

Inspekce městského úřadu ve Studénce

Městský úřad
náměstí Republiky 762
742 13 Studénka, Butovice



Vypracoval
DEKPROJEKT s.r.o.

Zpracováno v období
Duben 2019

Verze dokumentu
První vydání

Obsah

1. VŠEOBECNĚ.....	3
1.1 Předmět.....	3
1.2 Úkol.....	3
1.3 Objednatel.....	3
1.4 Zpracovatel.....	3
1.5 Vypracoval.....	3
1.6 Kontroloval.....	3
1.7 Zpracováno v období.....	3
2. NÁLEZ.....	4
2.1 Podklady.....	4
2.2 Zadání.....	4
2.3 Průzkum objektu.....	5
2.4 Stručný popis objektu.....	5
3. ZKOUMANÉ KONSTRUKCE A INSTALACE.....	6
3.1 Základové konstrukce.....	6
3.2 Vlhkost stavby.....	6
3.3 Statika nosných konstrukcí stavby.....	6
3.4 Výplně otvorů.....	8
3.5 Podlahy.....	10
3.6 Technický stav komínů a spalinových cest.....	11
3.7 Střešní konstrukce.....	11
3.8 Tepelné vlastnosti všech částí stavby.....	13
3.9 Vnitřní instalace.....	13
3.10 Vytápění.....	15
3.11 Přípojky technické infrastruktury.....	16
4. VÝČET ZJIŠTĚNÝCH VAD A NEDOSTATKŮ.....	17
4.1 Základové konstrukce.....	17
4.2 Vlhkost stavby.....	17
4.3 Statika nosných konstrukcí stavby.....	17
4.6 Technický stav komínů a spalinových cest.....	18
4.7 Střešní konstrukce.....	19
4.8 Tepelné vlastnosti všech částí stavby.....	19
4.9 Vnitřní instalace.....	20
4.10 Vytápění.....	20
4.11 Přípojky k technické infrastruktuře.....	20
5. ZÁVĚR.....	21

1. VŠEOBECNĚ**1.1 Předmět**

Městský úřad Studénka
náměstí Republiky 762
742 13 Studénka, Butovice

1.2 Úkol

Vizuální prověření stavu nemovitosti

1.3 Objednatel**Město Studénka**

nám. Republiky 762	kontaktní osoba:
742 13 Studénka	Bc. Lukáš Kaňuščák
00298441	+420 556 414 335
	kanuscak@mesto-studenka.cz

1.4 Zpracovatel**DEKPROJEKT s.r.o.**

Tiskařská 10/257	IČO: 27 64 24 11
budova TTC TECHKOM	
CENTRUM	
108 00 Praha 10 -	bankovní spojení:
Malešice	35-7899980247/0100
tel.: +420 234 054 284	KB Praha 9
fax.: +420 234 054 291	

Zapsáno v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze oddíl C., vložka 120996

1.5 Vypracoval

Lubomír Švaňhal

1.6 Kontroloval

Ing. Petr Schindler, Ph.D.

1.7 Zpracováno v období

Duben 2019

2. NÁLEZ

2.1 Podklady

- [1] Objednávka ze dne 15. 02. 2019 dle nabídky D2019-031987.
- [2] Průzkum objektu provedený dne 22. 03. 2019 a 03. 04. 2019
- [3] ČSN 73 1901 Navrhování střech – Základní ustanovení
- [4] ČSN P 73 0600 Hydroizolace staveb – Základní ustanovení
- [5] ČSN P 73 0606 Hydroizolace staveb – Povlakové hydroizolace – Základní ustanovení
- [6] ČSN 73 3610 Navrhování klempířských konstrukcí
- [7] ČSN 73 0540 Tepelná ochrana budov
- [8] ČSN 73 4301 Obytné budovy
- [9] ČSN 73 4130 Schodiště a šikmé rampy
- [10] ČSN 74 3305 Ochránná zábradlí
- [11] ČSN 73 2901 Provádění vnějších tepelně izolačních kompozitních systémů (ETICS)
- [12] Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby.
- [13] ČSN 73 5409 – Vnitřní vodovody (2013)
- [14] ČSN 75 6760 – Vnitřní kanalizace (2014)
- [15] ČSN EN 12056-1-5 – Vnitřní kanalizace – Gravitační systémy (2001)
- [16] ČSN EN 62305-1-4 Ochrana před bleskem
- [17] <https://maps.google.com>
- [18] Dokumentace pro provádění stavby dle přílohy č. 6 k vyhlášce č. 499/2006 Sb. „MěÚ – částečná rekonstrukce“, zpracoval MR Design CZ, s.r.o. 01/2016, zodpovědný projektant Ing. Roman Diehel, výkresy: Půdorys 1.NP návrh, Půdorys 2.NP návrh, Řezy A, B návrh, Pohledy návrh, Technická zpráva (A, B, D).
- [19] Schéma střechy, vypracovala firma PROTAN

U předpisů a norem platí poslední znění včetně novelizací a změn vydaných k datu zpracování posudku.

2.2 Zadání

Předmětem činnosti je prověření stavu nemovitosti a zpracování výčtu zjištěných nedostatků a vad.

Odborný průzkum nemovitosti bude zaměřen na :

- základové konstrukce (jedná se o způsob založení stavby, trhliny, stabilita stavby, poruchy staveb)
- vlhkost stavby (zda je řádně provedena izolace proti zemní vlhkosti, vlhkost omítek, vznik plísně, odvětrání místností)
- statiku nosných konstrukcí stavby (řeší se trhliny nosného zdiva, technický stav stropních konstrukcí, technický stav konstrukce krovu – zastřešení stavby)
- výplně otvorů (netěsnost, stáří a funkčnost)
- podlahy (stáří, funkčnost, rovinatost podlah, povrchová úprava)
- technický stav komínů a spalinových cest
- střešní konstrukce (kontrola krytiny, klempířských prvků, zjištění příčin zatékání)
- tepelné vlastnosti všech částí stavby (zdivo, strop, výplně otvorů, střecha a pod.)
- vnitřní instalace (stáří a stav vnitřní svislé kanalizace, vodoinstalace, elektroinstalace, plynoinstalace)
- vytápění (stáří a stav zdroje vytápění, rozvodů vytápění)
- přípojky technické infrastruktury (stáří funkčnost)

2.3 Průzkum objektu

V rámci průzkumných prací byla dne 22. 03. 2019 a 03. 04. 2019 provedena vizuální prohlídka předmětného objektu a z prohlídky byla pořízena fotodokumentace, jejíž část je vložena do této zprávy z inspekce.

Místní šetření provedl Ing. Petr Schindler, Ph.D., a Lubomír Švaňhal, DEKPROJEKT, s.r.o.

2.4 Stručný popis objektu

Jedná se o městský úřad ve Studénce. Objekt byl vystavěn v roce 1984. Objekt je samostatně stojící budova, na které byla v roce 2018 provedena rekonstrukce. Během rekonstrukce bylo provedeno dodatečné zateplení střechy včetně nové hydroizolace a zateplena fasáda. Hlavní vstup do objektu se nachází na jihozápadní straně. Objekt není podsklepený a má 2 nadzemní podlaží. V nadzemních podlažích se nacházejí kanceláře a zázemí městského úřadu, WC, komunikační prostory. V druhém nadzemním podlaží je navíc umístěný sál a zasedací místnost. Zastřešení je řešeno pomocí ploché střechy s vnitřním odvodněním. Jedná se o skeletový systém s vyzdívkami. Tloušťka vyzdívky včetně ETICS je 510 mm. Světlá výška v prvním nadzemním podlaží je 3,2 m a v sále 4,5 m. Rozpětí sálu je 12,9 x 9,9 m.



obr. /1/ Situace objektu (dle Google earth)



obr. /2/ Pohled na objekt ze severu



obr. /3/ Pohled na severozápadní roh objektu

3. ZKOUMANÉ KONSTRUKCE A INSTALACE

Zpracovatel této zprávy měl k dispozici neúplnou projektovou dokumentaci objektu^[18]. Dle sdělení objednatele má objekt v platnosti všechny potřebné revizní zprávy a případné zjištěné závady jsou průběžně odstraňovány.

3.1 Základové konstrukce

Objekt není podsklepený. Obvodové stěny jsou zpravidla u dané typové soustavy založeny řadou patek propojené v obou směrech soustavou táhel. Během vizuální prohlídky nedošlo k podezření na nedostatečnou únosnost základové konstrukce, nebo nerovnoměrné sedání objektu.

3.2 Vlhkost stavby

Hydroizolační vrstva spodní stavby je tvořena pravděpodobně z asfaltových pásů. Během vizuální prohlídky nebyly nalezeny ukazatele, které by vypovídaly o překročení životnosti či nefunkčnosti hydroizolace spodní stavby.

Dle dostupných informací v podatelně (číslo 5) byly problémy s vlhkostí, které byly eliminovány po zateplení fasády kontaktním zateplovacím systémem. V případě vzniku dalších vlhkostních projevů doporučujeme prověřit příčinu vzniku odborným posudkem.

Při vizuální prohlídce objektu nebyly nalezeny ukazatelé, které by vypovídaly o zatékání po rekonstrukci střešního souvrství.

3.3 Statika nosných konstrukcí stavby

Při vizuální prohlídce nebyly v interiéru objektu zjištěny defekty, které by vypovídaly o překročení únosnosti obvodového pláště. Z důvodu provedení vnějšího tepelněizolačního systému není možno z venkovní strany možné vady hodnotit. Dle dostupných informací se v druhém nadzemním podlaží na jihozápadní straně fasády vyskytovaly aktivní trhliny, které se po zateplení fasády již dále neprojevují. Trhliny byly s největší pravděpodobností způsobeny vlivem tepelné roztažnosti konstrukce obvodového pláště. V takovém případě dojde zateplením fasády k eliminaci jejich projevů. V případě opětovného výskytu trhlin doporučujeme příčinu jejich vzniku prověřit statickou prohlídkou.

Po rekonstrukci se na vnějším líci fasády nacházejí drobné poškození probarvené omítky. Výztužná tkanina není chráněna před účinky vnějších vlivů – doporučujeme provedení opravy (obr. /5/).

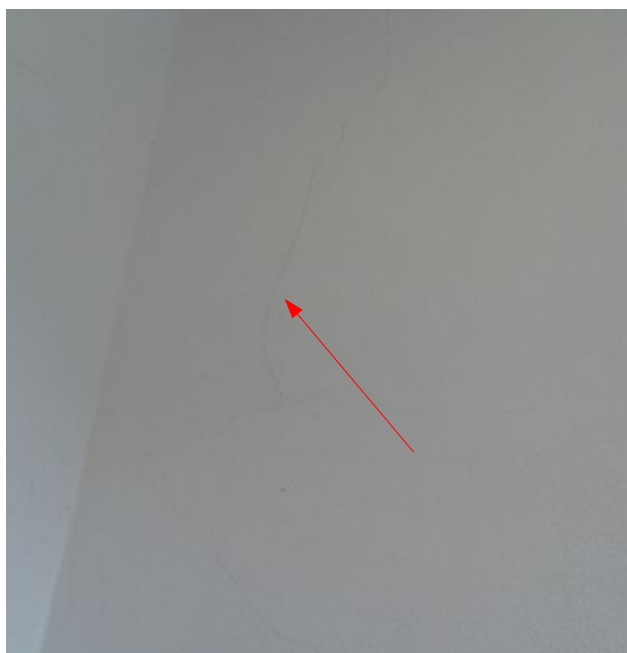


obr. /4/ Pohled na severozápadní fasádu objektu



obr. /5/ Mechanické poškození vnější omítky na severozápadní straně fasády

Během vizuální prohlídky byly trhliny nalezeny pouze v interiéru prvního nadzemního podlaží. Trhliny byly nalezeny v Odboru stavebního řádu územního plánování a rozvoje (obr. /6/), předsíni – kuchyňce (obr. /7/ a obr. /8/), WC a kancelářích Odboru financí a rozpočtu (obr. /9/). Trhliny se vyskytují v nenosných svislých konstrukcích a příčkách. Doporučujeme sledování zjištěných trhlin a v případě jejich výrazného rozvoje prověřit jejich příčinu statikem.



obr. /6/ Trhlina v kanceláři Odboru stavebního řádu a územního plánování (1.NP)



obr. /7/ Trhlina v předsíni (kuchyňce)



obr. /8/ Trhliny v předsíni (kuchyňce)

obr. /9/ Trhlina v kanceláři Odboru financí
a rozpočtu

3.4 Výplně otvorů

Hlavní vstup se nachází na jihozápadní straně objektu. Dveřní výplň je po rekonstrukci tvořena posuvnými hliníkovými dveřmi s celoobvodovým kováním (obr. /10/). Barva dveřního rámu je ze strany interiéru i exteriéru tmavě šedá. Dveřní výplň je z čirého tepelněizolačního zasklení.

obr. /10/ Pohled na vstupní dveře ze strany
exteriéru objektu.

obr. /11/ Vstupní dveře jsou doplněny krycí stříškou

Okenní otvory jsou po rekonstrukci vyplněny plastovými okny s izolačními trojskly (obr. /13/). Ze strany exteriéru jsou okna opatřeny šedou fólií (obr. /12/) a ze strany interiéru jsou okna bílá. Okenní výplně jsou z vnější strany doplněny oplechováním parapetu z pozinkovaného plechu opatřeného šedým lakem (obr. /14/) a z vnitřní strany bílým plastovým parapetem. Tloušťka okenního rámu je 82 mm.

Při prohlídce objektu byly nalezeny okenní křídla šířky až 1,3 m. Tento rozměr okna klade na okno zvýšenou zátěž a může docházet k nadměrnému svěšení okenní křidel a deformacím okenních rámu.



obr. /12/ Pohled na složenou okenní výplň

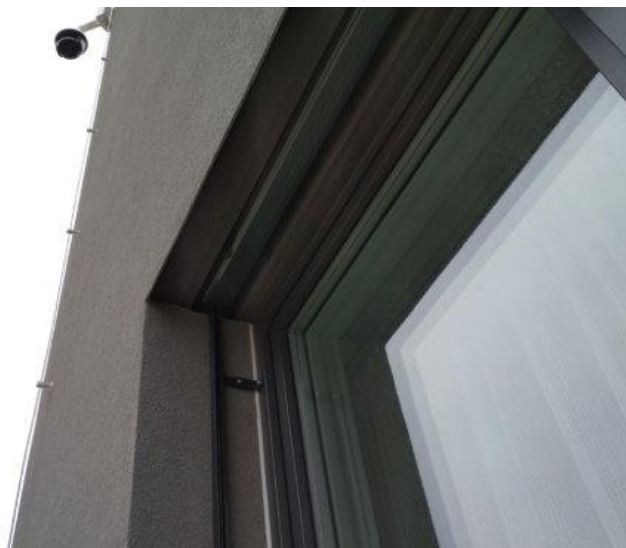


obr. /13/ Okenní křídla jsou zasklena izolačními trojskly

Okenní výplně jsou z vnější strany doplněny žaluziemi (obr. /15/). Při vizuální prohlídce objektu, nebyly nalezeny žádné závažné nedostatky vnějších žaluzií.



obr. /14/ Oplechování parapetu opatřeného šedým lakem



obr. /15/ Okenní výplně jsou doplněny vnějšími žaluziemi

3.5 Podlahy

Skladby podlah na úrovni terénu neobsahují dostatečné zateplení. Nášlapná vrstva podlah se liší podle druhu a účelu místnosti. Nášlapná vrstva komunikačních prostorů je tvořena teracovou dlažbou (obr. /16/), v kancelářích se nacházejí koberce, na WC zánovní keramická dlažba (obr. /17/) a v sále je nášlapná vrstva tvořena z PVC.

Rovinnost podlah odpovídá době realizace. V důsledku nerovností dochází ke zvýšenému namáhání a snížení životnosti nášlapných vrstev.



obr. /16/ Nášlapná vrstva komunikačních prostorů je tvořena teracovou dlažbou

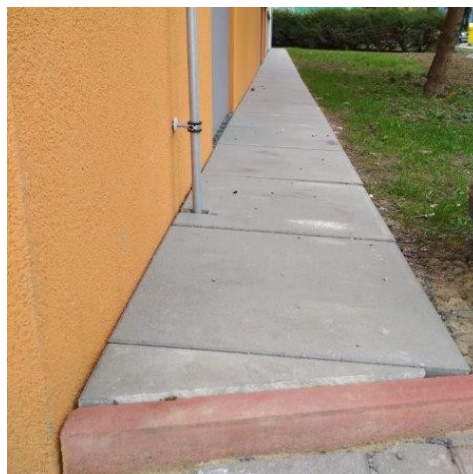


obr. /17/ Nášlapná vrstva WC je tvořena zánovní keramickou dlažbou

Okapový chodníček severní části objektu je tvořen betonovými dlaždicemi (obr. /19/) a okapový chodníček jižní části objektu je tvořen zámkovou dlažbou. Při vizuální prohlídce nebyly nalezeny žádné nedostatky či vady ve spádování, které by vypovídaly o snížené účinnosti okapového chodníčku.



obr. /18/ Lokální netěsnosti okapového chodníčku jsou vyplněny štěrkem



obr. /19/ Okapový chodníček z betonových dlaždic

3.6 Technický stav komínů a spalinových cest

Při vizuální prohlídce objektu nebylo nalezeno komínové těleso, které bychom mohli v této zprávě z inspekce hodnotit.

3.7 Střešní konstrukce

Objekt je zastřešen pomocí jednoplášťové ploché střechy s vnitřním odvodněním (obr. /20/). Po rekonstrukci je hydroizolační vrstva tvořená z měkčeného polyvinylchloridu. Dle dostupných informací z projektové dokumentace^[18] bylo během rekonstrukce střešní souvrství doplněno tepelnou izolací z pěnového polystyrenu tloušťky 260 mm.



obr. /20/ Pohled na střešní rovinu



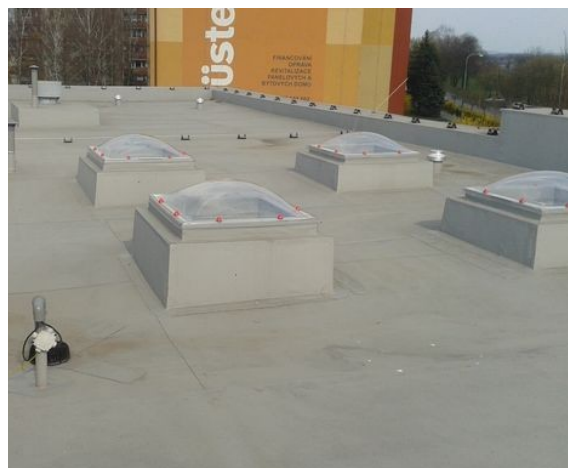
obr. /21/ Nedostatečné vytažení hydroizolační fólie na výduch VZT hlavice

Hydroizolační fólie je nedostatečně vytažená na ventilační komínky (obr. /21/) a kovovou konstrukci (obr. /22/).

Před tělesy vystupujícími nad střešní rovinu (střešní světlíky) není ve spádu střechy vytvořena rozháňka (obr. /23/), která by napomohla k snadnějšímu obtoku srážkové vody, která přitéká po povrchu střechy k tělesu vystupujícímu nad střešní rovinu.



obr. /22/ Nedostatečné vytažení fólie v místě ukotvení kovové konstrukce



obr. /23/ Před střešními světlíky se nenachází rozháčky

Hydroizolační fólie je vytažená na vystupující konstrukce a je ukončená pomocí PU tmele.

Boky oplechování parapetů jsou zapuštěny do fasády za účelem snížení rizika zatékání srážkové vody

Z líce obvodového zdiva vystupují klempířské prvky, které nesplňují požadovaný normový spád 3° (5,24%). Jedná se především sklon některých částí oplechování parapetů (obr. /25/) což je v rozporu s příslušnými ČSN^[6].



obr. /24/ Boky oplechování parapetů jsou zapuštěny do fasády



obr. /25/ Nedostatečný spád oplechování parapetů

3.8 Tepelné vlastnosti všech částí stavby

Výplňové zdivo i vodorovné nosné konstrukce (pohled nad vstupem pro zaměstnance) byly z vnější strany doplněny kontaktním zateplovacím systémem. Tepelně izolační vrstva obvodových stěn je z pěnového polystyrenu a dle dostupných informací z projektové dokumentace^[18] je minimální tloušťka izolantu 120 mm.

Okenní výplně jsou po rekonstrukci tvořeny plastovými okny s izolačními trojskly.

Hlavní vstupní dveře jsou po rekonstrukci hliníkové s izolačními skly.

Během rekonstrukce došlo k zateplení střešního pláště. Dle dostupných informací z projektové dokumentace [18] bylo střešní souvrství doplněno tepelnou izolací z pěnového polystyrenu tloušťky 260 mm.

Dle dostupných informací podlaha na terénu není dodatečně zateplena.

Během vizuální prohlídky objektu jsme byli upozorněni na to, že v kanceláři Odboru financí a rozpočtu druhého nadzemního podlaží je nižší teplota, než ve zbytku objektu a je problém danou kancelář hodnotně vytopit. Pod touto místností se nachází prostor zádveří, kde je nižší teplota. Doporučujeme zvážit zateplení stropu zádveří, za účelem snížení úniku tepla z výše zmíněné kanceláře.

3.9 Vnitřní instalace

Odpadní potrubí je vedeno volně po stěnách i v instalačních předstěnách. Na ležatém odpadním potrubí se nenachází dostatečné množství kotevních prvků (obr. /27/) a stěny odpadního potrubí jsou tak nadměrně namáhány a snižuje se jejich životnost. Doporučujeme doplnit kotevní prvky za účelem prodloužení životnosti odpadního potrubí.



obr. /26/ Pohled na prostup odpadního potrubí



obr. /27/ Na ležatém odpadním potrubí se nenachází dostatečný počet kotevních prvků

Vnitřní vodovod je dle dostupných informací po částečné rekonstrukci. Zrekonstruovaný vodovod je veden v trubkách z polypropylenů. Rozvody pitné vody jsou převážně vedeny v drážkách stěn.

Dle dostupných informací v místnosti číslo 27 po víkendu teče rezavá voda. Doporučujeme prověřit stav původního vodovodu.

Na WC jsou umyvadla doplněna zápachovou uzavírkou s flexibilní trubicí (obr. /29/). Dané řešení neumožňuje provádění čištění zápachových uzavírek.

Do kanceláří není vedena teplá voda. Rozvody teplé vody jsou zajištěny osazením zásobníků s elektrickým ohřevem (obr. /28/). Zásobník je vždy napojen na dvě až tři kanceláře v jeho okolí.



obr. /28/ Rozvody pitné vody vedeny v polypropylenových trubkách



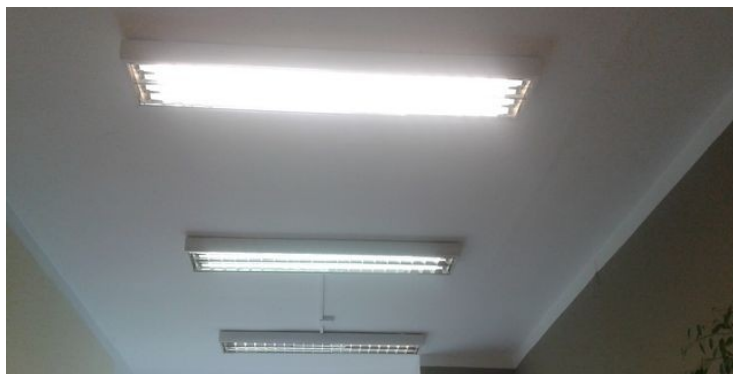
obr. /29/ Zápachová uzavírka s flexibilní trubicí

Vnitřní rozvody elektřiny jsou vedeny v drážkách stěn. Rozvody elektroinstalace jsou v hliníku (obr. /30/). Stav rozvodů elektrické energie odpovídá době jejich realizace. Pro zjištění skutečného stavu rozvodů elektřiny doporučujeme provést jejich revizi.

Vnitřní osvětlení objektu je řešeno pomocí původních osvětlovacích těles (obr. /31/). Doporučujeme nahradit osvětlovací tělesa za úspornější, aby došlo ke snížení nákladů na spotřebu elektrické energie.



obr. /30/ Původní elektrická zásuvka



obr. /31/ Osvětlovací tělesa

3.10 Vytápění

V objektu jsou nainstalována otopná tělesa tvořená původními litinovými článkovými radiátory (obr. /32/). Otopná tělesa jsou doplněna termostatickými hlavicemi (obr. /33/). Dle vizuální prohlídky vypadají otopná tělesa i termostatické hlavice v pořádku.

Dle dostupných informací od uživatelů jsou v objektu problémy s regulací teploty otopných těles a problémem přetápění či nedotápění jednotlivých kanceláří. Doporučujeme prověřit příčinu špatné regulace a sjednat nápravu. S ohledem na provedené zateplení a snížení energetické náročnosti objektu by měla být provedeno vyregulování otopné soustavy bez ohledu na stížnosti uživatelů.



obr. /32/ Původní litinový článkový radiátor



obr. /33/ Zábovní termostatická hlavice

Zdrojem vytápění je výměník umístěný v prvním nadzemním podlaží (obr. /34/). Vizuální prohlídkou nebyly zjištěny zjevné závady zdroje tepla.



obr. /34/ Zdrojem vytápění objektu je výměník



obr. /35/ Pohled na zásobníkový ohřivač teplé vody

3.11 Přípojky technické infrastruktury

Dle dostupných informací jsou přípojky technické infrastruktury původní. Viditelné části přípojek technické infrastruktury jsou bez závažných vad a nedostatků, které by předznamenávaly blížíci se konec jejich životnosti.

Hlavní vypínač elektrické energie je umístěn ve výklenku fasády (obr. /36/) na západní rohu objektu.

Vodoměrná sestava je umístěna v prvním nadzemním podlaží ve výměníku (obr. /37/). Při vizuální prohlídce se zdá být vodoměrná sestava v pořádku.



obr. /36/ Elektroinstalační skříň ve výklenku fasády objektu



obr. /37/ Pohled na vodoměrnou sestavu

4. VÝČET ZJIŠTĚNÝCH VAD A NEDOSTATKŮ

Dle požadavku objednatele budou jednotlivé vady u jednotlivých kapitol řazeny dle jejich závažnosti a nutnosti nápravy a to tak, že na prvním místě budou vždy uváděny nejvíce závažné.

4.1 Základové konstrukce

- Během vizuální prohlídky nedošlo k podezření na nedostatečnou únosnost základové konstrukce, nebo nerovnoměrné sedání objektu.

Nepodsklepení objektu snižuje riziko na nerovnoměrné sedání budovy. S ohledem na stáří objektu, rozsah a umístění zjištěných trhlin se nepředpokládá, že by jejich vznik přímo souvisel s defekty základových konstrukcích.

4.2 Vlhkost stavby

Během vizuální prohlídky objektu nebyly nalezeny ukazatele, které by vypovídaly o překročení životnosti hydroizolace spodní stavby.

Dle dostupných informací v podatelně (číslo 5) byly problémy s vlhkostí, které byly eliminovány po zateplení fasády kontaktním zateplovacím systémem. V případě vzniku dalších vlhkostních projevů doporučujeme prověřit příčinu vzniku odborným posudkem.

4.3 Statika nosných konstrukcí stavby

- Během vizuální prohlídky byly trhliny nalezeny pouze v interiéru prvního nadzemního podlaží. Trhliny byly nalezeny v Odboru stavebního řádu územního plánování a rozvoje (obr. /6/), předsíni – kuchyňce (obr. /7/ a obr. /8/), WC a kancelářích Odboru financí a rozpočtu (obr. /9/). Trhliny se vyskytují v nenosných svislých konstrukcích a příčkách. Doporučujeme sledování zjištěných trhlin a v případě jejich výrazného rozvoje prověřit jejich příčinu statikem.
- Dle dostupných informací se v druhém nadzemním podlaží na jihozápadní straně fasády vyskytovaly aktivní trhliny, které se po zateplení fasády již dále neprojevují (částečně byly místa s výskytem trhlin překryty malbou). Trhliny byly s největší pravděpodobností způsobeny vlivem tepelné roztažnosti konstrukce obvodového pláště. V takovém případě dojde zateplením fasády k eliminaci jejich projevů. V případě opětovného výskytu trhlin doporučujeme příčinu jejich vzniku prověřit statickou prohlídkou.

Nosná konstrukce těchto typových soustav obvykle nečiní problémy z hlediska statiky. Nutno je si však uvědomit, že konstrukce byly navrhovány dle zcela odlišných předpisů než jaké platí dnes, a dále, že žádná konstrukce bez pravidelné a dostatečné údržby si své parametry neudrží ve stejné úrovni po dobu více než cca 30 let, byť její životnost byla plánovaná delší. Vlastní životnost nosných konstrukcí může být ovlivněna případnými defekty základových konstrukcí či podceněním jejich návrhu ve vztahu k místním základovým poměrům.

Vizuální prohlídkou nebyly při prohlídce interiérových prostor zjištěny defekty, které by vypovídaly o překročení únosnosti obvodového pláště. Z důvodu provedení vnějšího tepelněizolačního systému není možno z venkovní strany možné vady hodnotit.

4.4 Výplně otvorů

- Při prohlídce objektu byly nalezeny okenní křídla šířky, až 1,3m. Takováto šířka okenního křídla klade zvýšené nároky na tuhost konstrukce okna a může být příčinou nadměrných deformací (zejména svěšení okenní křidel).

Výplně otvorů nadzemních prostor i vstupní dveře byly v nedávné době vyměněny a nevykazují vady nad rámec běžného opotřebení. Okenní otvory jsou po rekonstrukci vyplněny plastovými okny s izolačními trojskly. Doporučujeme provádění pravidelné kontroly a také seřízení oken. Seřízení by mělo být prováděno v pravidelných intervalech 1-2 let (dle pokynů výrobce), popř. v případě, kdy křídlo dojde k dolehnutí na rám a drhnutí.

4.5 Podlahy

- Skladby podlah přízemí objektu neobsahují účinné zateplení.
- Rovinnost podlah odpovídá době realizace (vyjma zrekonstruovaných keramických dlažeb). V důsledku nerovností dochází ke zvýšenému namáhání a snížení životnosti nášlapných vrstev.

Rovinnost podlah (vyjma zrekonstruované dlažby na WC) je nevyhovující pro většinu dnes používaných typů podlahových krytin a dlažeb. V případě provádění nových podlahových krytin by byla nutná demontáž stávající krytiny a vyrovnání podkladních vrstev. V případě provádění nových krytin na stávající podlahy bude snížena jejich trvanlivost. V době prohlídky objektu nebyly zjištěny krytiny ve stavu vyžadující jejich výměnu.

4.6 Technický stav komínů a spalinových cest

Během vizuální prohlídky objektu nebylo nalezeno komínové těleso, které by se mohlo v této zprávě z inspekce hodnotit.

4.7 Střešní konstrukce

- Hydroizolační fólie je nedostatečně vytažená na výduchy hlavic VZT (obr. /21/) a kovovou konstrukci (obr. /22/). Dle ČSN^[3] čl. H.2 se ...“Hydroizolační povlaky se doporučuje převádět na prostupující konstrukce, např. atiky, nadstřešní zdivo, tlumicí komory, obruby světlíků, průniky potrubí apod., do výšky nejméně 150 mm nad vnější povrch přiléhající střešní plochy.“
- Před tělesy vystupujícími nad střešní rovinu není ve spádu střechy vytvořena rozháňka (obr. /23/), která by napomohla k snadnějšímu obtoku srážkové vody, která přitéká po povrchu střechy k tělesu vystupujícímu nad střešní rovinu.
- Z líce obvodového zdiva vystupují klempířské prvky, které nesplňují požadovaný normový spád 3° (5,24%). Jedná se především o sklon oplechování parapetů (obr. /25/).

Po rekonstrukci je hydroizolační vrstva střešního pláště tvořená fólií z měkčeného polyvinylchloridu a je zateplena pomocí pěnového polystyrenu.

Hydroizolační fólie není dostatečně vytažená na některé prostupující prvky vystupující nad střešní rovinu, jako jsou například výduchy hlavic VZT a kovové konstrukce. Nedostatečné vytažení fólie může mít za následek zvýšené namáhání styku povlakové hydroizolace a prostupujícího prvku a v případě vzniku lokálních netěsností zatékání do skladby střešního pláště.

4.8 Tepelné vlastnosti všech částí stavby

- V kanceláři Odboru financí a rozpočtu ve druhém nadzemním podlaží je v zimním období nižší interiérová teplota, kterou není možno daným topným tělesem zvýšit na komfortní hodnotu. Pod touto místností se nachází zádveří vstupu pro zaměstnance, kde předpokládáme že je udržována nižší teplota. Doporučujeme zvážit zateplení stropu zádveří, za účelem snížení úniku tepla z výše zmíněné kanceláře a zvýšení komfortu v pobytové místnosti.
- Podlaha na terénu není dostatečně zateplená a dochází tak k úniku tepla do suterénu objektu (neodpovídá současným platným normám ČSN 73 0540).

Během rekonstrukce byly obvodové stěny a střešní konstrukce doplněny tepelnou izolací a také byly vyměněny výplně otvorů (okna i vstupní dveře).

Podlahy na terénu nebyly dodatečně zatepleny a mají tak parametry odpovídající době výstavby. S ohledem na neustále se zvyšující požadavky na tepelněizolační parametry obvodových konstrukcí jsou nezateplené konstrukce nevyhovující a znamenají zvýšený únik tepla.

4.9 Vnitřní instalace

- Dle dostupných informací v místnosti číslo 27 po víkendu teče rezavá voda. Doporučujeme prověřit stav původního vodovodu.
- Na WC jsou umyvadla doplněna zápachovou uzavírkou s flexibilní trubicí (obr. /29/). Dané řešení neumožňuje provádění čištění zápachových uzavírek.

Rozvody vodovodu a elektroinstalace na daném objektu jsou dle dostupných informací převážně původní. Vzhledem k jejich stáří doporučujeme prověřit jejich stav a zvážit jejich rekonstrukci.

4.10 Vytápění

- V objektu jsou problémy s regulací teploty otopných těles v jednotlivých místnostech. Dle sdělení uživatelů dochází jak k přetápění či nedotápění jednotlivých kanceláří. Doporučujeme prověřit příčinu špatné regulace a sjednat nápravu.
- S ohledem na provedené zateplení a snížení energetické náročnosti objektu by měla být provedeno vyregulování otopné soustavy bez ohledu na stížnosti uživatelů.

V objektu jsou nainstalována původní otopná tělesa a původní rozvody otopného média. Vzhledem k blížícímu se konci jejich životnosti doporučujeme provádět pravidelnou údržbu a kontrolu. Vzhledem ke zkušenostem z jiných budov se předpokládá životnost otopných těles na 5-6 let.

4.11 Přípojky k technické infrastruktuře

Viditelné části přípojek technické infrastruktury jsou bez zjevných defektů a indikací omezené funkčnosti. S ohledem na stáří objektu lze předpokládanou životnost kanalizační a plynovodní přípojky odhadovat na 20-30 let.

5. ZÁVĚR

Předmětem řešení bylo vizuální prověření stavu objektu městského úřadu. Při zhodnocení stavu předmětných konstrukcí se vycházelo z průzkumu objektu a dodaných informací. Zpracovatel si vyhrazuje možnost zprávu aktualizovat v případě zjištění či dodání nových informací.

Zhodnocení stavu objektu

Hodnocená část	Stav				
	Velmi dobrý	Dobrý	Uspokojivý	Špatný	Rizikový
Základové konstrukce		2,8			
Vlhkost stavby		2			
Statika nosných konstrukcí stavby		2,9			
Výplně otvorů	1,4				*
Podlahy		2,9			
Technický stav komínů a spalinových cest					**
Střešní konstrukce	1,9				
Tepelné vlastnosti všech částí stavby	1,8				
Vnitřní instalace			3		
Vytápění			3,3		***
Přípojky technické infrastruktury			3		

Poznámky k uvedeným rizikům:

* Nadlimitní rozměry okenních křidel.

** V objektu se nenacházejí komínová tělesa, které by bylo možno hodnotit.

*** Špatná regulace vytápění.

Původní dokumentace skutečného provedení stavby se dle dostupných informací nedochovala.

V rámci zpracování zprávy z inspekce byla poskytnuta k dispozici část dokumentace pro provádění stavby dle přílohy č. 6 k vyhlášce č. 499/2006 Sb. „MěÚ – částečná rekonstrukce“^[18], která svým rozsahem odpovídá zjednodušené dokumentaci skutečného stavu (pasport stavby). Rozsah zjednodušené dokumentace skutečného stavu je uveden v příloze č. 14 - Vyhláška č. 499/2006 Sb. o dokumentaci staveb.

V Ostravě dne 1. 4. 2019

za DEKPROJEKT s.r.o.

Lubomír Švaňhal