

ing. Jan Chyška, Zlatá 945/3, 360 05 Karlovy Vary

☎ 602 419 044, Email: staving@centrum.cz, AI v oboru Pozemní stavby, č. ČKAIT: 0300442

POSOUZENÍ

Stavebně technického stavu bytového domu a jeho příslušenství – Rolavská 1219 – 1220 – Nejdek



Zpracovatel posudku: AI Ing. Jan Chyška

Místo posouzení - Rolavská 1219 – 1220, Nejdek

Na základě objednávky Společenství vlastníků jednotek domů čp. 1219 a 1220 v ulici Rolavská v Nejdku byla provedena odborná prohlídka objektu Rolavská 1219-1220 v Nejdku. Cílem prohlídky bylo vizuální zhodnocení stavu objektu jednotlivých konstrukcí a návrh na případnou opravu.

1. Popis objektu:

Budova byla postavena přibližně v sedmdesátých letech dvacátého století jako samostatně stojící bytový dům. Tento objekt je tvořen montovaným deskostěnovým systémem T 06B. Objekt má 8 nadzemních bytových podlaží a 1 podzemní technické podlaží. Konstrukce je tvořena středními nosnými zdmi ze železobetonových panelů. Tyto panely jsou spojeny mezi sebou pomocí stykové svařované ocele a zálivkové výztuže. K těmto panelům je stykovou výztuží přichycen obvodový plášť, který je tvořen panely z keramzitového betonu. Stropy jsou provedeny opět pomocí stykovaných železobetonových panelů. Spáry mezi panely jsou vyplněny zálivkovým betonem. Betonem jsou vyplněna i místa styků. Objekt prošel v minulosti rekonstrukcí, v rámci které bylo provedeno opláštění objektu vrstveným kontaktním zateplovacím systémem, rekonstrukce lodžií, v bytové i schodišťové části doplněné ocelovým zaskleným zábradlím rekonstrukce střešní krytiny. Vnější stěny technického podlaží byly ponechány v původním stavu, bez zateplení, byl proveden pouze sjednocující nátěr.



Západní obvodová stěna



Východní obvodová stěna



Severní štítová stěna



Jižní štítová stěna

2. Popis prohlídky:

2.1 Opláštění objektu

Prohlídkou objektu vně bylo zjištěno, že objekt je opatřen vrstveným kontaktním zateplovacím systémem, kotveným plastovými talířovými hmoždinkami, přitmelovanými, bez izolačních krytek.

Izolační vrstvu tvoří polystyren o tl. přibližně do 100 mm. Povrch izolantu je vyztužen plastovou sítí (perlínka) vtlačenou do stěrkového tmele. Finální vrstva zateplení je provedena z ušlechtilé, probarvené, tenkovrstvé omítky o tl. zrna 1,5 mm. Stáří zateplení je cca 15 let.

Podrobnou prohlídkou byly odhaleny lokální poruchy přídržnosti finální omítkové vrstvy, dále trhliny v krycích vrstvách omítky. Použitá omítkovina byla zřejmě na disperzní bázi.



Propisování terčíků talířových hmoždin



Napadení omítek plísněmi

Prohlídkou celkové plochy zateplení bylo zjištěno, že na finálním povrchu se barevně propisují terčíky talířových hmoždin a na některých místech jsou vizuálně patrné styky jednotlivých desek izolantu.

2.2 Sokl objektu

Sokl objektu je v původním stavu, pouze barevně sjednocen současně s přetmelením styků jednotlivých panelových dílců tmelem. Výplň spár je v současnosti dožilá a neplní svou funkci, hrozí zatékání do spár a tím degradace železobetonových konstrukcí. Sklepní okna nejsou opatřena parapety, dochází opět k degradaci parapetní části pod okny.





2.3 Lodžie

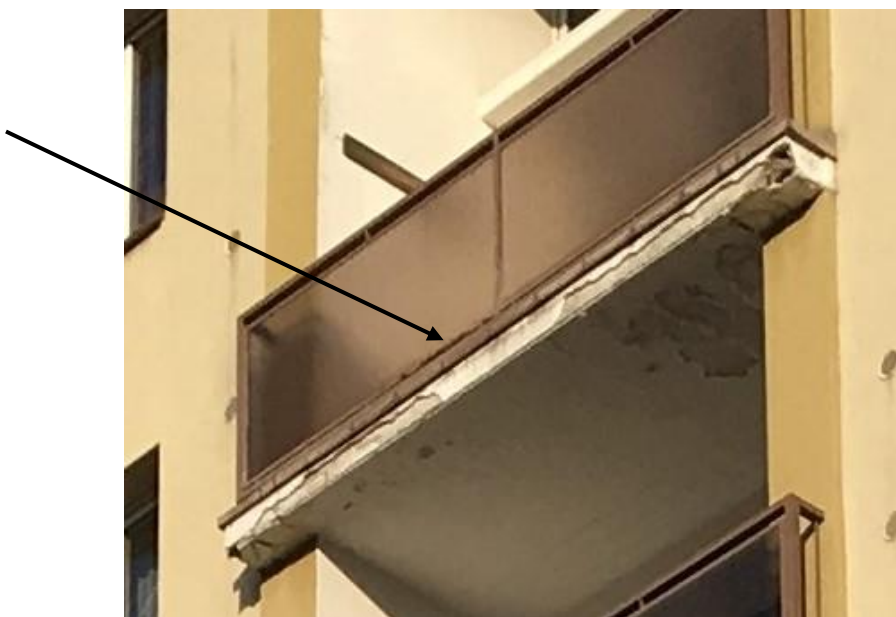
Prohlídkou lodžií na západní i východní straně byly zjištěny zejména poruchy v podhledech lodžií. Lodžie prošly v minulosti rekonstrukcí podlahových vrstev. Nášlapnou vrstvu tvoří keramická dlažba a okraj podlah tvoří keramická okapnicová tvarovka. Krajiní řada keramické dlažby vykazuje na některých místech chybějící výplně spár, byly zjištěny i poruchy přídržnosti keramické dlažby na lodžích. Jedná se především o oblast keramických okapnic, kde místy hrozí jejich bezprostřední odpadnutí.



Vlivem porušených okapnic a hydroizolace dochází místy k zatékání do konstrukce a bezprostředně hrozí odpadávání separovaných částí podlahových konstrukcí. To, že je porušená hydroizolace lodžii je patrné i z odpadávání vrstev stropu v zadních částí některých lodžii.



Zábradelní prvky nejsou původní, ale byly již v minulosti vyměněny. Jsou to ocelové rámy kotvené do bočních stěn bez středové podpěry, povrchová úprava je nátěr, s výplní z drátoskla. Prohlídkou bylo zjištěno, že zábradelní prvky vykazují, v oblasti spodních vodorovných ocelových profilů a zejména na svarech zasklívacích lišt poruchy v podobě koroze. Je důvodný předpoklad, že časem bude tato koroze pokračovat a zeslabovat ocelové profily, které mohou vlivem tlaku drátoskla způsobit havárii. Horní vodorovné zábradelní profily jsou, po vizuální stránce v relativně zachovalém stavu.



2.4 Střešní krytina

Střešní krytina nebyla součástí prohlídky objektu.

2.5 Vstupní schodiště

Vstupní schodiště tvoří prefabrikovaná nosná ramena, na kterých jsou uloženy teracové schodnice. Tyto jsou na mnoha místech dodatečně podkládány a neodborně dobetovávány, některé schodnice vykazují trhliny. Uložení některých schodnic je nestabilní, jednotlivé stupně se „kývají“. Vstupní schodiště jsou dodatečně zastřešeny na dřevěných podpěrných sloupech.

Nášlapné vrstvy vstupních podest jsou opatřeny keramickou dlažbou a na některých místech jsou patrné dodatečné opravy dlaždicemi jiných odstínů.



3 Závěr

3.1 opláštění objektu

Zateplení objektu jako celek je funkční. Nejzávažnější vadou jsou trhliny v krycí omítce, dále pak napadení plísněmi a lišejníky. Vzhledem k jejich vzájemnému propojení s ostatními vrstvami výztužnou sítí, nehrozí bezprostřední nebezpečí odpadnutí avšak vlivem teplotního a klimatického namáhání k tomu časem na některých místech může dojít. Doporučuje se v dohledné době provést obnovení omítkových vrstev, nejlépe aplikací znovu výztužné vrstvy s výztužnou sítí a provedení nové kvalitní probarvené silikonové omítky, případně omítky s výztužnými uhlíkovými vlákny.

3.2 Sokl objektu

Doporučuje se provedení dodatečného zateplení soklu vrstveným kontaktním zateplovacím systémem. Jako izolant použít soklový polystyren. Finální vrstva může být provedena např. z marmolitické omítky. Založení systému se doporučuje provést pod úroveň terénu. Při této příležitosti stojí též za úvahu provést sondu ke zjištění funkčnosti (a vůbec prokázání existence)

izolace svislých stěn spodní stavby domu, případně provést obnovu hydroizolačních vrstev buď na bázi asfaltových pásů, nebo na bázi PVC.

3.3 Lodžie

Lodžie objektu vykazují vážné funkční vady v oblasti hydroizolace a poruch přídržnosti keramické dlažby a podhledů podlahových dílců. S opravou je potřeba začít v nejbližší možné době. Do doby opravy je nutné zajistit porušené separované části před možností pádu a zranění osob. Zábradelní prvky se doporučuje při této příležitosti s ohledem na životnost též vyměnit. Možným řešením by mohlo být i provedení vyzdění zábradelních konstrukcí přesnými pórobetonovými tvárnicemi kotvenými do bočních stěn, opatřených krycím parapetním plechem. Jako přínosné bych doporučoval též zasklení horní části lodžií např. posuvným bezrámovým systémem Optimi, nebo jiným vhodným systémem. Tímto opatřením se zvýší jak komfort užívání lodžií, tak se prodlouží i životnost všech vnitřních konstrukcí lodžií s ohledem na jejich ochranu před klimatickými vlivy.

3.4 Střešní krytina

Střešní krytina nebyla součástí této prohlídky. Doporučuji jen kontrolu stavu krytiny zejména s důrazem na kontrolu svarů (styků) a stav detailů.

3.5 Vstupní schodiště

Doporučuje se odstranění stávajících teracových schodnic, posouzení stavu nosných ramen, případně jejich sanace vhodným sanačním systémem na betonové konstrukce. Dále osazení nových prefabrikovaných schodnic s protiskluznou úpravou.