MFD (Minolta)	0
Koordinační přírážka nařízených subdodávek	10 000
Odhad ceny za oddělení pobočky - technická zařízení budov v Kč včetně DPH	475 000
Zdravotně technické instalace	85 000
Plynová odběrná zařízení	0
Vzduchotechnika a chlazení	120 000
Vytápění	110 000
Měření a regulace	0
Silnoproudá elektrotechnika	160 000
Odhad ceny za oddělení pobočky - FEES (příprava, projekt) v Kč včetně DPH	180 000
CENA CELKEM [KČ VČETNĚ DPH]	1 430 000

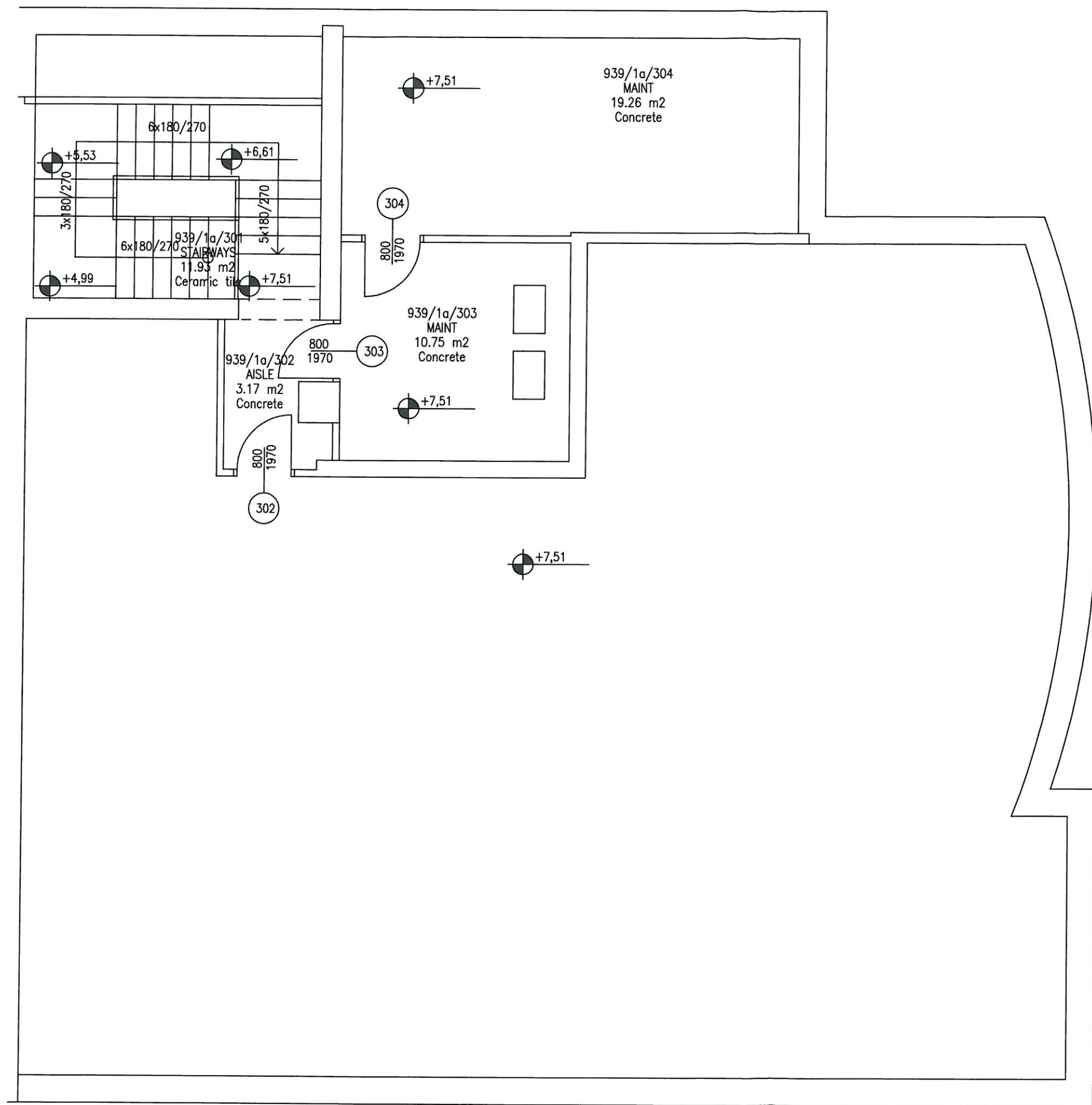
Varianta II.

CENOVÝ ODHAD NÁKLADŮ SPOJENÝCH S ODDĚLENÍM PROSTOR POBOČKY	var. II
Odhad ceny za oddělení pobočky - stavební část v Kč včetně DPH	410 000
Odhad ceny za oddělení pobočky - nařízené subdodávky v Kč včetně DPH	155 000
Datové sítě a napájení IT (s-IT Solution)	38 000
EZS, CCTV (Securitas)	73 000
EPS (Securitas)	0
Ostraha po dobu výstavby (Securitas)	26 000
Vnitřní infosystém (Areall)	10 000
LCD obrazovka, Směrový zvuk (AF Office, Europeum)	0
Bankovní technika TT (Wincor Nixdorf)	0
Mobilní interiér (Techo)	0
ABD prvky (Techo)	0
Vnější označení pobočky, elektroinstalace (KLW)	0
Svítlidla (Elkov)	0
Keramická dlažba hala a soc. (Ingema) - dodávka	0
Koberce a vinylová podlahovina - (Janků) - dodávka	0
Bílá technika (Datart)	0
Tapeta papírová (CAT CUT)	0
Kotvení ATM/PMT (Paar Atyp)	0
Kurzovní tabule (fa. Kadlec)	0
Přesun tiskárny, MFD (Minolta)	0
Koordinační přírůžka nařízených subdodávek	8 000
Odhad ceny za oddělení pobočky - technická zařízení budov v Kč včetně DPH	220 000
Zdravotně technické instalace	62 000
Plynová odběrná zařízení	0
Vzduchotechnika a chlazení	120 000
Vytápění	0
Měření a regulace	0
Silnoproudá elektrotechnika	38 000
Odhad ceny za oddělení pobočky - FEES (příprava, projekt) v Kč včetně DPH	130 000
CENA CELKEM [KČ VČETNĚ DPH]	915 000



JIH LAVS KA





JIHLOVSKA



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 692
Obec:	Okříšky [591301]
Katastrální území:	Okříšky [709778]
Číslo LV:	871
Výměra [m ²]:	265
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Okříšky [109771] ; č. p. 46; stavba občanského vybavení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 692
Stavební objekt:	č. p. 46
Ulice:	Jihlavská , Nádražní
Adresní místa:	Jihlavská č. p. 46 , Nádražní č. p. 46

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 24.03.2016 12:00:00.



549

189

400

372/16

372/13

372/14

372/15

370/2

370/1

153

62/2

11/7

87/2

692

698

699

37/2

65/1

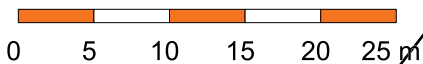
65/2

38

66/2

09/1

1:500



FOTODOKUMENTACE

Exteriér

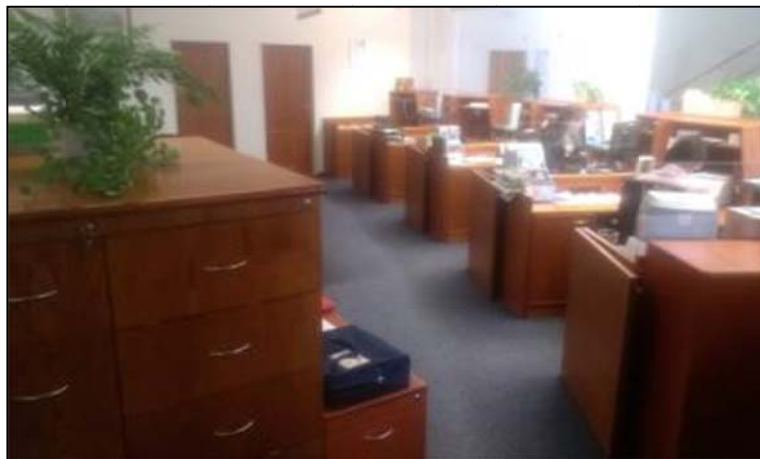


Poškozená fasádní omítka - vlhkost

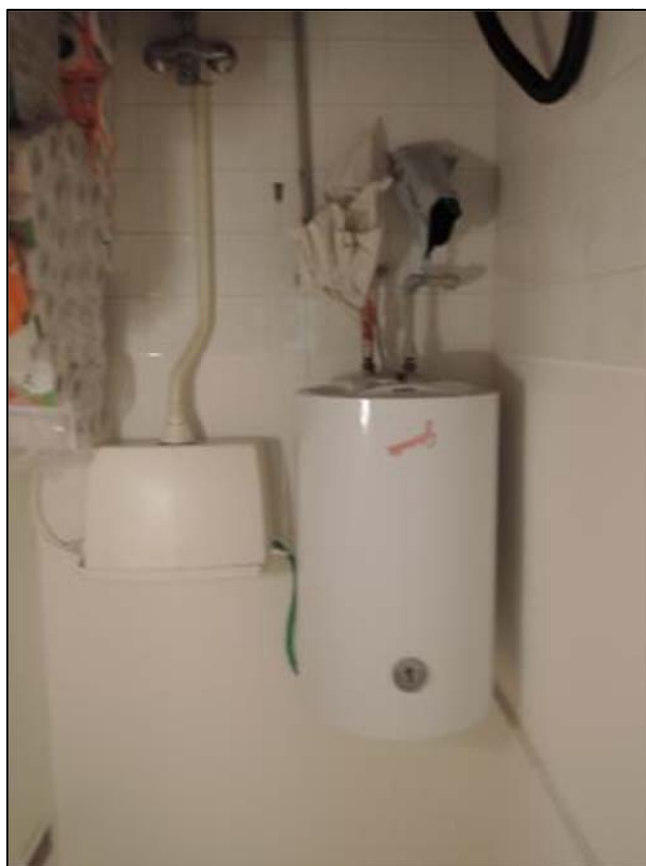


1.NP - bankovní hala

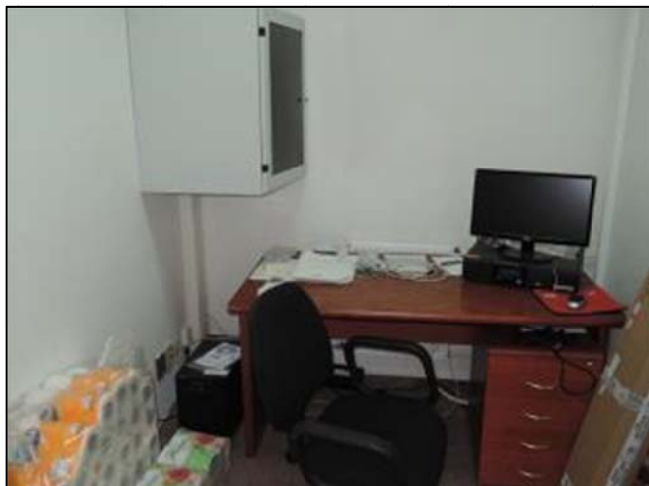




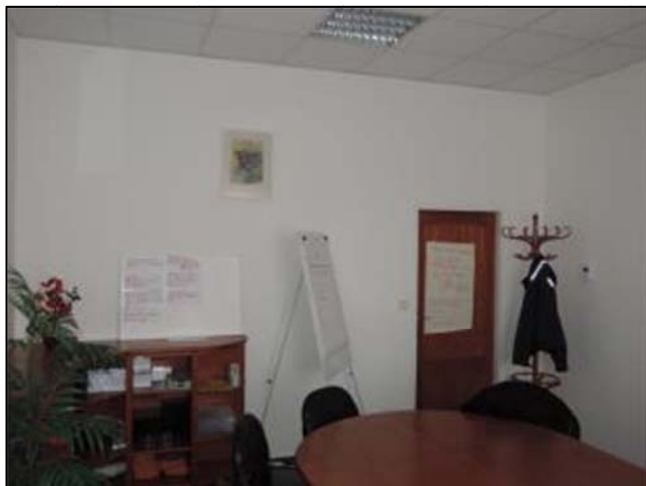
1.NP – zázemí



Technická místnost



Zasedací místnost



2.NP – kancelářské prostory





Podkroví, technické zázemí

Kotelna



Strojovna VZT





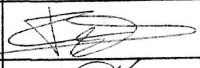

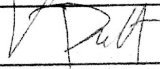
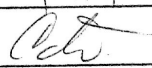
Sedlářská 4
615 00 Brno
t: +420 724 062 127
f: +420 605 433 198
www.invin.cz

PASPORT OBJEKTU

OKŘÍŠKOVÁ HLAVUSKÁ 46

PREZENČNÍ LISTINA

Pasport objektu: OKŘÍŠKOVÁ HL 939
Datum: 16.3.2016

Titul, jméno, příjmení, titul	Společnost	Telefon	E-mail	Podpis
01 Ing. Zdeněk Michalec	INVIN s.r.o.	+420 724 062 127	zdenek.michalec@invin.cz	
02 Bc. Jakub Vrbas, DiS.	INVIN s.r.o.	+420 605 433 198	jakub.vrbas@invin.cz	
03 Jaroslav Půtíl	ČS	724 250 024	jsvitil@csas.cz	
04 MARTIN ROTH	INVIN	603 525 707	martin.roth@invin.cz	
05 Jiří Čaha	ABFacility	606 760 509	jiri.caha@abfacility.com	
06				
07				
08				
09				