

POSOUZENÍ STAVU BYTOVÝCH DOMŮ

VÁNKOVÁ 795 – 796, 797 - 803,
PRAHA 8 - ČIMICE



Posouzení stavu bytových domů ul. Vánková 795 – 796, 797 - 803, Praha 8 - Čimice

Údaje o objektu

Místo objektu: Vánková 795 - 803, Praha 8 - Čimice
k.ú. č. 730394, Čimice
Čísla parcel: 834/10; 834/11; 834/12; 834/13; 834/14; 834/15; 834/16;
836/38; 836/39

Stavebník (vlastník)

Stavebník: Bytové družstvo Vánek
Vánková 795/4
181 00 Praha 8 - Čimice
IČ: 241 42 255

Zpracovatel posudku

ARAGON ELL s.r.o., IČ: 288 20 525,
Ing. Lukáš Tauchman, č. autorizace: 0602278



Vstupní podklady

- Původní projektová dokumentace
- Místní šetření
 - Prohlídka objektů
 - Sondy do střešního pláště
- Katastrální mapy
- Poznatky a upozornění stavebníka
- Stavební zákon, jeho prováděcí předpisy a ČSN

Hodnocené konstrukce

- Založení objektu
- Hydroizolace stavby
- Okapový chodník
- Předložená (venkovní) schodiště
- Vchodové dveře
- Okenní výplně
- Obvodový plášť
- Lodžie
- Střešní plášť
- Hromosvodná soustava
- Klempířské a zámečnické konstrukce
- Zdravotně-technické instalace
- Elektroinstalace
- Vzduchotechnika
- Technologie výtahů

ZJIŠTĚNÍ STAVU

Založení objektu

- Objekt je založen na vrtaných pilotách
- Přes piloty jsou kladeny ŽB trámce
- Vizuální posouzení ukazuje, že základové konstrukce jsou stabilní bez zásadních poruch

Základové konstrukce není nutné, žádným způsobem sanovat.

Okapový chodník

- Slouží k ochraně zdiva proti odstříkující a vzlínající vlhkosti
- Okapový chodník vlivem času sedl a "odjel" od fasády
- Místy zcela chybí
- Zanedbanou údržbou zarostl travou

Neplní svoji funkci, zadržuje vlhkost u domu, zapříčiňuje namáhání spodní části zdiva vlhkostí, nutná rekonstrukce.





Hydroizolace stavby

- Souvislost s nefunkčním okapových chodníkem
- Výrazné poruchy hydroizolací u výměňkové stanice
- Vystavena působení UV záření
- Zatékání do výměňkové stanice

Funkčně dožívá, nutná její oprava.



Předložená (venkovní) schodiště

- Schodiště u všech vstupů funkčně dožívají – degradace pochozích vrstev (dlažeb)
- Provozně nevhodně řešené (zcela vystaveno povětrnostním vlivům)
- Nesprávně konstrukčně provedeno (porucha nosné výztuže a statického osazení konstrukce)
- **Zásadní porucha stability konstrukce!**

Funkčně i konstrukčně dožilé, havarijní stav, nutná rekonstrukce!





Vchodové dveře, okenní výplně

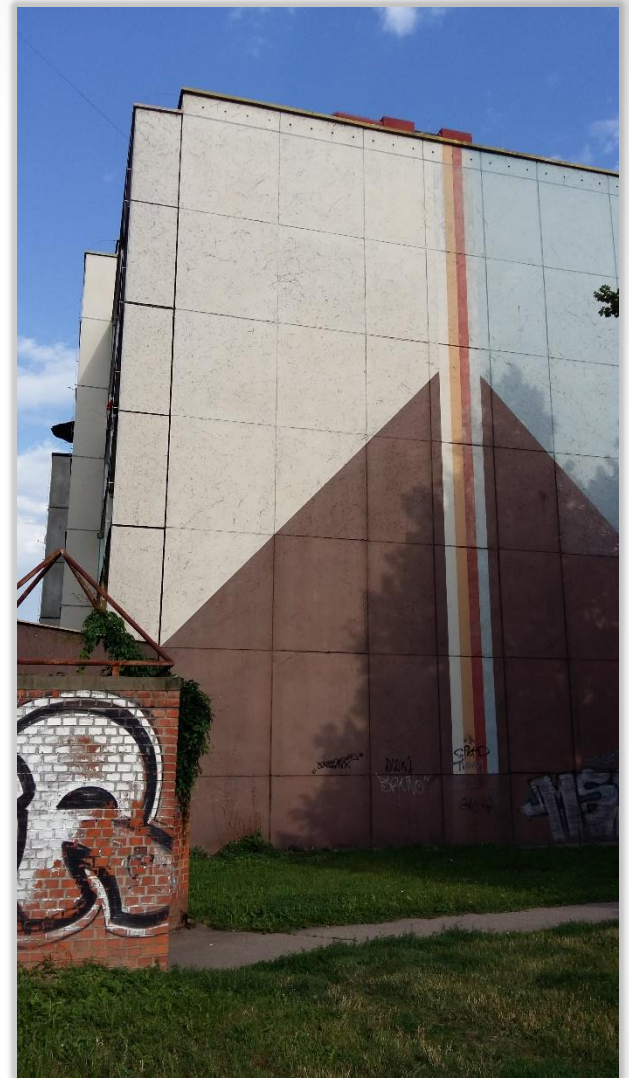
- Vchodové dveře po nedávné výměně
- Provedeny z kvalitních hliníkových profilů
- Okna jsou též vyměněna, některá staršího data,
- Stav oken a dveří je vyhovující, nevyžaduje zásadní opravy

Funkčně i konstrukčně v pořádku, není nutná jejich výměna.

Obvodový plášť (objektů)

- Nevykazuje zásadní statické poruchy
- Popraskané styky mezi panely jsou dané typologií stavby
- Dochází k lokálním zatékáním
- Zásadní nedostatek tkví v nesplnění tepelně–technického parametru
- Množství tepelných mostů, způsobujících plísň v bytech

Z hlediska energetických standardů, jsou obvodové panely nevyhovující a žádají opravu – zateplení. Panely v soklové části jsou namáhány odstříkující vodou a tím dochází k porušování povrchu panelů.



Obvodový plášť (výměníkové stanice)

- Vykazuje statické poruchy
- Zejména odtržená atika
- Trhliny v konstrukci - zatékání do omítek, degradace

Staticky i funkčně porušená, nezbytná oprava.





Lodžie

- Zjevné poruchy a dožilost materiáľů
- Netěsnostmi a spárami dochází k zatékání a degradaci vrstev
- Klempířské prvky jsou dožilé, koroze
- Zábradlí lodžií, koroze, porušená tuhost a statika konstrukce

Funkčně i konstrukčně dožilé či dožívající, v některých případech havarijní či předhavarijní stav, nutná rekonstrukce!





Střešní plášť

- Konstrukčně dvouplášťová střecha s provětrávanou mezerou
- Dřevěný horní plášť
- Živičná krytina je dožilá v havarijním stavu
- Časté zatékání

Funkčně dožilá, havarijní stav krytiny, nutná rekonstrukce!







Hromosvodná soustava

- Známky opotřebení (kroucení drátu, koroze úhelníků a podpor, atd.)
- Podléhá revizním kontrolám, je funkční
- Při rekonstrukci střechy a fasády nutná její výměna

Funkční a podmíněná výměna.

Klempířské a zámečnické konstrukce

- Známky dožilosti, údržba pouze náhodná , opotřebení časem
- Nevhodné provedení detailů (ostění, rám okna, lemování zdí, okapnice lodžii, oplechování stříšky lodžie a zadních vstupů, atd.)
- Koroze místy zasahuje do hloubky materiálů

Funkční a podmíněná výměna.



Zdravotně technické instalace

- Špatné provedení podpor rozvodů, prověřené rozvody
- Kulové uzavěry stoupaček (plastové) bez možnosti výměny či přetěsnění, po letech provozu částečně nefunkční (zarostlé)
- Uzavěry nejsou osazeny podle montážních předpisů
- Statické vyvažovací ventily chybí jejich vyregulování průtoku
- Tepelná izolace rozvodů neodpovídá vyhlášce č. 193/2007 Sb.
- Na odbočce požárního vodovodu chybí zpětná klapka
- Na prostupech požárními předěly (stropy) chybí protipožární ucpávky

Doporučená částečná oprava (úprava) rozvodů.



Vytápění

- Částečně chybí či nejsou správně nastavené termostatické hlavice na některých radiátorech
- Na patách stoupaček chybí statické vyvažovací ventily
- Tepelná izolace neodpovídá požadavku vyhlášky
- V souvislosti se zateplením, nutné přepočítání hydrauliky systému (osazení nových regulátorů, tlakové difference, apod.)



Doporučená částečná oprava (úprava).



Elektroinstalace

- Vysoká opotřebenost společných elektrických rozvodů
- Nevyhovující průřez hlavního domovního (stoupacího) vedení
- Nedostatečný počet zásuvkových obvodů v kuchyni, v některých koupelnách není provedená doplňková ochrana proudovým chráničem, stávající ochrana pouze nulováním
- Nevyhovující osvětlení společných prostor

Pozn. v době realizace byl maximální soudobý příkon bytu ve stupni „B“ 8,8kW
v současné době je 11kW.

Doporučená výměna rozvodů elektro a osvětlení společných prostor.

Vzduchotechnika

- Nefunkční a nezkoordinované ovládání odtahových ventilátorů z jednotlivých bytů
- Není zajištěno vyregulování průtoku odváděného vzduchu
- Porušena protipožární izolace odtahového potrubí v instalačním jádru
- Dožilá soustava zařízení VZT na střeše

Doporučená oprava, výměna.



Výtahy

- Výtahy podléhají pravidelným revizím ze kterých vyplývá nutnost jejich výměny
- Jsou technologicky i morálně dožilé.

Nutná výměna.

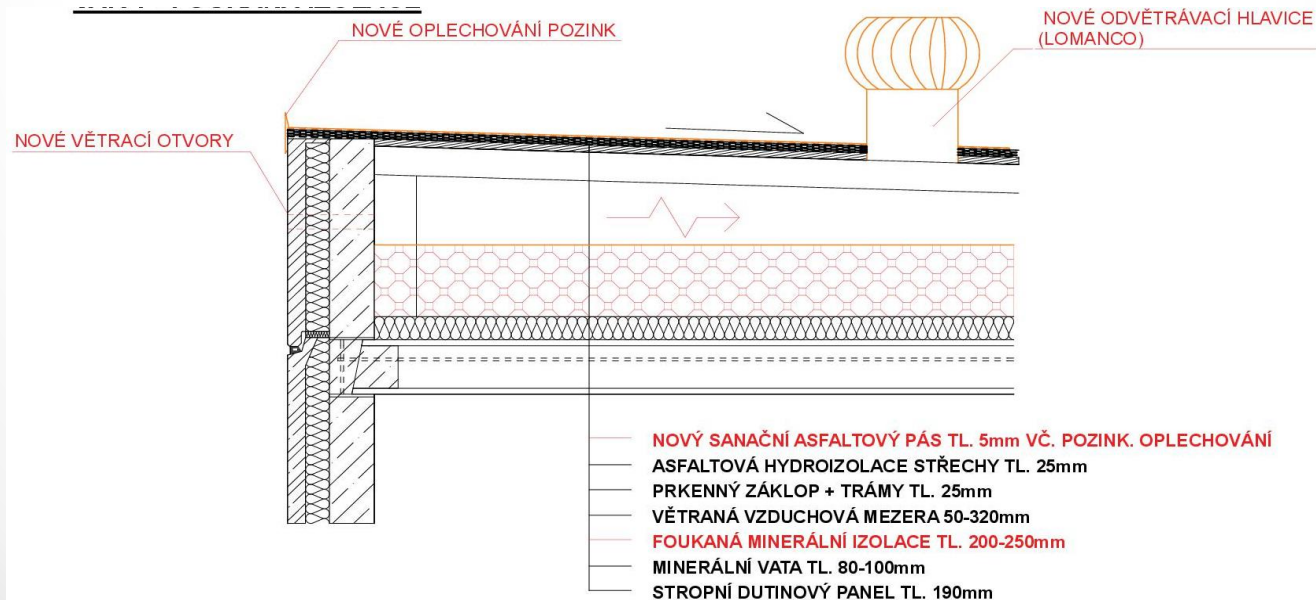
Závěrečné zhodnocení konstrukcí bytového domu Vánek

Konstrukce	Priorita rekonstrukce
založení objektu	Není vyžadována
hydroizolace spodní stavby	Nutná rekonstrukce
okapový chodník	Nutná rekonstrukce
předložená schodiště	Nutná rekonstrukce
vchodové dveře, okenní výplně	Není vyžadována
obvodový plášť	Doporučená rekonstrukce
lodžie	Nutná rekonstrukce
střešní plášť	Nutná rekonstrukce
hromosvodná soustava	Doporučená rekonstrukce
klempířské a zámečnické	Nutná rekonstrukce
zdravotně technické instalace	Doporučená rekonstrukce
vytápění	Doporučená rekonstrukce
elektroinstalace	Doporučená rekonstrukce
vzduchotechnika	Doporučená rekonstrukce
technologie výtahů	Nutná rekonstrukce

**NÁVRH OPRAV
—
REVITALIZACE DOMU**

Sřešní konstrukce

- Princip návrhu rekonstrukce dvouplášťové střechy
 - Zateplení spodního pláště - foukané izolace do větrané vzduchové mezery
 - Zachování principu odvětrání (dvouplášťová střecha) - samotížné větrací hlavice
 - Nová hydroizolační vrstva ze sanačního asfaltového pásu



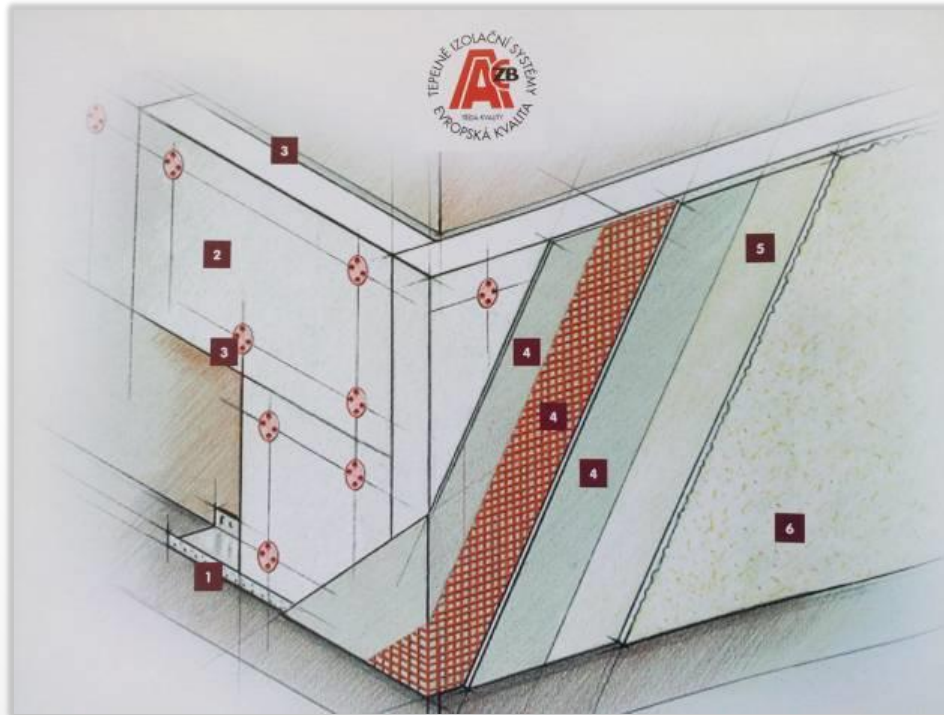
Střešní konstrukce

- Co rekonstrukcí získáme
 - Odstranění defektu zatékání do konstrukce
 - Snížení nákladů na energiích (zejména vytápění)
 - Snížení teplotního namáhání a redukce tepelných mostů
 - Zvýšení tepelné pohody v bytech
 - Prodloužení životnosti domu



Obvodové stěny

- Princip návrhu rekonstrukce (obvodového pláště) fasády
 - Oprava drobných vad, očištění povrchu
 - Nalepení (kontaktně) izolantu na stávající plochu domu
 - Výztužné a povrchové vrstvy



Obvodové stěny

- Co rekonstrukcí získáme
 - Snížení nákladů na energiích (zejména vytápění)
 - Snížení teplotního namáhání obvodových zdí
 - Redukce tepelných mostů
 - Zvýšení tepelné pohody v bytech
 - Prodloužení životnosti domu
 - Estetický vzhled



Lodžie

- Princip návrhu rekonstrukce lodžii
 - Odstranění všech vrstev až na nosný panel (dlažby, betony, izolace)
 - Zateplení lodžiového panelu
 - Nové spádové vrstvy (odtok vody)
 - Nové hydroizolační vrstvy
 - Nové pochozí vrstvy (dlažba)
 - Nové zábradlí

Lodžie

- Co rekonstrukcí získáme
 - Odstraníme havarijní (životu nebezpečný stav)
 - Snížení teplotního namáhání konstrukcí
 - Redukce tepelných mostů
 - Prodloužení životnosti domu
 - Uživatelský komfort

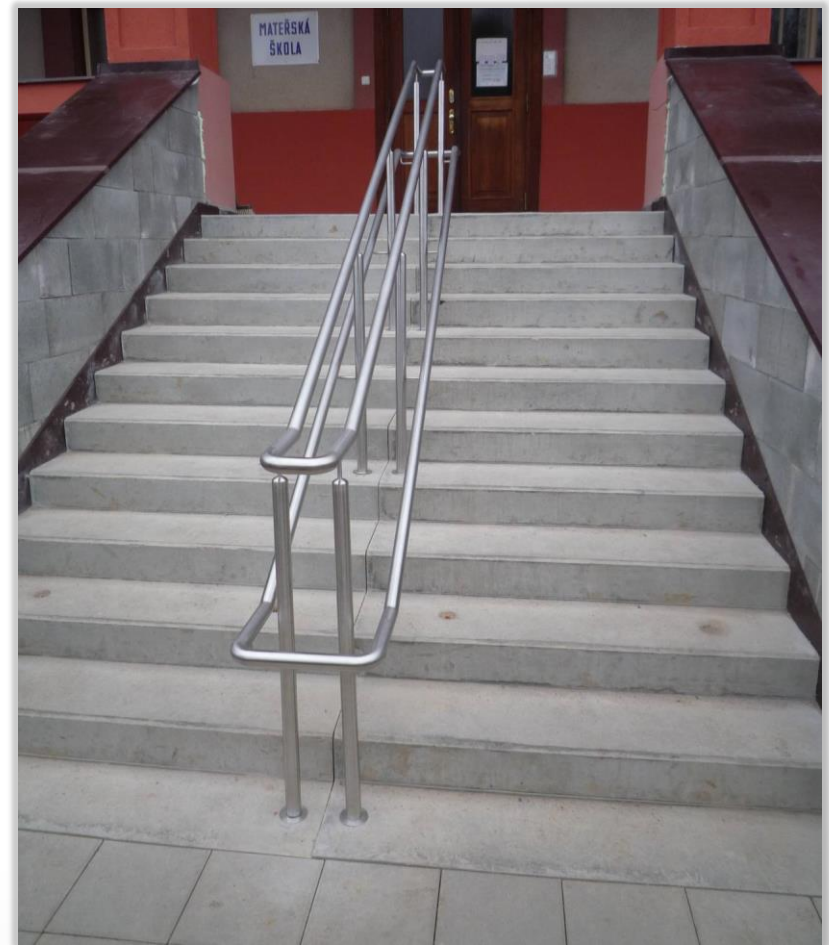


Předložená schodiště

- Možnosti rekonstrukce
 - Oprava stávajících schodů
 - Demontáž a osazení kompletně nových schodů
- Princip návrhu (zvolené řešení)
 - Demontáž stávajících schodišť
 - Nové základy pro schodiště
 - Nová konstrukce schodiště (beton případně ocel)
 - Princip nevrstveného materiálu
 - Zastřešení vstupů

Předložená schodiště

- Co rekonstrukcí získáme
 - Odstraníme havarijní (životu nebezpečný) stav
 - Prodloužení životnosti konstrukce
 - Lepší technické řešení



Okapový chodník, hydroizolace

- Princip návrhu
 - Demontáž stávajících dlaždic
 - Odkopání do hloubky cca 0,5m
 - Oprava porušené hydroizolace
 - Aplikace nesesedajících vrstev
 - Nové okapové dlaždice



Okapový chodník, hydroizolace

- Co rekonstrukcí získáme
 - Odstraníme vlhkost působící na domu
 - Zamezíme růstu zeleně k objektu
 - Odvedeme dešťové vody od objektu



Vzduchotechnika

- Princip návrhu
 - Dodržení normativních hygienických předpisů
 - Dostatečné odvětrání zkaženého vzduchu z WC, koupelen a digestoří
 - Nové účinné ventilátory
 - Úprava stávajících potrubí (zpětné klapky, požární izolace, atd.)



Vzduchotechnika

- Co rekonstrukcí získáme
 - Odstranění hlučnosti
 - Odstranění zápachu
 - Uživatelský komfort



Zdravotně – technické instalace

- Princip návrhu
 - Uvedení do souladu s požadovanými normami
 - Osazení zpětné armatury na požární vodovod
 - Doplnit prostupy požárně dělícími konstrukcemi (stropy)
 - Zajistit správnou provozní funkčnost
 - Osazení nových uzávěrů stoupaček
 - Doplnit uchycení a podepření potrubí
 - Statické vyvažovací ventily na teplou vodu
 - Doplnění tepelná izolace

Vytápění

- Princip návrhu
 - Uvedení do souladu s požadovanými normami
 - Zajistit správnou provozní funkčnost
 - Doplnění nutných komponent
 - Zrevidování termostatických hlavíc
 - Doplnění regulačních armatur na paty stoupaček
 - Doplnit tepelnou izolaci na rozvody

Pozn. Způsob opravy vytápění bude odvislý od způsobu rekonstrukce kotelny.

Elektroinstalace

- Princip návrhu
 - kompletní rekonstrukce společných elektro rozvodů
 - Zlepšení kvality osvětlení společných prostor

- Co rekonstrukcí získáme
 - Dodržení současných norem
 - Elektro rozvody dle současných standardů
 - Uživatelský komfort

Výtahy

- Princip návrhu
 - Výměna starých nevyhovujících výtahů
- Co rekonstrukcí získáme
 - Výtah dle současných norem
 - Uživatelský komfort



EKONOMIKA, ÚSPORY

Úspory na energiích

- Provedenými opatřeními dojde k úspoře na vytápění cca 30%
- Roční úspora na jednu bytovou jednotku (průměrnou) bude 5.000,- Kč

NÁKLADY DOMU PO ZATEPLENÍ				NA BYTOVOU JEDNOTKU
	GJ	CENA Kč/GJ	CENA VYTÁPĚNÍ Kč/rok vč. DPH	CENA VYTÁPĚNÍ Kč/rok vč. DPH
Původní spotřeba domu	3 881	451	1 750 331	15 089
Spotřeba domu po zateplení	2 600	451	1 172 600	10 109
Úspora na nákladech	1 281	451	577 731	4 980

Orientační rozpočet rekonstrukce

...Bude doplněn...

Ekonomika – úvěr, fond oprav

...Bude doplněn...