

ZNALECKÝ POSUDEK č. 166/1386/08

***o některých vadách stavebních prací ve společných
prostorách, na fasádě a dále v bytě č. 2 v domě č.p.
1556, Tachovská 3a a Josefa Kočího 6 a 8, Praha 5 -
Radotín***

Objednatel posudku:

Společenství vlastníků jednotek domu
Radotín - Praha 5, č.p. 1556
IČO 27456714
Praha 5 Josefa Kočího 1556/8

Účel posudku:

podklad pro jednání s developerem

Posudek vypracoval:

Ing. Petr Procházka
Na Konvářce 19, Praha 5

znalec v oboru
stavebnictví - stavby obytné a občanské
a ekonomika - ceny a odhady nemovitostí

Posudek obsahuje 5 číslovaných listů včetně obálky a předává se objednateli ve dvou vyhotoveních, zároveň se předává 10 ks fotografií pořízených znalcem při místním šetření.

V Praze dne 07.09.2008

1. PODKLADY

- 1.1 informace sdělené zástupkyní objednatele, paní Mgr. Matusškovou
- 1.2 použité předpisy
 ČSN 73 4301 Obytné budovy
 ČSN 73 0205 Navrhování geometrické přesnosti
 ČSN 73 6058 Hromadné garáže
 ČSN 73 4130 Schodiště a šikmé rampy
 Vyhláška č. 26/99 Sb. Magistrátu hl. m. Prahy o obecných technických požadavcích na výstavbu
- 1.3 pomůcky
 - a) dvoumetrová duralová lať se dvěma libelami na měření rovinnosti kalibrovaná dle kalibračního listu č. 10433/99 Státním metrologickým střediskem
 - b) spároměr
- 1.5 *Místní šetření* bylo provedeno dne 26.08.2008 za účasti zástupců objednatele. Z místního šetření bylo pořízeno znalcem 10 ks fotografií.

2. ZNALECKÝ ÚKOL

Úkolem znalce je vyjádřit se k některým problémům a vadám společných prostor předmětných domů a bytu č. 2 (jednotka 1556/2).

3. ÚVOD

Jedná se o tři bytové domy uvedené pod jedním č.p. situované u křižovatky ulic Tachovská a Josefa Kočího v Radotíně. Okolí je pouze mírně svažité.

4. NÁLEZ

4.1 dle místního šetření

Byly prohlédnuty prostory podzemních garáží (v 1. a 2. PP), dále chodby a domovní schodiště (3x), plochy fasád, především u lodžii opatřené obkladem z Cetris desek. Dále byl samostatně prohlédnut byt (jednotka č. 1556/2) v.1. NP.

Byly zjištěny následující vady:

4.1.1 garáže (foto č. 1)

- 1) betonový povrch podlahy společných garáží ve 2. PP vykazuje bludné trhlinky, které nejsou zajištěné
- 2) betonový povrch podlahy je bez spádu, není zde žádné odvodnění, ani nejsou zřízeny akumulární jímky na vodu
- 3) do garáží ve 2. PP zatéká dilatacemi a dalšími netěsnostmi z 1. PP (foto č. 2)

4.1.2 schodiště a chodby

- 4) domovní schodiště je prosvětleno střešním světlikem umístěným nad podestou v posledním NP, následně jsou do podlahy podest před výtahy vloženy tabule z mléčného skla. Vlastní schodiště je provedeno jako tříramenné. V žádném z domů není dostatečné denní osvětlení na schodištích v nižších podlažích. Nejhorší stav je v domě Josefa Kočího 6, kde nelze ani po přizpůsobení oči šeru po zhasnutí umělého osvětlení bezpečně po schodišti projít. Je zde téměř úplná tma. Místní šetření bylo provedeno za slunečného dne cca v 11.00 hod. dopoledně, kdy byly světelné poměry ve vnějším prostředí výrazně nadstandardní.
- 5) na některých schodišťových ramenech dochází k uvolňování keramického soklu (foto č. 10). Nejhorší stav soklu je v horních podlažích domu Josefa Kočího 6.
- 6) v prostoru domovních chodeb se objevují vodorovné trhlinky v omítkách, opět nejvýraznější jsou v domě Josefa Kočího 6 ve 4. NP (foto č. 8).

4.1.3 exteriér včetně fasád

- 7) na elektropilířích vedle vchodů jsou především u obou domů v ulici Josefa Kočího patrné vodorovné i svislé poruchy omítek (foto č. 9)
- 8) na obkladu fasády ve 4. NP je na obou uličních plochách značné množství porušených obkladových desek (pravděpodobně Cetris) - foto č. 5 - 7. Nejhorší stav je u bytu č. 46 ve 4. NP (jihovýchodní fasáda).

4.1.4 byt - jednotka č. 1556/2

Jedná se o byt v 1. NP (velikost 1 + k.k.).

- 9) byly zjištěny vlhkostní poruchy omítky na stěně u balkonových dveří (foto č. 3)
- 10) balkonové dveře jsou orientovány na jakousi předzahrádku, podlaha obytné místnosti je 140 mm pod úroveň terénu v exteriéru těsně u domu.

4.2 dle ČSN 73 4301 Obytné budovy

V čl. 5.1.3 funkční části budov, odd. 5.1.3.1 je uvedeno: úroveň podlahy obytných místností musí být nejméně 150 mm nad nejvyšší úroveň přilehlého upraveného terénu nebo terasy na terénu v pásu širokém 5,0 m od obvodové stěny s osvětlovacím otvorem a 1,0 m od obvodové stěny bez osvětlovacího otvoru.

4.3 dle ČSN 73 6058 Hromadné garáže vč. Z1 - Z3

V čl. 39 se uvádí: podlahy v garážích mají nejmenší spád 0,5 % a mají být vybaveny podlahovými vpustěmi na odtok vody z mokřých vozidel nebo namrzlého sněhu.

4.4 dle Vyhlášky hl. m. Prahy č. 26/99 Sb. o obecných technických požadavcích na výstavbu

V čl. 50 - stavby pro bydlení a individuální rekreaci se v odst. 2 uvádí: prostor hlavního domovního schodiště bytového domu musí mít denní osvětlení.

5. POSUDEK

Číslování odpovídá předchozímu oddílu:

- 1) v případě této vady byla buď podceněna výztuž desky, nebo byla uložena betonová směs s příliš velkým vodním součinitelem. Třetí alternativou je, že bylo navrženo málo dilatačních celků.
Tuto vadu je nutné alespoň sanovat vhodným materiálem.
- 2) v tomto případě zhotovitel a pravděpodobně i projektant nerespektoval ustanovení čl. 39 ČSN 73 6058 Hromadné garáže. Nejedná se sice o příkazové ustanovení, ale splnění normových hodnot a požadavků je obvykle cestou k bezproblémové funkci stavby. V tomto případě dochází ke zbytečnému hromadění vody na podlaze a nebezpečí úrazu osob.
- 3) zatékání stropem je nutné odstranit. Jedná se o špatně provedené detaily dilatací, případně poruchy v železobetonové konstrukci stropu nad 2. PP.
- 4) světelné poměry na domovních schodištích jsou u všech tří domů špatné. Především ve 2. NP, ale v domě č. 6 i ve 3. NP je schodiště bez denního osvětlení a díky tomu je pohyb na něm nebezpečný. Tento stav je v rozporu s Vyhláškou 26/99 Sb hl. m. Prahy o obecných požadavcích na výstavbu, která je závazná. Doporučuji řešit světlovody dle návrhu odborné firmy.
- 5) uvolňování soklu je důsledkem nevhodně provedeného detailu, schodišťové rameno musí být pružně uloženo a proto nelze sokl kotvený ke stěnám spojit spárovací hmotou se schodištěm.
Doporučuji kontrolu všech schodišť a opravu této vady, neboť poruchy se mohou projevit i v budoucnu.
- 6) v případě trhlinek v omítkách se jedná o dotvarování konstrukcí. Trhlínky je nutné sanovat povrchově (štukem).
- 7) v tomto případě se jedná o trhlinky vzniklé různým založením domu a elektropilířů. Elektropilíře musí být odděleny od objektu spárou vyplněnou pružným tmelem.
- 8) poruchy desek Cetris na fasádách jsou pravděpodobně způsobeny jejich nevhodným kotvením (nedostatkem dilatací).
Bude nutná demontáž všech desek, jejich zavěšení na fasádu tak, aby byla možná dilatace mezi jednotlivými deskami a nedocházelo k trhlinám.

9), 10)

v případě obytné místnosti bytu č. 2 jde o hrubé porušení ustanovení čl. 5.1.3.1 ČSN 73 4301, která předepisuje, že podlaha místnosti musí být 150 mm nad okolním terénem, nikoliv jak je zde provedeno, 140 mm pod terénem.

Tato místnost tudíž nesplňuje jedno z kritérií pro obytné místnosti. Zároveň musí být provedena kontrola hydroizolace, která pravděpodobně není doplněna o svislou hydroizolaci na zdivu, případně je vadný detail na styku vodorovné a svislé hydroizolace.

Doporučuji řešit opravou hydroizolace a snížením terénu na terase před bytem.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy MS v Praze ze dne 13. 3. 1991, č.j. SPR 757/88 poř. č. 1485 pro základní obor ekonomika - ceny a odhady nemovitostí a stavebnictví - stavby obytné.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 166 / 1386 / 08 mého znaleckého deníku.

Znalečné a úhradu nákladů účtuji přiloženým dokladem č. 166/1386/08.



Ing. Petr Procházka

Na Konvářce 19
150 00 Praha 5

V Praze dne 07.09.2008



foto č. 1



foto č. 2



foto č. 3



foto č. 4



foto č. 5



foto č. 6



foto č. 7

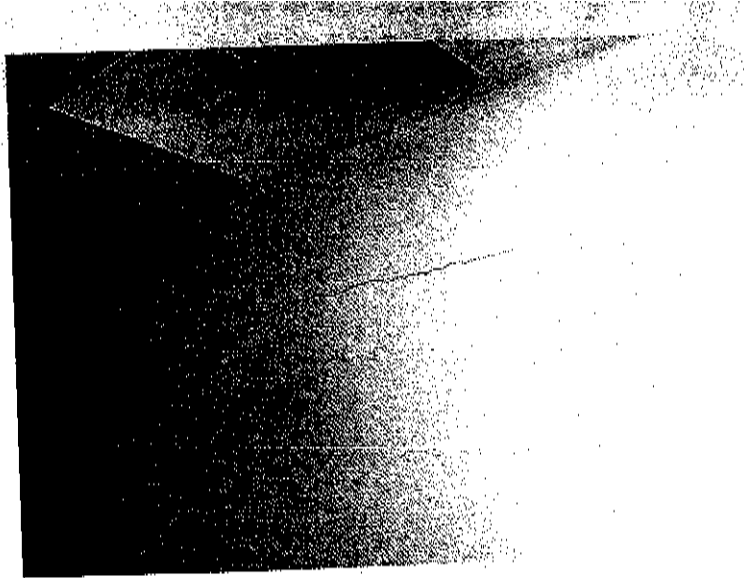


foto č. 8



foto č. 9

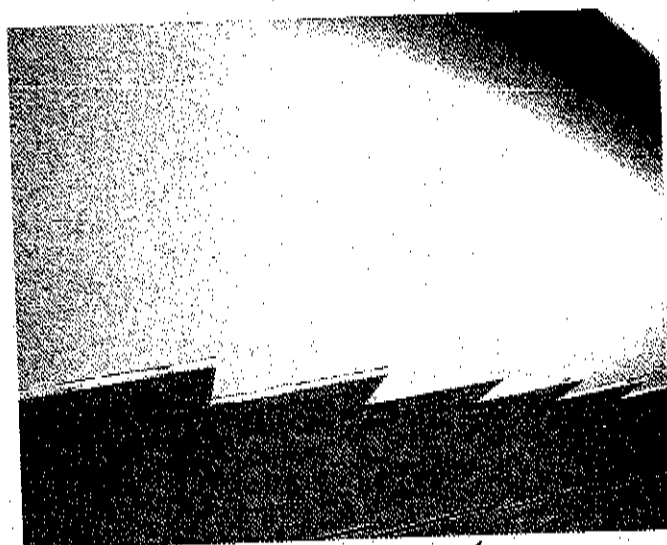


foto č. 10