

Inspekce Dělnického domu

Dělnický dům
2. května 7
742 13 Studénka



Vypracoval
DEKPROJEKT s.r.o.

Zpracováno v období
Březen 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.....	8
3.4 Výplně otvorů.....	9
3.5 Podlahy.....	10
3.6 Technický stav komínů a spalinových cest.....	11
3.7 Střešní konstrukce.....	13
3.8 Tepelné vlastnosti všech částí stavby.....	17
3.9 Vnitřní instalace.....	17
3.10 Vytápění.....	20
3.11 Přípojky technické infrastruktury.....	21
4. VÝČET ZJIŠTĚNÝCH VAD A NEDOSTATKŮ.....	23
4.1 Základové konstrukce.....	23
4.2 Vlhkost stavby.....	23
4.3 Statika nosných konstrukcí stavby.....	23
4.4 Výplně otvorů.....	24
4.5 Podlahy.....	24
4.6 Technický stav komínů a spalinových cest.....	24
4.7 Střešní konstrukce.....	25
4.8 Tepelné vlastnosti všech částí stavby.....	25
4.9 Vnitřní instalace.....	26
4.10 Vytápění.....	26
4.11 Přípojky k technické infrastruktuře.....	26
5. ZÁVĚR.....	27

1. VŠEOBECNĚ**1.1 Předmět**

Budova Dělnického domu
2. května 7
742 13 Studénka, Studénka

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

Březen 2019

2. NÁLEZ

2.1 Podklady

- [1] Objednávka ze dne 15. 02. 2019 dle nabídky D2019-031987.
- [2] Průzkum objektu provedený dne 15. 03. 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>

U předpisů a norem platí poslední znění včetně novelizací a změn vydaných k datu zpracování zprávy z inspekce.

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 15.03. 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 objekt Dělnického domu ve Studénce. Objekt byl dle dostupných informací vystavěn před první světovou válkou. Objekt je samostatně stojící budova. Hlavní vstup do objektu se nachází na severovýchodní straně. Objekt je částečně podsklepený, má dvě nadzemní podlaží a nevytápěnou půdu. V suterénu objektu se nachází místní klub Peklo a kotelna. V 1.NP se nacházejí komunikační prostory, restaurace, kuchyně, velký sál, WC atd. V 2.NP se nacházejí komunikační prostory, malý sál, WC atd. Nad 2.NP se nachází nevytápěná půda. Zastřešení je řešeno na většině plochy šikmou střechou. Z části je objekt zastřešen plochou střechou. Obvodové stěny jsou pravděpodobně vyzděny z plných cihel. Tloušťka obvodového zdiva včetně omítek a zateplení je cca 65 cm. Světlá výška velkého sálu je cca 7,2 m a rozpon sálu je cca 13,3 m. Světlá výška malého sálu je cca 3,1 m a rozpon je cca 10 m.



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



obr. /2/ Pohled na objekt ze severovýchodní strany obr. /3/ Pohled na objekt z jižní strany

3. ZKOUMANÉ KONSTRUKCE A INSTALACE

Zpracovatel této zprávy neměl k dispozici celkovou projektovou dokumentaci objektu. Dle sdělení objednatele má objekt v platnosti všechny potřebné revizní zprávy a případné zjištěné závady jsou průběžně odstraňovány.

3.1 Základové konstrukce

Objekt je částečně podsklepených. Základová konstrukce jsou pravděpodobně tvořeny betonovými pásy. Na betonových pásích jsou vyzděny obvodové stěny.

3.2 Vlhkost stavby

Hydroizolační vrstva spodní stavby je pravděpodobně tvořena z asfaltových pásů.

V suterénu objektu byly zjištěny projevy vlhkostních poruch (obr. /4/) (obr. /5/). V kotelně je zdivo vlhké a dochází k opadávání omítky a ke snižování životnosti suterénních stěn.



obr. /4/ Na suterénních stěnách se nacházejí vlhké mapy a opadáva omítka vlivem zvýšené vlhkosti obr. /5/ Nesoudržná omítka pod schodišťovým prostorem

Dle informací od správce objektu dochází v klubu Peklo k pravidelnému zvedání podzemní vody, která následně vytéká na podlahu a smáčí suterénní stěny (obr. /6/) (obr. /7/).



obr. /6/ Pohled na suterénní stěnu - klub Peklo



obr. /7/ Vlhké stěny - klub Peklo

Při prohlídce objektu bylo nalezeno několik vlhkostních map (ve velkém (obr. /8/) a malém (obr. /9/) sále) vzniklých lokálním zatečením přes střešní plášť. Doporučujeme prověření střešní krytiny v místech lokálního zatékání a navrhnout opatření, které by zabránilo vniku srážkové vody do interiéru objektu.



obr. /8/ Ve velkém sále jsou stopy vlhkostních poruch od lokálního zatekání střešním pláštěm



obr. /9/ V rohu malého sálu se nachází stopy vlhkostních projevů

Na jihozápadní straně objektu začíná opadávat soklový obklad (obr. /10/). Doporučujeme chybějící obklad doplnit, aby nedocházelo ke smáčení stěn vlivem odstříkující srážkové vody.



obr. /10/ Opadávající soklový obklad na jihozápadní straně objektu

3.3 Statika nosných konstrukcí

Na fasádě objektu se nacházejí trhliny spíše ojediněle v místě okenních parapetů a oplechování vstupních stříšek. Tyto trhliny pravděpodobně nemají zásadní vliv na funkci a životnost objektu.

V místě uložení stropního průvlaku se nachází šikmá trhlina (obr. /12/). Doporučujeme tuto trhlinu monitorovat a prověřit prohlídkou statikem.

V zrcadlovém sále se nacházejí šikmé trhliny (obr. /11/). Vzhledem k množství a délce těchto trhlin doporučujeme monitoring trhlin a prohlídku statikem.

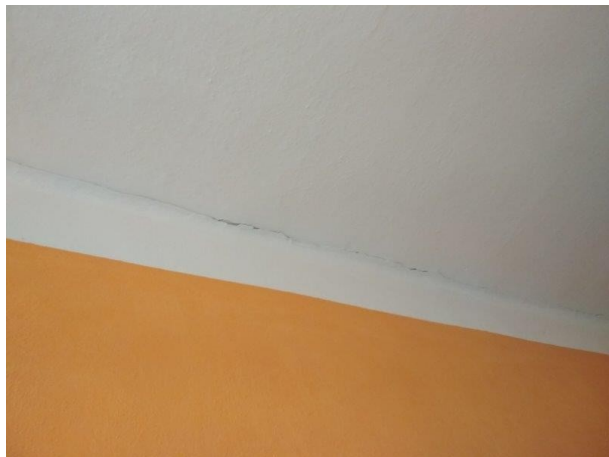


obr. /11/ V zrcadlovém sále se nacházejí šikmé trhliny



obr. /12/ V místě uložení průvlaku je šikmá trhlina

V místě uložení stropní konstrukce na nosnou stěnu (jihozápadní část objektu) se nachází vodorovná trhлина (obr. /13/) (obr. /14/). Doporučujeme prověřit závažnost této trhliny statikem a monitorovat ji.



obr. /13/ Trhliny v místě uložení stropní konstrukce na obvodovou stěnu



obr. /14/ Trhliny v místě uložení stropní konstrukce na obvodovou stěnu

3.4 Výplně otvorů

Vstupní dveře do objektu jsou po rekonstrukci. Dveře jsou plastové s izolačními dvojskly. Počet dveřních křídel se liší podle účelu prostoru za vstupními dveřmi.



obr. /15/ Vstupní dveře s plnou výplní



obr. /16/ Ochrana dveří proti mechanickému poškození (okopu) kovovým ochranným pásem

Výplně okenních otvorů jsou po rekonstrukci. Jedná se o plastová okna s izolačními dvojskly a hliníkovým distančním rámečkem. Ze strany exteriéru jsou okenní výplně opatřeny fólií hnědé barvy (obr. /18/). Ze strany interiéru jsou okna bílá (obr. /17/). Počet okenních křídel se liší podle účelu místnosti. Nejčastěji má okenní rám 4 okenní křídla. Spodní dvě křídla jsou převážně sklopné a horní dvě křídla jsou převážně otevírací.

Ze strany interiéru jsou okna doplněna plastovým parapetem a z vnější strany oplechováním parapetu s ochranným nátěrem.



obr. /17/ Pohled na plastové okno ze strany exteriéru objektu



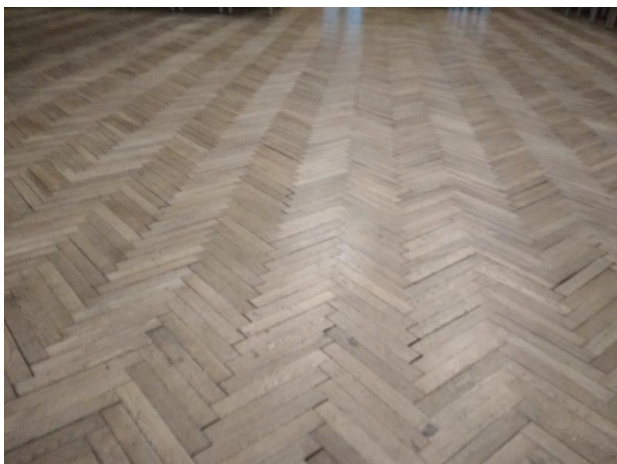
obr. /18/ Prosklená výplň okenních křídel je tvořena izolačními dvojskly s hliníkovým distančním rámečkem.

3.5 Podlahy

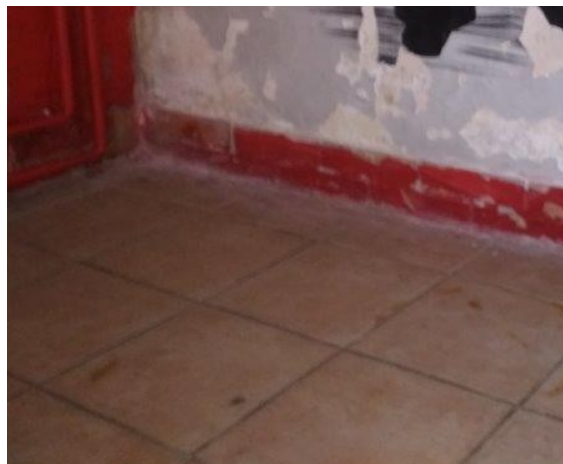
Podlahové skladby neobsahují dostatečné zateplení. Nášlapné vrstvy se liší podle druhů místnosti. V kotelně je nášlapná vrstva tvořená teracovými dlaždicemi, v klubu Peklo keramickou dlažbou (obr. /20/), ve velkém sále se nacházejí parkety, na WC je keramická dlažba, v zrcadlovém sále jsou koberce (obr. /21/) apod.

Mezi vlysy velkého sálu se nacházejí velké mezery (obr. /19/), které by bylo vhodné vyplnit a provést úpravu povrchu, aby nedošlo k poranění uživatelů objektu.

Rovinnost podlah odpovídá době realizace. Stáří původních podlahových vrstev a aplikací nových nášlapných vrstev na původní podlahy neodpovídají zcela současným požadavkům na výstavbu. Nerovnosti podkladu a nevhodná skladba stávajících podlah nejsou vhodným podkladem pro pokládku nových nášlapných vrstev. V důsledku nerovností dochází ke zvýšenému namáhání a snížení životnosti nášlapných vrstev.



obr. /19/ Parkety ve velkém sále na sebe nedoléhají a jsou mezi nimi velké mezery



obr. /20/ Nášlapná vrstva klubu Peklo je tvořená keramickou dlažbou

Okolo objektu je okapový chodníček z betonové zámkové dlažby (obr. /22/). Při vizuální kontrole byly nalezeny pouze drobné nedostatky. Chodníček plní svojí funkci a nedochází k nadměrné akumulaci srážkové vody v místě suterénních stěn vlivem špatného okapového chodníčku.



obr. /21/ Zrcadlový sál s nášlapnou vrstvou tvořenou kobercem



obr. /22/ Chodník z betonové zámkové dlažby na severní straně objektu

3.6 Technický stav komínů a spalinových cest

Komínová tělesa jsou vyžděna z vápenopískových cihel a jsou opatřena ochranným nátěrem (obr. /23/). V některých komínových tělesech se nacházejí trhliny a dochází k opadávání kusů cihel (obr. /24/). Doporučujeme prověřit skutečný stav původních komínových těles a vyspravit poškozené části zdiva, aby nedošlo k pádu části cihel ze střechy vlivem silného větru.



obr. /23/ Ukončení původních komínových těles není chráněno oplechováním, nebo ochranným nátěrem



obr. /24/ Z komínového tělesa umístěného na jihovýchodní straně objektu odpadávají kusy zdiva

Komínové těleso na ploché střeše je snadno přístupné z výlezu šikmé střechy.

Střešní plášť šikmé střechy v místech komínových těles není doplněný žádným ochranným systémem, který by zajistil bezpečnou údržbu a jejich revizi.

V objektu se nachází také nové nerezové komínové těleso (obr. /26/). Během vizuální kontroly nového komínového tělesa nebyla zjištěna jeho netěsnost ani viditelné vady.



obr. /25/ Průduch původního komínového tělesa je chráněn ochrannou stříškou



obr. /26/ Nové nerezové komínové těleso

3.7 Střešní konstrukce

Větší část objektu je zastřešena pomocí šikmé střechy vynášené krovovou konstrukcí. Některé části objektu jsou zastřešeny pomocí ploché střechy (viz obr. /27/).

Šikmá střecha je vynášena krovem stojaté stolice. Spád střešní roviny je cca 40°. Hydroizolační vrstva střešního pláště je tvořena plechovou krytinou. Krytina je vynášena pomocí dřevěného bednění a krokví.



obr. /27/ Schéma objektu s vyznačením plochých střech

Na střešní rovině se nacházejí lopatkové sněhové zachytávače. Střešní plášť šikmé střechy v místě komínového tělesa není doplněný žádným ochranným systémem, který by zajistil bezpečnou kontrolu komínového tělesa.

Pro výlez na střešní rovinu slouží několik střešních výlezů.

Při prohlídce objektu a střešního pláště bylo zjištěno, že dochází k lokálnímu zatékání do interiéru objektu přes střešní plášť. Doporučujeme posoudit příčiny zatékání a zhodnotit způsob rekonstrukce střešní krytiny.



obr. /28/ Pohled na rovinu šikmé střechy z ploché
střechy na severní straně objektu



Srážková voda z roviny šikmé střechy je odváděna do podokapních žlabů, nebo volně stéká na střešní rovinu ploché střechy.

Hydroizolace plochých střech je tvořena souvrstvím z asfaltových pásů. Na povrchu je asfaltový pás s hrubozrnným posypem. V místě mezistřešního žlabu severní části ploché střechy byl střešní asfalt zrekonstruován (obr. /30/). Původní asfaltový pás na sobě nese stopy biologického znečištění a tím je snížena jeho životnost (obr. /31/). Hydroizolace z asfaltových pásů se blíží hranici svojí životnosti a doporučujeme do pěti let provést rekonstrukci střechy, aby se předešlo zatékání střešním pláštěm.

Srážková voda z ploché střechy na jižní straně je odváděna do podokapních žlabů. Na severní straně je plochá střecha spádována do mezistřešního žlabu a následně přes atiku do svodu na fasádě objektu (obr. /36/).

Pro výlez na plochou střechu slouží střešní výlezy umístěné v rovině šikmé střechy.



obr. /30/ Vyspravení hydroizolace v místě
střešního žlabu



obr. /31/ Stopy biologického napadení povrchu
asfaltových pásů

Z líce obvodového zdiva vystupují klempířské prvky, které nesplňují požadovaný normový spád 3° (5,24%). Jedná se především o okenní parapety (obr. /32/). Může docházet k lokálním zátokům a degradaci povrchových vrstev fasády.

Boční okraje okenních parapetů nejsou zapuštěny do fasády. Objemovou roztažností parapetů dochází

k pnutí ve styku parapetů s fasádou, které vede ke vzniku trhliny v daném styku a může tak následně docházet k lokálnímu vniku srážkové vody pod parapet a do obvodových stěn.

Oplechování komínového tělesa není doplněno dilatační krycí lištou, která by prodlužovala životnost klempířské konstrukce a omezila riziko zatékání srážkové vody do interiéru.

Zhlaví komínových těles není chráněno klempířskou konstrukcí (stříškou) ani ochranným nátěrem.

Některé podokapní žlaby jsou lehce zanesené listím a je tím snížena jejich účinnost. Doporučujeme pravidelnou údržbu podokapních žlabů (čistit minimálně dvakrát ročně) a také úpravu krycí mřížky, která má bránit zanášení žlabu listím (obr. /33/).



obr. /32/ Nedostatečný sklon parapetu na severovýchodní straně fasády



obr. /33/ Podokapní žlaby jsou lehce zaneseny listím



obr. /34/ Vyústění prostupujících potrubí nad střešní plášť – degradace potrubí



obr. /35/ Vadné opracování prostupu



obr. /36/ Pohled na mezistřešní žlab s topnými kabely



obr. /37/ Zanesení střešního žlabu listím



obr. /38/ Prostupy střešním pláštěm – obtížné opracování z důvodu kumulace prostupů



obr. /39/ Zvlnění asfaltových pásů v místě napojení na šikmou střechu – tvorba kaluží

3.8 Tepelné vlastnosti všech částí stavby

Obvodové stěny nadzemních podlaží jsou dle dostupných informací vyzděny z plných cihel a jsou dodatečně zatepleny. Tloušťka obvodového pláště včetně zateplení je cca 65 cm. Tloušťka izolantu je cca 100 mm. Některé suterénní stěny jsou nadměrně vlhké a jsou tím zhoršeny její tepelněizolační vlastnosti.

Okenní výplně jsou po rekonstrukci. Okna jsou plastová s izolačními dvojskly a distančním hliníkovým rámečkem. Šířka okenního rámu je cca 7 cm.

Dveřní výplně jsou po rekonstrukci. Dveřní výplně jsou plastové bez prosklené výplně nebo s prosklenou výplní tvořenou izolačními dvojskly s distančním hliníkovým rámečkem.

Stropní konstrukce mezi druhým nadzemním podlažím a nevytápěnou půdou není dle dostupných informací dodatečně zateplená. Doporučujeme půdní prostor doplnit tepelnou izolací pro snížení nákladů na vytápění v zimních měsících a snížení přehřívání prostorů druhého nadzemního podlaží v letních měsících.

3.9 Vnitřní instalace

Vnitřní odpadní potrubí je dle dostupných informací původní. Je vedeno volně po stěnách, v místě zrekonstruovaných WC je odpadní potrubí vedeno v instalačních zástěnách. Odpadní potrubí je odvětráno pomocí původních komínových těles. Původní odpadní potrubí je pravděpodobně na hranici své životnosti a doporučujeme jeho rekonstrukci, aby bylo zabráněno případnému lokálnímu úniku odpadní vody.



obr. /40/ Původní odpadní potrubí



obr. /41/ Vodoměrná sestava

Vnitřní vodovodní potrubí je dle dostupných informací po rekonstrukci vedeno v plastových trubkách. Stav vodovodu odpovídá době jeho realizace.

Ve většině prostorů WC jsou umyvadla, pisoáry i záchodové mísy zrekonstruovány. Umyvadla jsou doplněna stojánkovou pákovou baterií a zápachovou uzavírkou. Vizuelní kontrolou nebyly u zrekonstruovaných výtokových armatur ani u zápachových uzavírek zjištěny zjevné nedostatky.

Větší část umyvadel je původních a jejich ukotvení vykazuje známky koroze (obr. /43/). Doporučujeme tato místa zbavit rzi a opatřit chránit ochranným nátěrem.

V prostorách WC hostince a malého sálu jsou umyvadla po rekonstrukci (obr. /42/) a při jejich vizuelní prohlídce nebyly nalezeny žádné závažné nedostatky.



obr. /42/ Zrekonstruované umyvadlo

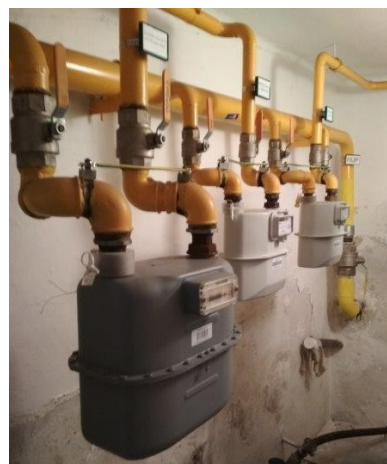


obr. /43/ Původní umyvadlo

Vnitřní rozvody plynu jsou částečně po rekonstrukci, vedeny v ocelových trubkách. Ocelové trubky jsou v suterénu opatřeny nátěrem žluté barvy a v nadzemních podlažích opatřeny nátěrem bílé barvy se žlutým pruhem. Prostupy plynovodu vnitřními stěnami jsou řešeny pomocí ocelových chrániček. Dle vizuelní kontroly vypadá plynovod v pořádku. Pro zjištění skutečného stavu plynovodu doporučujeme provést jeho revizi.



obr. /44/ Rozvod plynovodu opatřený nátěrem žluté barvy



obr. /45/ Pohled na plynoměrnou sestavu umístěnou v suterénu objektu

Elektroinstalace je po částečné rekonstrukci. Původní část rozvodů elektroinstalace je pravděpodobně na hranici svoji životnosti, doporučujeme proto prověřit její stav pomocí revize a připravit se na případnou rekonstrukci.



obr. /46/ Původní rozvody elektroinstalace v klubu Peklo



obr. /47/ Původní hlavní uzávěr elektrické energie

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



obr. /48/ Původní osvětlovací těleso

3.10 Vytápění

V objektu jsou nainstalována nová otopná tělesa. Převážně jsou to dvojité ocelové deskové radiátory (obr. /49/). Tato otopná tělesa jsou doplněna termostatickými hlavicemi. Termostatické hlavice při vizuální kontrole nevykazovaly zjevné vady.

Rozvody otopného media jsou vedeny v zrekonstruovaných měděných trubkách.



obr. /49/ Ve většině objektu jsou dvojité ocelové deskové radiátory



obr. /50/ V klubu Peklo jsou trojitě ocelové deskové radiátory

V suterénu objektu je umístěný plynový kotel, který ohřívá otopné médium (obr. /51/). Při vizuální kontrole vypadá zdroj vytápění v pořádku. Pro zjištění přesného stavu zdroje tepla doporučujeme jeho revizi.



obr. /51/ Zdrojem vytápění je plynový kotel umístěný v suterénu objektu



obr. /52/ Pro ohřev teplé vody slouží lokální zásobníkové ohříváče teplé vody

3.11 Přípojky technické infrastruktury

Ze střešní roviny je vedeno několik dešťových svodů, které jsou napojeny přes lapač střešních naplavenin do kanalizace. Doporučujeme pravidelnou údržbu lapačů střešních splavenin (minimálně dvakrát ročně čistit).

V místě napojení střešních svodů na lapač splavenin na jižní straně objektu je dimenze dešťového odpadního potrubí redukována na menší průměr (obr. /53/ a obr. /54/) a hrozí zahlcení odpadního potrubí a vytékání srážkové vody v blízkosti suterénních stěn.



obr. /53/ Objímka střešního svodu je rozevřená a nestabilizuje jeho polohu



obr. /54/ V místě lapače střešních splavenin je snížená dimenze dešťového odpadního potrubí

Dle dostupných informací jsou přípojky technické infrastruktury původní. Doporučujeme prověřit stav původních přípojek technické infrastruktury.

Dle dostupných informací je plynová přípojka z ocelového potrubí.

Dle dostupných informací je vodovodní přípojka z ocelového potrubí.



obr. /55/ Hlavní uzávěr plynu je umístěn v suterénu objektu v blízkosti prostupu plynové přípojky suterénní stěnou



obr. /56/ Při vizuální prohlídce na vodoměrné sestavě chybí vypouštěcí ventil

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

- Při vizuální prohlídce nebyly nalezeny žádné závažné vady základových konstrukcí.

Částečné podsklepení objektu představuje riziko nerovnoměrného sedání objektu. 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

- Přes střešní krytinu dochází k lokálnímu zatékání srážkové vody do interiéru objektu. Střešní krytina se blíží hranici svojí životnosti a v kritických detailech neplní svojí funkci a doporučujeme její rekonstrukci.
- V suterénních prostorách mají stěny vysokou vlhkost, dochází tak ke snížení jejich životnosti a opadávání omítek. Původní hydroizolační vrstva spodní stavby je pravděpodobně na hranici svojí životnosti a doporučujeme její rekonstrukci.
S ohledem na zjištěnou vysokou vlhkost suterénní stěn doporučujeme zpracování posudku za účelem zjištění příčin vlhkostních projevů včetně návrhu řešení opravy.
- V některých místech opadá soklový obklad. Doporučujeme jeho obnovu za účelem snížení dotace suterénních stěn odstříkující vodou.

Suterénní stěny řešeného objektu jsou nadměrně vlhké, vzhledem ke stáří objektu doporučujeme prověřit stav hydroizolace spodní stavby a zvolit vhodný způsob sanace. Doporučujeme snížit hydrofyzikální namáhání spodní stavby např. provedením obvodové drenáže (vhodné opatření musí stanovit odborný posudek).

4.3 Statika nosných konstrukcí stavby

- V zrcadlovém sále se nachází velké množství šikmých trhlin. Doporučujeme prohlídku statikem a monitorování trhlin.
- Trhliny v místě uložení průvlaku. Doporučujeme prohlídku statikem a monitorování trhlin.
- Trhliny v místě uložení stropní konstrukce na vnitřní nosné stěny nahrávacího studia. Doporučujeme prohlídku statikem a monitorování trhlin.
- Trhliny v místě dveřního otvoru jihozápadní části fasády objektu. Tyto trhliny se nacházejí spíše ojediněle a nemají zásadní vliv na životnost a užívání stavby.

S ohledem na trhliny zjištěné v zrcadlovém sále a nahrávacím studiu doporučujeme prověřit příčiny jejich vzniku statickým posouzením.

4.4 Výplně otvorů

- Při vizuální prohlídce nebyly nalezeny žádné závažné závady vyplní otvorů.

Výplně otvorů byly v nedávné době vyměněny a nevykazují vady nad rámec běžného opotřebení. 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

- Ve velkém sále se nacházejí mezi jednotlivými vlasy velké mezery. Doporučujeme tyto mezery zapravit, aby nedošlo poranění uživatelů objektu. Výhledově doporučujeme provedení komplexní opravy podlahy.
- Rovinnost podlah odpovídá době realizace. Stářím původních podlahových vrstev a aplikací nových nášlapných vrstev na původní podlahy neodpovídají zcela současným požadavkům na výstavbu. Nerovnosti podkladu a nevhodná skladba stávajících podlah nejsou vhodným podkladem pro pokládku nových nášlapných vrstev. V důsledku nerovností dochází ke zvýšenému namáhání a snížení životnosti nášlapných vrstev.

Rovinnost podlah je nevyhovující pro většinu dnes používaných typů podlahových krytin a dlažeb. Před prováděním nových podlahových krytin bude nutná demontáž stávající krytiny a vyrovnaní 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

- Z komínového tělesa na jižní straně objektu odpadá část zdiva (obr. /24/). Doporučujeme nesoudržné části komínového tělesa odstranit a vhodně zapravit, aby bylo zabráněno pádu kusů zdiva z komínového tělesa.
- Na střešní rovině šikmé střechy se nenachází ochranný systém, který by zajistil bezpečnou kontrolu komínového tělesa.
- Betonové desky ukončující komínová tělesa nejsou chráněny ochranným nátěrem, nebo klempířskou konstrukcí (komínovou stříškou), je tím výrazně snížena její životnost i celého komínového tělesa.
- Komínová tělesa nemají krycí stříšku a dochází ke snižování životnosti celého komínového tělesa.

Komínová tělesa nemají krycí stříšky. Do odkrytých průduchů tak může zatékat. Doporučujeme na komínové tělesa osadit komínové stříšky.

Komínové zdivo původních komínových těles je značně zdegradované a vlivem povětrnostních vlivů

dochází k uvolňování kusů zdiva. Doporučujeme zvážit vhodný způsob zapravení komínového zdiva, aby vlivem silného větru nedošlo k pádu kusů zdiva ze střešní roviny.

4.7 Střešní konstrukce

- Dochází k lokálnímu zatékání střešním pláštěm šikmé střechy. Střešní krytina šikmé střechy se blíží hranici svojí životnosti a doporučujeme její rekonstrukci.
- Asfaltové pásy ploché střechy jsou na severní straně biologicky napadeny a dochází ke snižování jejich životnosti. Doporučujeme prověření skutečného stavu skladby ploché střechy provedením sondy.
- Podokapní žlaby na jižní straně objektu jsou zanesené listím a je tím snížena jejich účinnost. Doporučujeme čištění podokapních žlabů alespoň dvakrát ročně.
- Klempířské fasádní prvky – zejména okenní parapety nemají požadovaný spád 3° (5,24%) (neodpovídá současným platným normám ČSN 73 3610).
- Hydroizolace je ukončena na komínovém tělese bez dilatační krycí lišty, což snižuje životnost klempířské konstrukce a střešního pláště.

Při prohlídce zastřešení objektu byly zjištěny lokální netěsnosti střešního pláště šikmé střechy a stopy biologické degradace asfaltových pásů ploché střechy. Vzhledem ke zkušenostem z jiných budov doporučujeme rekonstrukci hydroizolační vrstvy ploché střechy do 5 let.

Doporučujeme posoudit příčiny zatékání přes šikmou střechu a zhodnotit způsob rekonstrukce střešní krytiny v co nejbližší době, aby dále nedocházelo k lokálnímu zatékání do interiéru objektu.

4.8 Tepelné vlastnosti všech částí stavby

- Stropní konstrukce mezi nevytápěným prostorem půdy a vnitřním vytápěným prostorem druhého nadzemního podlaží není dle dostupných informací dostatečně zaizolována (neodpovídá současným platným normám ČSN 73 0540). Doporučujeme doplnit stropní konstrukci o zateplení pro snížení nákladů na vytápění objektu a snížení přehřívání obytných prostorů pod touto konstrukcí v letních měsících.
- Podlaha na terénu, nebo nad vytápěným suterénem není pravděpodobně dodatečně zateplená a dochází tak k úniku tepla (neodpovídá současným platným normám ČSN 73 0540). Doporučujeme doplnit stropní konstrukci o zateplení ze strany suterénu pro snížení nákladů na vytápění objektu.

Fasáda předmětného domu je po rekonstrukci doplněna zateplením z pěnového polystyrenu. Výplně dveřních a okenních otvorů jsou po rekonstrukci plastové s izolačními dvojskly. Ostatní konstrukce – strop půdy a suterénu nebyly dodatečně zateplené 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.

Doporučujeme zvážit provedení zateplení stropu suterénu a půdy.

4.9 Vnitřní instalace

- Vnitřní rozvody kanalizace jsou původní. Původní odpadní potrubí je pravděpodobně na hranici své životnosti a doporučujeme jeho rekonstrukci, aby bylo zabráněno případnému lokálnímu úniku odpadní vody.
- Původní část rozvodů elektroinstalace je pravděpodobně na hranici svoji životnosti, doporučujeme proto prověřit její stav pomocí revize a připravit se na případnou rekonstrukci.

Vzhledem ke stáří objektu se dá předpokládat, že původní část elektroinstalace je již na hranici svoji životnosti. Doporučujeme prověřit její skutečný stav pomocí revize a připravit se na případnou rekonstrukci.

Rozvody odpadního potrubí se blíží svoji životnosti, doporučujeme jejich pravidelnou údržbu a připravit se na jejich rekonstrukci.

4.10 Vytápění

- Při vizuální prohlídce nebyly nalezeny žádné závažné závady vytápění.

Rozvody otopné soustavy jsou provedeny v mědi a nebyly zjištěny defekty indikující nutnost provedení opravy.

4.11 Přípojky k technické infrastruktuře

- V místě některých střešních svodů je dimenze dešťového odpadního potrubí zmenšená a hrozí přehlcení lapače střešních naplavenin a lokální výtok srážkové vody v blízkosti suterénních stěn.
- Přípojky technické infrastruktury jsou pravděpodobně původní. Doporučujeme prověřit jejich stav a předejít případné havárii.

Doporučujeme provést přepočet dimenze svodu v jižním rohu objektu a sjednotit dimenzi dešťového svodu a lapače střešních splavenin. Viditelné části přípojek technické infrastruktury jsou bez zjevných defektů a indikací omezené funkčnosti. S ohledem na stáří objektu, seismické zatížení dopravy na přilehlé komunikaci apod., doporučujeme provést ověření jejich stavu.

5. ZÁVĚR

Předmětem řešení bylo vizuální prověření stavu objektu dělnického domu. 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		2,2			
Vlhkost stavby			3,5		
Statika nosných konstrukcí stavby			3		
Výplně otvorů	1,9				
Podlahy		2,9			
Technický stav komínů a spalinových cest			3,4		
Střešní konstrukce			3,5		
Tepelné vlastnosti všech částí stavby			3,5		
Vnitřní instalace		2,8			
Vytápění		2			
Přípojky technické infrastruktury			3,5		

K objektu není dostupná dokumentace skutečného stavu. Dokumentace k objektu se pravděpodobně nedochovala. **Vlastník stavby je povinen pořídit dokumentaci skutečného provedení stavby.**

Rozsah dokumentace skutečného stavu je uveden v příloze č. 14 - Vyhláška č. 499/2006 Sb. o dokumentaci staveb.

V Ostravě dne 20.3.2019

za DEKPROJEKT s.r.o.

Lubomír Švaňhal