

ZPRÁVA Z PROHLÍDKY OBJEKTU

Na Kněžině č.p. 43, Týnec nad Sázavou

Vypracoval: Ing. Radek Novák

.....

OBSAH:

1	Zadání.....	3
2	Podklady	3
3	Technický popis stávajících konstrukcí	3
3.a	Stavebně-technický průzkum objektu	3
3.b	Specifikace objektu	3
3.c	Základní popis jednotlivých dotčených konstrukcí	4
3.c.1	Základové konstrukce	4
3.c.2	Obvodový plášť	4
3.c.3	Výplně otvorů	5
3.c.4	Vnitřní prostory.....	6
3.c.5	Venkovní schodiště	6
3.c.6	Střecha.....	7
3.c.6.1	Rozvody instalací	7
4	Shrnutí a návrh opatření	7
4.a	Zateplená fasáda	7
4.b	Okna a dveře	8
4.c	Betonové schodiště.....	8
5	Závěr.....	8

Objekt: Bytový dům Na Kněžině č.p. 43, Týnec nad Sázavou

Zadavatel:

Název: **Bytové družstvo Bystřice**
Se sídlem: Bystřice u Benešova, Nová 501 , PSČ 257 51
IČ: 257 38 160
Kontaktní osoba: Jana Součková – předsedkyně představenstva

Zpracovatel:

Vypracoval: Ing. Radek Novák (776 895 608)

1 Zadání

Provést prohlídku objektu, na základě ní zhodnotit současný stav a navrhnout možná řešení zjištěných vad. Dále stanovit jejich prioritu.

2 Podklady

- Bez projekčních podkladů

3 Technický popis stávajících konstrukcí

3.a Stavebně-technický průzkum objektu

Prohlídka byla provedena za účasti zástupců představenstva BD dne 16.9.2015, byla při ní pořízena fotodokumentace budovy, prohlédnuty konstrukce obvodových stěn, střešní konstrukce, společné prostory a okolí objektu.

3.b Specifikace objektu

Řešený bytový dům se nachází v ulici Na Kněžině č.p. 43 v Týnci nad Sázavou, místní části Brodce, kde byl postaven jako součást obytného souboru bytových domů zděnou technologií. Objekt má 3 sekce a v každé sekci 3 nadzemní obytná podlaží (byty mezonetového typu), přístup do bytů je v 1.NP a v 2.NP. 2.NP je přístupné po předsazeném železobetonovém schodišti z přístupového chodníku.

Budova je zasazena do svažitého terénu. K objektu přiléhá výměňiková stanice, která je zasazena pod úroveň upraveného terénu.

Jedná se o příčný zděný nosný systém. Stropy jsou železobetonové, nepředpjaté, plné. Schodiště je jednoramenné železobetonové, situované vně objektu.

Obvodové stěny budovy na průčelích a štítech tvoří zdivo z porobetonových tvárnic (pravděpodobně Heluz) s kontaktním zateplovacím systémem z EPS v tl. 80 mm a tenkovrstvou omítkou.

Zastřešení je řešeno jednoplášťovou plochou střechou se spádovou vrstvou z tepelné izolace. Krytina provedena z m PVC folii se systémovými doplňky a oplechováním z poplastovaného plechu Viplanyl.

Celkem se v řešeném objektu nachází 18 bytových jednotek. Budova byla kolaudována v roce 2006.

Dříve provedené opravy

V průběhu používání budovy byly provedeny následující dílčí úpravy:

- Pokládka keramické dlažby na přístupové schodiště a chodbu ve 2.NP
- Zateplení podhledu předsazené vytápěné části nad chodbou
- Oprava hydroizolace a pochozí vrstvy teras včetně odvodnění do střešního žlabu
- Instalace ukončovací lišty u okapového chodníku
- Dílčí opravy plochých střech a atik včetně osazování větracích komínků

3.c Základní popis jednotlivých dotčených konstrukcí

Návrhy řešení jsou uvedeny dále pro jednotlivé části v příslušných odstavcích zprávy.

3.c.1 Základové konstrukce

Popis konstrukce

Základové konstrukce nejsou specifikovány. Ukončení fasády bylo opravováno osazením zářezové krycí lišty.

Průzkum založení proveden nebyl. Zpevněná plocha okapového chodníku je provedena z betonové zámkové dlažby a ukončena zahradním obrubníkem.

Poruchy na konstrukci

Vzhledem k tomu, že nebylo možno provést podrobný nedestruktivní průzkum vodorovné hydroizolace a základových konstrukcí pod terénem objektu, nelze tedy určit všechny případné poruchy na konstrukci.

Stav zpevněné plochy je dobrý.

3.c.2 Obvodový plášť

Popis konstrukce

Jedná se o zděný příčný nosný systém. Obvodové stěny budovy na průčelích a štítech tvoří zdivo z porobetonových tvárnic (pravděpodobně Heluz) s kontaktním zateplovacím systémem z EPS v tl. 80 mm a tenkovrstvou omítkou.

Součinitele prostupu tepla (U) pro obvodové stěnové konstrukce jsou stanoveny v ČSN 730540-2 (2011).

Doporučené hodnoty ČSN nejsou splněny, tzn. Obvodový plášť, je z hlediska požadovaného součinitele prostupu tepla dnes již nevyhovující.

Poruchy na konstrukci

Povrchová úprava (finální tenkovrstvá omítka) je napadena plísněmi a řasami. Nejvíce je toto patrné v nadpražích oken, kde plíseň vytvořila temně šedé svazky kultur. Ve struktuře jsou patrné vlásečnicové všesměrné trhliny, které způsobují při deštích nasáknutí vody do již poškozené omítky a tím její další degradaci. Dále se na fasády vyskytují trhliny širší s jasným směrem a délkou. Tyto se vyskytují především v detailech napojení fasády na ostatní konstrukce. Tyto jsou způsobeny pravděpodobně technologickou nekázní při provádění ETICS.

Lokálně jsou odtrženy připojovací okenní profily a dále se na fasády vyskytuje velké množství dodatečně individuálně instalovaných zařízení a rozvodů, které výrazně zkracují životnost fasády.

Při dodatečných pracích na opravách teras vznikla trhlina pod oplechováním, do níž může zatékat voda a docházet k dalšímu poškození.

Obrázek č.1: (Plíseň v nadpraží oken – ilustrační toto z objektu č.p.41)



Obrázek č.2: (Održený připojovací profil)



Obrázek č.3: (trhlina pod oplechováním)



3.c.3 Výplně otvorů

Popis konstrukce

Výplně okenních otvorů do bytů jsou tvořeny dřevěnými tzv. Euro okny, která jsou osazena do rovného ostění.

Poruchy na konstrukci

Stav stávajících výplní okenních otvorů v bytech je přímo úměrný frekvenci provádění nutné pravidelné údržby (seřízení, promazání pohyblivých částí, kontrola a případná renovace krycího laku,...).

3.c.4 Vnitřní prostory

Popis konstrukce

Jedná se pouze o prostor výměňkové stanice, který je umístěn pod přístupovým schodištěm do 2.NP.

Poruchy na konstrukci

V prostoru výměňkové stanice není zaznamenána viditelná závada

3.c.5 Venkovní schodiště

Popis konstrukce

Venkovní schodiště je provedeno železobetonové jednoramenné s nášlapnou vrstvou z keramické dlažby.

Poruchy na konstrukci

Dilatace mezi schodištěm a betonovou deskou přístupové chodby je provedena stejně jako na objektu č.p.45, ovšem tato chyba nemá následný projev, tudíž není třeba nyní do konstrukce zasahovat. Dlažba na schodišti je lokálně poškozena, odseparována od podkladu a přesah pro možný odkap vody je na mnoha místech minimální. Tyto poruchy byly zaznamenány na všech 3 sekcích domu.

Dělicí zídky jsou ukončeny betonovou plotovou hlavicí, které místně nedrží na podkladu a bude třeba je sanovat.

Obrázek č. 4: (Pohled na schodiště)



3.c.6 Střecha

Popis konstrukce

Střecha je provedena jako jednoplášťová se spádovou vrstvou z tepelné izolace. Parozábranu tvoří Pe folie a hlavní hydroizolační rovina je z m PVC folie.

Oplechování atik poplastovaným Pz plechem (Viplanyl).

Dodatečně byla osazena podkladní lišta pod oplechování atiky. Tato lišta je kotvena mechanicky ke stávajícímu atikovému plechu případně do fasády.

Poruchy na konstrukci

Střešní plášť je po mnoha opravách a nyní nevykazuje žádná závažná poškození, ani ta, která byla zaznamenána u ostatních objektů při prohlídce.

3.c.6.1 Rozvody instalací

Ústřední topení, příprava TUV a vodovod

Vytápění a ohřev TUV je v objektu řešen centrálně z předávací stanice umístěné u objektu.

Hromosvod

Jímací soustava je zde řešena centrálně pro celou lokalitu Kněžina

Elektroinstalace a slaboproud

Vedení elektroinstalací a světelných rozvodů ve společných prostorech jsou původní.

Elektrickou energií jsou zásobovány domácnosti, osvětlení společných prostor. Osvětlení odpovídá normám a předpisům platným v době provádění výstavby.

Požární hydranty a větrání

Probíhají revize požárních hydrantů a hasicích přístrojů v pravidelných intervalech.

Kanalizace

Kanalizační odpadní potrubí je provedeno z plastových trub. Odvětrání je provedeno nad úroveň ploché střechy.

Odvětrání

Odvětrání z kuchyní řešeno přirozeně okny na fasádu domu Z koupelny je odtah řešen decentrálními axiálními ventilátorky typu Elko.

4 Shrnutí a návrh opatření

Zjištěné závady jsou dále rozděleny do 2 kategorií, závažné – vyžadující akutní opravu, ostatní, kde je možno opravu plánovat v delším časovém horizontu, ale je nutno s ní počítat

4.a Zateplená fasáda

Fasáda jako celek včetně nasákání vody u zateplení ve styku s terénem je nyní klasifikována jako „drobná“ závada, neboť není možno z finančních důvodů tuto generální opravu nyní realizovat. Stávající zateplení v tl. 80 mm je nyní již nedostatečné a je tedy doporučeno opravu finální vrstvy spojit s dozateplením.

- Provést sondy do fasády pro zjištění stavu ETICS, zda je možno špikovat zdvojení systému na stávající zateplení nebo bude nutné toto zateplení odstranit.
- Zateplení (zdvojení zateplení) provést na požadované hodnoty součinitele prostupu tepla dle ČSN 730540 (2)
- Finální tenkovrstvou omítku zvolit tak, aby byla resistantní vůči mikroorganismům (silikonovou omítku nastavenou kapslí proti plísním a řasám
- Dbát na důkladné provedení detailů pro vykrytí tepelných mostů v obálce budovy

Trhliny pod oplechováním charakterizují jako „závažné“. Je nutno provést opravu, aby nedocházelo k dalším poškozením zateplené fasády.

Způsob této lokální opravy by měl být následující.

- Místo s trhlinou očistit a provést penetrační nátěr
- Aplikovat armovací stěrku s výztužnou tkaninou. Přeplátování trhliny cca 400 mm na každou stranu.
- Finální tenkovrstvá probarvená omítky stejné barevnosti a zrnitosti jako stávající fasáda

Dále je třeba provést opravu přípojovací spáry u okna s odtrženou přípojovací lištou. Tuto lištu odříznou, spáru proškrábnout a vyplnit trvale pružným tmelem, neboť náhrada této lišty by znamenalo zásah do fasády, který je nyní zbytečný.

4.b Okna a dveře

Zde je spíše doporučení na provádění pravidelné údržby dle pokynů výrobce, aby se maximálně prodloužila životnost těchto výrobků.

4.c Betonové schodiště

Odfouklé dlaždice považují za závažné a doporučují tedy včasnou opravu.

- Poškozené a odfouklé dlaždice je třeba odstranit
- Doplnit hydroizolační stěrkovou hmotu pod dlaždice
- Položit nové nebo očištěné stávající dlaždice do flexibilního lepidla a spárovat flexibilní spárovací hmotou
- Zkontrolovat, proškrábnout a doplnit flexibilní spárovací hmotu do poškozených spar

Přesahy dlaždic a dilataci řešit až v rámci případné celkové rekonstrukce schodišť

Betonové plotové stříšky, které nedrží k podkladu zdi odejmout, očistit, podklad nepenetrovat a znovu přilepit do flexibilního lepicího tmelu.

5 Závěr

Závady závažné:

- Oprava dlažby na schodištích
- Oprava trhlin ve fasádě domu, pod oplechováním

Závady drobné:

- Dodržovat pravidelnou údržbu oken a dveří
- Dodržování pravidel a zamezení živelného osazování prvků na fasádu
- Oprava přípojovacího okenního profilu
- Oprava krycích stříšek na betonových zdech

Závady investiční:

- Oprava a zdvojení zateplovacího systému fasády domu
- Celková konstrukce předsazených betonových schodišť

Zpráva byla vypracována na základě poskytnutých podkladů, informací a zjištění při prohlídce společných částí domu.

V Kladně 16.10.2015