

Expertizní posudek

k objednávce SVJ Dreyerova 595 - 598

**Posouzení stavu a závad obvodového pláště
bytového objektu Dreyerova ul. čp. 595 - 598
v Praze 5 na sídlišti Barrandov**

Vypracoval:

Ing. Jaroslav R o d

U Říčanky 1115/29

104 00 P r a h a 10

Expertizní kancelář

- listopad 2022 -

1. Zadání expertizního posudku

Vypracování tohoto expertizního posudku bylo vyžádáno objednávkou SVJ Dreyerova 595 – 598 (telefonicky p. Skalickým – předsedou SVJ).

2. Předmět expertizního posudku

Předmětem tohoto expertizního posudku bylo dle požadavku objednatele posouzení stavu a závad obvodového pláště bytového objektu Dreyerova ul. čp. 595 – 598 v Praze 5 na sídlišti Barrandov.

Dále bylo objednatelem požadováno doporučení potřebného rozsahu oprav a technologie jejich provedení.

3. Prohlídka objektu

První orientační prohlídka posuzovaného objektu se uskutečnila před jednáním shromáždění SVJ dne 25. 10. 2022.

Opakovaná podrobná prohlídka obvodového pláště objektu, včetně kontroly jeho stavu dalekohledem, se uskutečnila dne 21. 11. 2022.

4. Nález

Posuzovaný objekt sestává ze dvou dvojsekcí, nižší čp. 595 – 596 a vyšší čp. 597 – 598.

Objekt byl realizován v konstrukční soustavě OP.1.11. s obvodovými sendvičovými panely ve složení:

- vnitřní železobetonová deska
- tepelně izolační vrstva z desek pěnového polystyrénu tl. 80 mm
- vnější železobetonová monierka

Původní dřevěná okna byla vyměněna za plastová. Spáry mezi obvodovými panely byly těsněny tmelením, které místy vykazuje netěsnosti. Povrchová fasádní úprava byla realizována z kamenné drti (tzv. „vymývaný povrch“) mimo pruhu nad vstupy do objektu a atikového pásu fasády, které mají hladký povrch opatřený fasádním nátěrem, který se místy odlupuje od podkladu.

Ve vnější monierce byly při detailní prohlídce zjištěny místní prasklinky, kterými může pronikat srážková voda k její výztuži. V nadpraží a ostění oken byly místy zjištěny praskliny, v lokálních místech dochází k obnažení PU pěny (po odpadnutí štukové povrchové vrstvy), kterou byly těsněny po výměně oken obvodové spáry kolem plastových rámců oken. Místy byly obvodové spáry kolem okenních rámců opravovány zatřením štukem.

Ze strany uživatelů bytů bylo reklamováno zatékání kolem oken.

Stávající oplechování okenních parapetů vykazuje **nevyhovující stav**. Pod okapnicí parapetního oplechování byly zjištěny na četných místech mezery, zejména v rozích, do kterých je větrem zaháněna srážková voda. Dále byly konstatovány časté netěsnosti v napojení okapního oplechování na ostění oken a místy na spodní rám oken. Oplechování okenních parapetů místy vykazuje nevyhovující sklon. ČSN 733610 „Navrhování klempířských konstrukcí“ požaduje min. sklon oplechování parapetů 3° směrem od okenního rámu.

Sokl obvodového pláště byl opatřen kabřincovým obkladem, který místy vykazuje při poklepu dutý zvuk svědčící o jeho oddělení od podkladu.

Po obvodě objektu místy v návaznosti soklového obkladu (zakončení obkladu) na okapní chodníček byly zjištěny mezery. V těchto místech není svislá hydroizolace suterénních obvodových stěn v rozporu s technologickými

předpisy zatažena pod soklový obklad se zakončením v úrovni nad povrchem okapního chodníčku vytvořeného z betonových dlaždic.

Na obvodové stěně směrem do ulice byly v soklu osazeny větrací žaluzie. Lamely žaluzií nebyly z vnitřní strany zakončeny svislým ohybem, který by zabraňoval zahánění srážkové vody při větru do vnitřních prostor. Jejich tvar je nevyhovující. Původní ocelová okna osazená v soklu vykazují netěsnosti v dosedacích plochách okenních křídel na rám. Jednoduché zasklení drátosklem je místy rozbité. Na sekci čp. 595 je u obvodové stěny situován přístavek již nefunkční trafostanice.

Na sekci čp. 595 na štítové stěně byla již provedena oprava fasády spočívající v celoplošném nátěru Thermoshieldu, opravě ostění a nadpraží oken, včetně výměny oplechování okenních parapetů v antikorozním provedení z Komaxitu. Na soklové části fasády byl odstraněn kabřincový obklad. Po vyrovnání podkladu byl sokl opatřen deskami extrudovaného polystyrénu XPS s povrchovou fasádní úpravou z tzv. „mozaiky“ se zakončením soklu plechovou lištou. Okapní chodníček z betonových dlaždic byl přeložen.

5. Posouzení

Stávající stav obvodového pláště objektu je nutno hodnotit jako **nevyhovující** vyžadující zejména na návětrné ploše fasády (směrem do ulice) provedení celkové opravy, aby se zabránilo šíření popsanych závad a postupujícímu procesu stárnutí povrchu obvodových panelů. Rozhodně doporučuji provést na obou stranách objektu výměnu oplechování okenních parapetů v antikorozním provedení (např. Komaxit apod.).

Výměně oplechování okenních parapetů musí předcházet úprava parapetního lůžka, nejlépe tepelně izolační maltou.

Dále je nutno v celém rozsahu opravit obvodové spáry kolem okenních ráků a v návaznosti též ostění a nadpraží oken. Kolem okenních ráků v ostění a nadpraží doporučuji osadit přípojovací APU lišty, včetně provedení nové povrchové úpravy ostění a nadpraží oken vyztuženou základní vrstvou omítky s následně provedenou finální úpravou z probarvené omítky. Napojení omítky ostění na oplechování okenních parapetů rozhodně doporučuji provést pomocí přípojovacích profilů.

Upozorňuji, že tyto výše uvedené práce je nutno realizovat před případným osazením vnějších lamelových rolet.

Obvodová stěna objektu směrem do ulice (návětrná strana) vyžaduje provést lokální opravu tmelového těsnění spár mezi panely a následně celoplošný povrchový pružný nátěr s nízkým difuzním odporem, který stabilizuje povrch obvodových panelů a zabrání dalšímu rozšiřování projevů stárnutí vnější monierky. Tyto požadavky splňuje použitý nátěr na štítové stěně sekce čp. 595 Thermoshield.

V rámci další následné etapy opravy obvodového pláště objektu se doporučuje provedení celkové opravy soklu, která by spočívala v odstranění stávajícího keramického soklového obkladu, vyrovnání podkladu s následujícím opatřením deskami extrudovaného polystyrénu XPS a fasádní úpravou obdobně jako na štítové stěně z tzv. „mozaiky“.

V předstihu by byly vyměněny sklepní okna za plastová, včetně provedení výměny žaluzií se zabezpečením jejich lamel proti zatékání větrem hnaného deště zakončením svislým ohybem.

V předstihu by byla odstraněna již nefunkční přístavba trafostanice na sekci čp. 595. Upozorňuji, že opravě soklového pruhu obvodové fasády musí

předcházet kontrola stavu hydroizolace suterénních obvodových stěn provedením kopaných kontrolních sond.

Hydroizolace obvodových suterénních stěn musí být vytažena nad úroveň povrchu okapního chodníčku (doporučuji min. 250 mm). Okapní chodníček by byl v souvislosti s opravou soklu objektu přeložen.

Případná varianta opravy obvodového pláště objektu spočívající v jeho opatření kontaktním zateplovacím obkladem by si vyžádala rozsáhlou úpravu stávajících nových lodžiových zábradlí, včetně zakončení dlažby lodžii, což by bylo finančně značně náročné.

6. Závěr

Zjištěný stav obvodového pláště objektu je nutno hodnotit jako nevyhovující vyžadující provedení opravy v rozsahu popsaném v odst. ad 5) posudku.

Popsané závady byly v rámci provedeného šetření fotograficky zdokumentovány.

Doporučený rozsah a technologie provedení opravy obvodového pláště objektu byl popsán v odst. ad 5) posudku.

Důrazně upozorňuji na nutnost před osazením vnějších lamelových rolet provést opravu ostění a nadpraží oken, včetně výměny oplechování okenních parapetů.

V Praze dne 29. 11. 2022

Ing. Jaroslav Rod

U Říčanky 1115/29

104 00 P r a h a 10

Expertizní kancelář