



PROVOD - inženýrská společnost, s.r.o.
ZNALECKÁ KANCELÁŘ
pro obor ekonomika a stavebnictví

ZNALECKÝ POSUDEK

264 - 34/2025

O TECHNICKÉM STAVU
BUDOVY OBECNÍHO ÚŘADU
Přestavlky č. p. 56

číslo položky: 088808/2025

Objednatel: Obec Přestavlky, IČO 00555215
Přestavlky č.p. 56, 413 01 Roudnice nad Labem
zastoupená starostou Pavlem Večerkou

Účel posudku: Posouzení poruch stavby při severním štítu.

Datum místního šetření: 10. září 2025, 01. října 2025

Účastníci místního šetření :

Zástupci objednatel: Pavel Večerka – starosta, Miloš Burian, Petr Suchomel

Zástupci zhotovitele: Ing. Petr Plichta, CSc., Jakub Ledvinka

Vlastníci nemovitosti: Obec Přestavlky

Posudek vypracoval: PROVOD – inženýrská společnost, s.r.o., znalecká kancelář
V Podhájí 226/28, 400 01 Ústí nad Labem, IČO: 25023829
Ing. Petr Plichta, CSc. – znalec v oboru stavebnictví s rozsahem
znaleckého oprávnění pro posuzování konstrukcí a technologií
provádění staveb obytných, staveb průmyslových

Datum vypracování: 30. března 2026

Znalecký posudek obsahuje 21 stran a předává se objednateli ve dvou vyhotoveních. Jedno vyhotovení je uloženo v archivu znalecké kanceláře.

PROVOD - inženýrská společnost, s.r.o., V Podhájí 226/28, Ústí nad Labem, PSČ 40001

Telefon: 475 201 580
Fax: 474 720 561

Bankovní spojení: ČSOB a.s.
Číslo účtu: 182 817 168 /0300

IČ: 250 23 829
DIČ: CZ25023829

Datová schránka: 5qjvgsu
Email: provod@provod.cz

1. PŘEDMĚT ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Identifikace nemovitosti

Stavba : Přestavlky č.p. 56
Kraj : Ústecký [CZ042]
Okres : Litoměřice [CZ0423]
Obec : Přestavlky u Roudnice nad Labem [565474]
Katastrální území : Přestavlky u Roudnice nad Labem [735141]
Typ stavby : Administrativní budova v katastru nemovitostí vedená jako rodinný dům.
Parcela : st. 60 zastavěná plocha a nádvoří
Vlastníci : Obec Přestavlky č.p. 56, 413 01 Roudnice nad Labem

1.2. Znalecký úkol

Posouzení vzniku trhlin ve stavebních konstrukcích při severním štítu budovy.

1.3. Podklady

- [01] – Objednávka ze dne 10.09.2025
- [02] – Místní šetření včetně informací zástupce objednatele dne 10.09.2025 a 01.10.2025.
- [03] – Nahlížení do katastru nemovitostí obce Přestavlky dne 10.09.2025.
- [04] - Mapy CS - Seznam – mapy.com/cs/.
- [05] – Územní plán obce Přestavlky – Veřejná vyhláška č.31/20 ze dne 29.05.2020.

2. N Á L E Z

2.1. Charakteristika obce

Obec Přestavlky s 287 obyvateli se nalézá v zemědělsky obdělávaném území na samém jižním okraji Ústeckého kraje v okrese Litoměřice mezi městy Roudnice nad Labem a Budyně nad Ohří. Obcí prochází silnice III. tř. č. 24046 odbočující ze silnice II. tř. č. 608 a navazující na silnici II. tř. č. 246 v obci Nížebohy. V obci Přestavlky převažuje nízkopodlažní obytná zástavba. Z občanské vybavenosti je v obci obecní úřad, knihovna, kulturní dům a obchod. Na území obce je bývalý vojenský areál, sportovní areál s fotbalovým a dětským hřištěm a cyklokrosový areál. Ve výhledu je dle územního plánu výstavba rodinných domů. V obci jsou inženýrské sítě vodovodní, kanalizační včetně ČOV, rozvod elektrické energie a zemního plynu. Vyšší občanská vybavenost je v Roudnici nad Labem ve vzdálenosti cca 8 km a v Budyni nad Ohří ve vzdálenosti cca 6 km. V Přestavlkách se připouští drobná výroba.



Obr. 01 a. Mapy širších vztahů obce Přestavlky – Seznam – mapy.com/cs/turisticka



Obr. 01 b. Mapy širších vztahů obce Přestavlky – Seznam – mapy.com/cs/letecka

2.2. Poloha nemovitosti

Posuzovaná budova je v centru obce Přestavlky při místi komunikaci, která odbočuje z průjezdní komunikace obcí silnice III. tř. č. 24046. Budova č.p. 56 je jednopodlažní, částečně podsklepená s půdním prostorem pod sedlovou střechou. Při dvorním průčelí je jednopodlažní přístavek s pultovou střechou vedlejšího vstupu do budovy. V budově jsou místnosti obecního úřadu se samostatným vstupem z ulice a veřejná knihovna rovněž se samostatným vstupem. Součástí nemovitosti v zadní části pozemku st. 60 je stavba přibližně obdélníkového půdorysu, jednopodlažní se sedlovou střechou užívaná místní hasičskou organizací. V nádvoří mezi budovou obecního úřadu a stavbou hasičské zbrojnice je studna. Vjezd z ulice je vraty při jižním štítu budovy (viz obr. 2). Budova č.p.56 je v katastru nemovitostí vedená jako rodinný dům.



Obr.2. Snímek katastrální mapy s budovou č.p. 56 na pozemku st.60.

Podél severního štítu budovy, a tedy i severní hranice pozemku st.60 je úzký pozemek p.č. 1 – ostatní plocha-neplodná půda (v podílovém vlastnictví pěti fyzických osob) o šířce cca 4 až 5 m, dle skutečného stavu strouha pro odvod dešťových vod. Tento pozemek je součástí údolnice, úžlabí mírných svahů západním směrem orientovaného údolí, která mírným stoupáním pokračuje pod místní komunikací a dále po úzké větvi pozemku p.č.854/1 ostatní plocha-ostatní komunikace směrem k zemědělsky obdělávanému území východně od obce.

Pod komunikací a zpevněnou plochou pro kontejnery sběrných surovin s navazujícím zatravněným pozemkem je propustek tvořený betonovým potrubím Ø 120 cm. Úžlabí dále pokračuje otevřeným korytem. Podél pozemku st. 60 je úžlabí prohloubené strouhou, jejíž svahy jsou opatřené betonovými deskami, dno strouhy tvoří zemina bez úpravy.

Strouha v úbočnici slouží převážně k odvodu dešťových vod z území východně od obce a také z místní komunikace vpustí před posuzovanou budovou a v komunikaci. Ve dnech místního šetření bylo toto úžlabí suché. Protože západním směrem je úžlabí zaústěno do Nížebožského potoka, lze

předpokládat, že středem obce Přestavlky probíhá také prameniště potoka. To ostatně potvrzují mapy na obr. 1a a 1b úzkými trojúhelníkovými pozemky s převážně travnatým porostem, vybíhajícími do zemědělsky obdělávaných pozemků východně od obce. Lze tedy předpokládat, že údolnice a tedy i podloží posuzované stavby jsou vzhledem k proměnným vlhkostem zeminy nestabilní.



3a. Úzký pozemek severně od st. 60 je p.č. 1 ostatní plocha-neplodná půda se žlabem pro svod dešťových vod s navazujícím propustkem pod komunikací a zpevněnou plochou pro sběrné kontejnery. Dále s pokračuje úžlabím úzkou částí pozemku p.č. 854/1. Tato část pozemku p.č. 854/1 vedená v katastru nemovitostí jako ostatní plocha-ostatní komunikace neodpovídá skutečnému stavu.



Obr. 3b. Strouha na pozemku p.č. 1 ostatní plocha-neplodná půda se žlabem vyloženým betonovými deskami, dno je bez úpravy, pohled východním směrem - foto 10.09.2025



Obr.3c. Strouha na pozemku p.č. 1 ostatní plocha-neplodná půda se žlabem s boky vyloženými betonovými deskami. Dno žlabu je bez úpravy. Pohled západním směrem - foto 10.09.2025.



Obr.3d. Zpevněná plocha stanoviště pro kontejnery sběrných surovin na části pozemku p.č. 854/1 nad propustkem z betonového potrubí Ø 120 cm - foto 01.10.2025.



Obr. 3d. Zatravněná plocha nad propustkem na pozemku p.č. 854/1.



Obr. 3e. Otevřené koryto úžlabí je zaústěné do propustku z betonového potrubí Ø 120 cm pod zatravněnou plochou, zpevněnou plochou stanoviště pro kontejnery sběrných surovin a místní komunikací foto 01.10.2025. Koryto je vymezené stavebně upravenými boky.

2.3. Popis budovy

Budova č.p. 56 je nepravidelného čtyřstranného půdorysu blížícího se k obdélníku, jednopodlažní, částečně podsklepená při jižním štítu, s půdním prostorem pod sedlovou střechou. Při dvorním průčelí je jednopodlažní přístavek s pultovou střechou vedlejšího vstupu do budovy. V levé polovině budovy jsou místnosti obecního úřadu se samostatným vstupem z ulice a v pravé polovině budovy je veřejná knihovna rovněž se samostatným vstupem. 1.p.p. je přístupné po žebříku v prostupu v podlaze 1.n.p., půdní prostor je přístupný po venkovním jednoramenném dřevěném schodišti bez podstupnic z dvorního přístavku.



Obr. 4a. Budova Přestavlky č.p. 56 – jižní štít a východní průčelí. Jižní štít je opatřený dodatečným tepelně izolačním obkladem, zakrývá kotvy sepnutí budovy. mapy.com/cz/turisticka?pid



Obr. 4b. Budova Přestavlky č.p. 56 – severní štít a východní průčelí. Při chodníku před budovou je vpust' pro svedení dešťové vody z místní komunikace do propustku pod komunikací - mapy.com/cz/turisticka?pid



Obr. 4c. Dvorní západní průčelí a jižní štít - foto 01.10.2025. Jižní štít a část dvorního průčelí k dvornímu přístavku jsou opatřené dodatečným tepelně izolačním obkladem.

Budova je založená na základových pasech z lomového kamene, stěny 1.p.p. a stropní valená klenba jsou zděné z lomového kamene. Obvodové stěny 1.n.p. jsou ze smíšeného zdiva z lomového kamene a cihel tl. cca 0,6 m, vnitřní příčné nosné stěny jsou zděné z cihel tl. 0,3 m. Stropní konstrukce je dřevěná trámová s rovným podhledem. Stropní trámy jsou uloženy na štítech a příčně nosných stěnách.

Půdní prostor pod sedlovou střechou je přístupný po dřevěném jednoramenném venkovním schodišti bez podstupnic. Konstrukce krovu sedlové střechy je hambálkové konstrukce s vrcholovou vaznicí s upraveným uložením krokví na pozednici, obdobně jako u novějších vaznicových konstrukcí krovu. Hlavní trámy plných vazeb jsou v úrovni pozednic na cca 0,6 m vysoké půdní nadezdívce nad úrovní podlahy. Jeden z hlavních trámů byl nahrazený táhlem z ploché oceli a souvisejícím sloupkem podepřeným shodným sloupkem patrně na vnitřní stěnu 1.n.p. (Detail uložení přes stropní konstrukci nebyl ověřen.) Krytina z pálených tašek je s pojistnou folií. V půdním prostoru je ukončený komín původního vytápění pevnými palivy. Štíty nad půdní nadezdívkou šířky cca 0,60 m jsou zděné tl. 0,15 cm zesílené pilastry.

Podezdávka pozednic výšky 0,6 m je zděná tl. 0,6 m. Stěny štítů jsou zděné tl. 0,15 cm vyztužené pilastry. Konstrukce hambálkového krovu s vrcholovou vaznicí je s krytinou z pálených tašek. Štíty budovy jsou vzájemně sepnuté ocelovými táhly 50/10 mm s kotvami v z ocelových profilů U 6 délky 0,65 m



Obr. 5a. Konstrukce krovy je hambálková s vrcholovou vaznicí a s uložením krokví na pozednicích, které odpovídá novějšímu řešení krovů běžně uplatňovanému u vaznicových soustav. V popředí je vodorovné ocelové táhlo, které nahradilo hlavní trám plné vazby s podchyceným sloupkem plné vazby.



5.b. Charakteristický styk krokve s hambálkem zajištěný dřevěným kolíkem. Komínové těleso původního vytápění pevnými palivy bylo upraveno zakončením pod střešní krytinou.



Obr. 6a. Štíty budovy byly dodatečně sepnuté táhly při podlaze půdy podél půdní nadezdívky. Kotvení ocelovými profily U 6 délky 0,65 m jsou patrné na severním štítu, na jižním štítu byly překryté dodatečným zateplením



Obr. 6b. Kotevní prvek sepnutí budovy na severním štítu. Na snímku jsou patrné šikmé trhliny kolem kotvy z U 6 s matkou spínacího šroubu.



Obr. 6c. Styk spínací tyče Ø 20 mm se šroubením s plochým táhlem 50/10 mm při jihozápadním nároží budovy.



Obr. 6d. Styk plochých táhel 50/10 mm šrouby při západním průčelí.



Obr. 6e. Styk plochých táhel 50/10 mm šrouby při východním průčelí.

2.4. Poruchy stavby



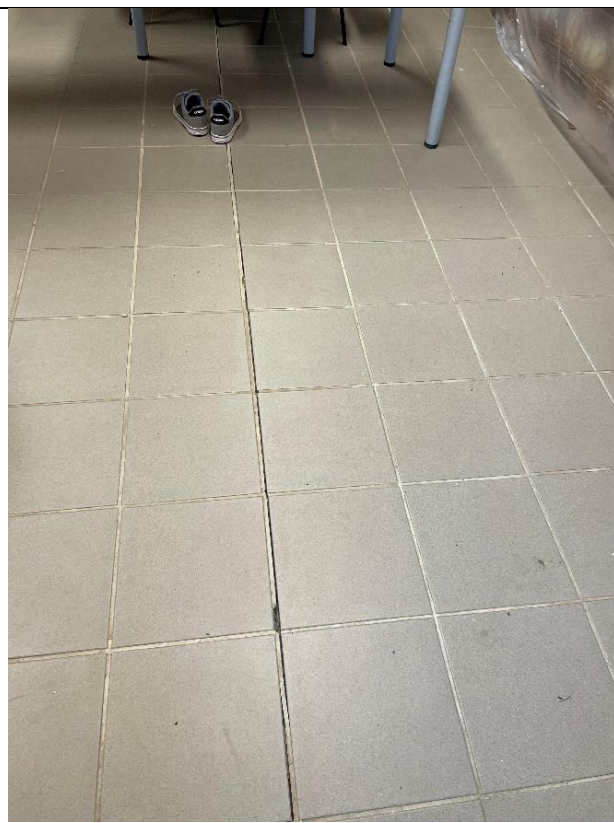
Obr.7. Trhliny stěny východního průčelí při severním štítu. Šířka trhlin při místním šetření ve dnech 10.09 a 01.10. 2025 byla až 16 mm.



Obr. 8. Interiér veřejné knihovny v travé při severním štítu. Patrné jsou trhliny na styku stěn a podhledu stropní konstrukce. Ve stěně průčelí mezi oknem a štítem je trhlina odpovídající poruše na obr. 7. – Foto 10.09.2025.



Obr. 9. Trhliny v interiéru knihovny dokladované 01.10.2025.



Obr. 10. Trhlina v podlaze interiéru knihovny kolmá na obvodovou stěnu východního průčelí, navazuje na svislou trhlinu pod parapetem okna na obr. 7. – Foto 10.09.2025.

Budova obecního úřadu, vzhledem ke konstrukcím s dlouhodobou životností - klenba 1.p.p., konstrukce hambálového krovu - pochází z 19. století, vzhledem k užití pokročilého řešení uložení kroků na pozednicích, lze předpokládat jeho druhou polovinu.

Vedlejší stavba v nádvoří v současné době užívaná hasičským sborem je rovněž z 19. stol, její krajní travé v severním okraji pozemku bylo přistavěné, podle informace zástupců objednatele, počátkem 20.stol. Původně šlo zřejmě o zemědělskou usedlost, budova je v katastru nemovitostí vedená jako rodinný dům. Úpravy během užívání nemovitosti nejsou v čase doložené, nicméně současný skutečný stav odpovídá administrativní budově.

Zjištěné poruchy budovy jsou výhradně v konstrukcích stěn a přilehlých vodorovných konstrukcích podlahy a stropu v 1.n.p. v krajním travé budovy přilehlé k severnímu štítu. V 1.p.p. a v ostatních částech budovy, vyjma dvorního přístavku s provizorními konstrukcemi, ani ve vedlejší stavbě v zadní části nádvoří, nebyly obdobné poruchy zjištěné.

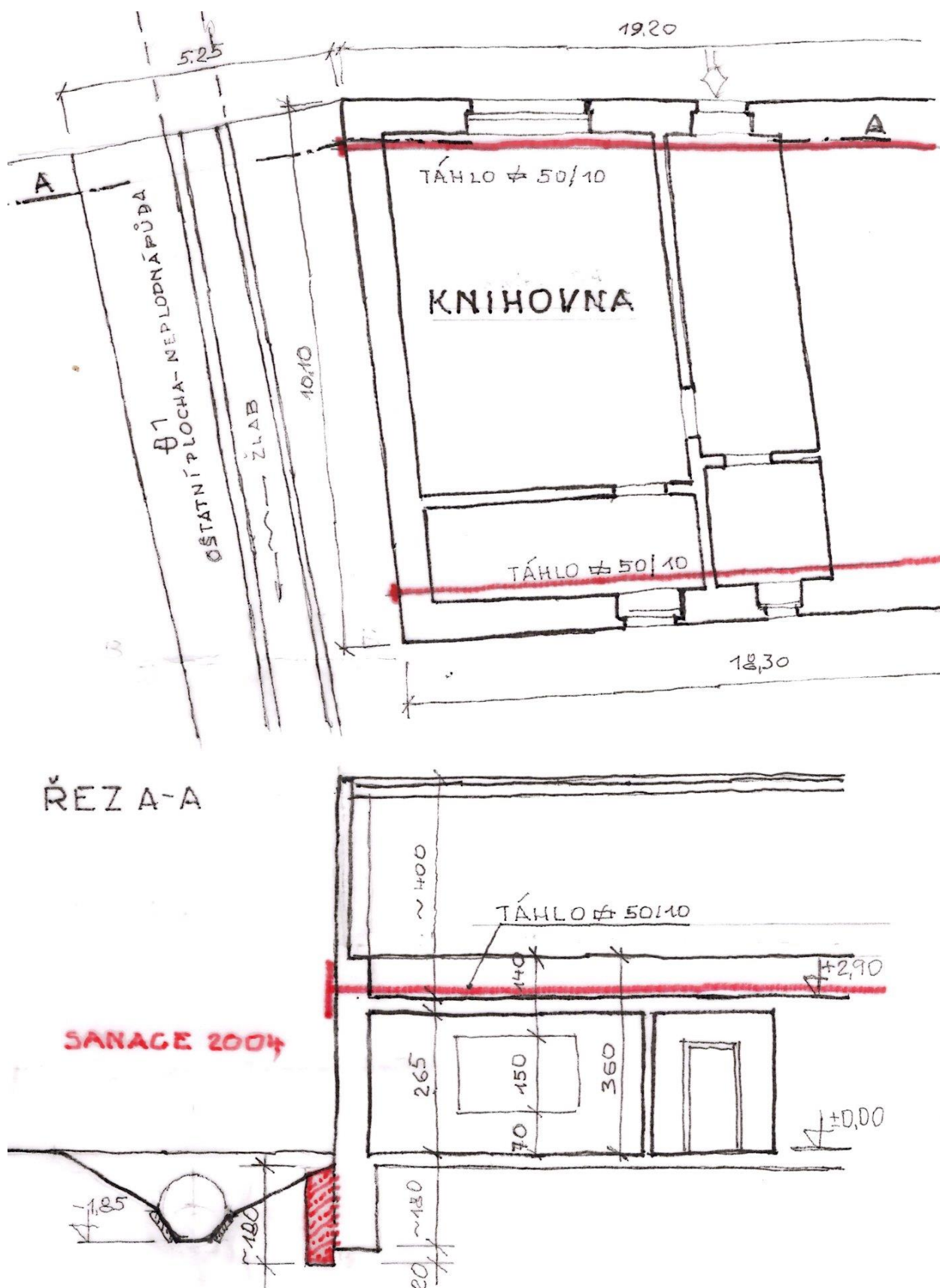
Opravy těchto poruch, podchycení základu severního štítu a sepnutí budovy táhly, byly provedené, dle sdělení zástupců Obecního úřadu v Přestavcích, v roce 2004.



Obr. 10. Dvorní průčelí levá část bez dodatečného tepelně izolačního obkladu. Trhliny, i když výrazně menšího rozsahu než na východním průčelí dokládají nestabilní základové podloží, viz obr. 11. - foto 10.09.2025.



Obr. 11. Trhliny ve dvorním průčelí v části bez dodatečného tepelně izolačního obkladu v okolí okenních otvorů – travé při severním štítu - foto 10.09.2025.



Obr. 12. Schema sanace budovy provedené v roce 2004. Podchycení základu stěnou z prostého betonu spojenou se základem obnažením spar v základu z lomového kamene a sepnutí budovy táhly podél půdní nadezdívky obou průčelí kotvenými ve štítech ocelovými profily U č. 6 délky 0,65 m.



Trhliny východního průčelí v roce 2016

mapy.com/cz/turisticka?pid=panorama



Trhliny východního průčelí v roce 2022

mapy.com/cz/turisticka?pid=panorama



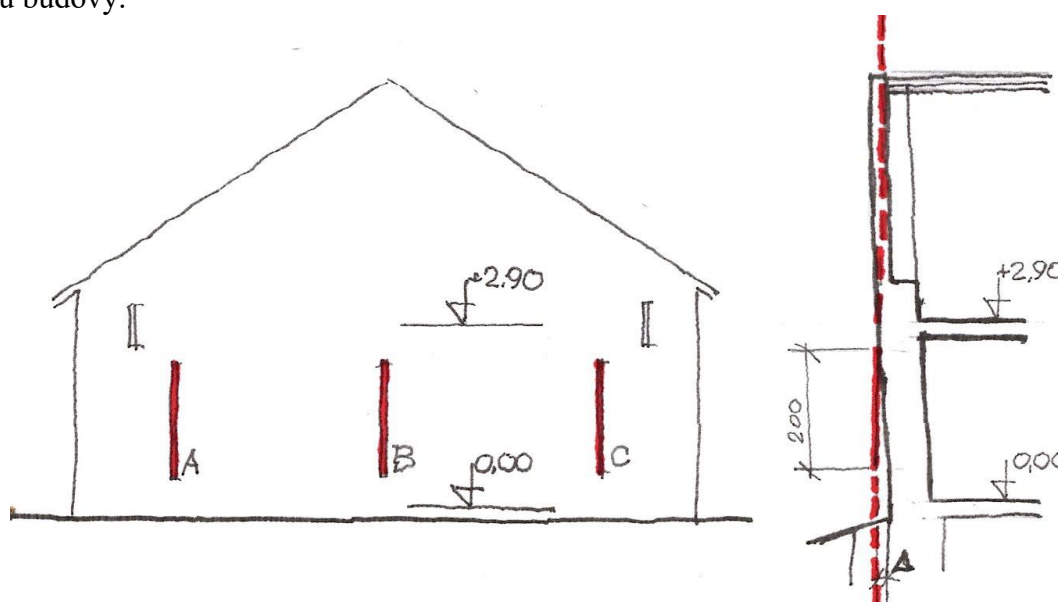
Trhliny východního průčelí v roce 2025

foto 01.10.2025

Obr. 13. Trhliny ve stěně východního průčelí v období 2016 až 2025.



Obr.14. Dne 01.10.2025 bylo instalováno měření šířky trhliny pro sledování vnějších vlivů na stabilitu budovy.



Obr. 15. Odchylka, vychýlení, štítu od svislé roviny měřeno 2 m latí a měřítkem s mm dělením při patě latě. $\Delta_A = 50 \text{ mm}$; $\Delta_B = 42 \text{ mm}$; $\Delta_C = 38 \text{ mm}$. Tendence vychýlení štítu odpovídá rozsahu trhlin – viz obr. 7 a dále obr. 13.

3. POSUDEK

Z výše uvedených skutečností a zejména průběhu trhlin ve zdivu 1.n.p. je možné odvodit příčinu vzniku poruch stavby. Průběh trhlin jednoznačně ukazuje na nestabilitu základového podloží, které je ovlivněno proměnnými stavy vlhkosti zemin. Stavba se nachází v údolnici mírného údolí, ze kterého jsou povrchové vody sváděny do Nížebožského potoka a dále do řeky Ohře. Hladina spodní vody je, dle informací zástupců objednatele s odkazem na hladinu vody ve studni v nádvoří nemovitostí na pozemku p.č. st. 60, v hloubce cca 8 m a nemůže mít vliv na interakci základové konstrukce s vrstvami zeminy v podzákladi.

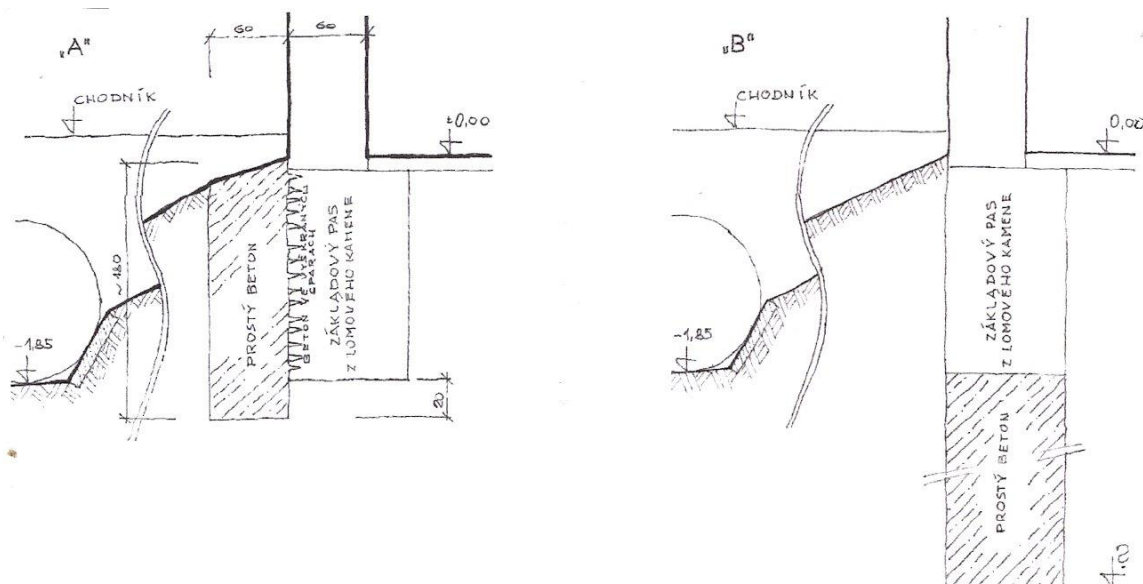
Vlastnosti zemin, vzájemně spolupůsobících se základy budovy a tím i souvisejícími konstrukcemi stavby, ovlivňují povrchové vody stékající z pozemků údolí k údolnici, v místě posuzované stavby upravené úžlabím, vedeným středem obce dále do Nížebožského potoka. Podle rozsahu trhlin při severovýchodním nároží budovy v bezprostředním sousedství s úžlabím lze důvodně předpokládat podmáčení základového podloží s velkou pravděpodobností dotovanému i odvodem dešťové vody z uliční vpusti před budovou viz obr. 4 b. Stěžejní problém je v opakovaném podmáčení a vysychání základového podloží a tím i dlouhodobě aktivních trhlin ve výše uvedených dotčených konstrukcích.

Vznik trhlin lze předpokládat v čase výrazně před rokem 2004, kdy byla provedena sanace budovy. Fotografiemi je dokladován stav nároží na obr. 13 v letech 2016 a 2022 a to již v rozsahu zjištěném při místním šetření v roce 2025.

Provedení sanace původního základu z lomového kamene, jeho „rozšířením“ přibetonováním prostým betonem viz obr. 12 a 16A je neúčinné. Prohloubení nové části základu o 20 cm na zvýšení únosnosti základové konstrukce nemá žádný vliv. Problematické je i spojení původního základového pasu z lomového kamene a nové konstrukce z prostého betonu pouhým probetonováním vyškrábaných spár.

Účinné řešení podchycení základového pasu, schematicky uvedené na obr. 16B, předpokládá dosažení dostatečně únosné zeminy postupným provedením betonových pilířů v délce cca 2,0 m pod okraji štítu, následně ve středu a s uzavřením zbývajících částí. Pilíře z prostého betonu je možné nahradit postupným vyzdřením betonovými tvárnicemi ztraceného bednění a nebo podchycení provést užitím mikropilot. Předpokladem je nutný geologický průzkum.

Ztužení budovy ocelovými táhly 50/10 mm podél půdních nadezdívek při podlaze půdního prostoru viz obr. 12 je v principu sice správné řešení, jeho provedení kotvením ocelovými U profily č. 6 a styk plochých táhel jednostřížnými ocelovými šrouby Ø 8 mm viz obr. 6d a 6e je nedostatečné. Spojení plochých ocelových táhel šrouby Ø 8 mm je nejslabším článkem ztužení. Příčné ztužení budovy chybí.



Obr. 16. Podchycení „A“ stávajícího základového pasu z lomového kamene jeho rozšířením prostým betonem spojením původní a nové konstrukce probetonováním do obnažených spár je pochybeným řešením. Navíc prohloubením základové spáry o cca 20 cm nebyla zřejmě dosažena únosnější zemina. Princip správného řešení je na variantě „B“

4. REKAPITULACE - ZÁVĚR

Tvar a rozsah trhlin v budově Přestavky č.p. 56 jsou jednoznačně vyvolané změnami vlhkostních poměrů v základovém podloží budovy.

Sanační opatření provedená v roce 2004 byla provedená nedostatečně, v případě podchycení základového pasu i chybně.

Pro potvrzení uvedených závěrů je instalováno zařízení ke sledování pohybu nejvýraznější poruchy stavby, trhliny ve zdivu východního průčelí při severním štítu. Sledování doporučujeme realizovat přes zimní období do dubna, zejména ve vztahu k dešťovým srážkám.

Je nutné provedení geologického průzkumu základového podloží pro stanovení způsobu podchycení stávajících základových konstrukcí.

Provedení sanačních prací je nutné zadat odborné firmě s odpovídajícími zkušenostmi.

Znalecká doložka

Znalecký posudek byl vypracován znaleckou kanceláří PROVOD – inženýrská společnost, s.r.o. vedenou Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí a cenotvorby vodovodů a kanalizací a pro obor stavebnictví s rozsahem znaleckého oprávnění pro posuzování konstrukcí a technologií provádění staveb obytných, staveb vodních, staveb inženýrských vyjma komunikací.

Znalecký posudek je zapsán v elektronické evidenci Ministerstva spravedlnosti ČR pod číslem položky 088808/2025 a ve znaleckém deníku znalecké kanceláře pod pořadovým číslem 264 – 34/2025.

Ve smyslu § 110a Trestního řádu prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Za PROVOD – inženýrská společnost, s.r.o. (§ 27, 28 zákona o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech)

V Ústí nad Labem, 30. března 2026

Ing. Petr P l i c h t a
jednatel společnosti

Osoby podílející se na zpracování posudku:

Ing. Petr P l i c h t a, CSc.

znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 9. listopadu 1993 pod č.j. Spr. 4751/93 pro obor stavebnictví s rozsahem znaleckého oprávnění pro posuzování konstrukcí a technologií provádění staveb obytných, staveb průmyslových,

Ing. Petr P l i c h t a, CSc.

