

# Expertizní posudek

k objednavce Společenství vlastníků Španielova 1247 - 1253

**Posouzení stavu a závad střešní konstrukce**  
**na bytovém objektu Španielova ul. čp. 1247 – 1253**  
**v Praze 6**

Vypracoval:

**Ing. Jaroslav R o d**

Augustinova 2066/10

148 00 Praha 4

Expertizní kancelář

- červenec 2021 -

## **1. Zadání expertizního posudku**

Vypracování tohoto expertizního posudku bylo vyžádáno objednávkou Společenství vlastníků Španielova 1247 – 1253 (telefonicky p. Hrkem).

## **2. Předmět expertizního posudku**

Předmětem tohoto expertizního posudku bylo dle požadavku objednatele posouzení stavu a závad střešní konstrukce bytového objektu Španielova ul. čp. 1247 – 1253 v Praze 6 na sídlišti Řepy.

Zejména bylo požadováno stanovení příčin zatékání do podstřešních bytových prostor a doporučení potřebného rozsahu oprav.

## **3. Prohlídka objektu**

Prohlídka posuzovaného objektu se uskutečnila dne 20. 7. 2021 za účasti p. Hrka a SV.

## **4. Nález**

Na posuzovaném objektu byla realizována betonová dvouplášťová střešní konstrukce s větranou vzduchovou dutinou napojenou odvětrávacími kruhovými otvory v atikových panelech na vnější prostředí.

Provedeným šetřením byly zjištěny tyto hlavní skutečnosti opakující se na jednotlivých sekcích objektu.

- Dřívější oprava hydroizolační krytiny (stáří cca 15 – 20 let) spočívala v položení vrchního pásu s ochranným břidličným posypem, který je již ve větším rozsahu splaven z podkladu.
- Odvodnění střechy bylo zajišťováno spádováním horního pláště střechy směrem k odvodňovacím vpustím (2 vpusti na každé sekci) situovaným u

nástaveb výtahových strojoven. Při opravě střechy byl **naprosto nevhodně** zmenšen profil odvodňovacích vpustí vložení nátrubku.

- Po obvodě střechy byla hydroizolační krytina zakončena napojením na atiku s překrytím oplechováním atikového zhlaví. Výška atiky po obvodě střechy je na jednotlivých sekcích značně proměnná, od cca 20 mm až na výšku cca 250 mm. V místech minimální výšky atiky byla provizorně dotěšňována mezera mezi vnitřní okapnicí oplechování atikového zhlaví a hydroizolační krytinou nástřikem PUR pěny, která není odolná UV záření (vykazuje projevy postupující degradace).

Ze strany zateplené fasády byly zjištěny v části obvodu střechy mezery mezi oplechováním zhlaví atiky (pod vnější okapnicí) a zakončením zateplovacího obkladu, do kterých může docházet k zahánění větrem hnaného deště.

- Nástavby komor VZT byly opravovány, včetně zateplení jejich podstavců (z vnitřní strany). Horní povrch ventilačních nástaveb byl opatřen asfaltovým pásem.
- Napojení hydroizolační krytiny na stěny výtahových strojoven v jejím zakončení bylo překryto plechovou krycí lištou těsněnou ve styku s podkladem tmelením, které vykazuje četné netěsnosti, kterými proniká srážková voda stékající po povrchu stěn pod hydroizolaci, která není prakticky po celém obvodě výtahových strojoven spojena s podkladem. V důsledku toho dochází místy i k silnému zatékání do podstřešních prostor.
- Stěny nástaveb výtahových strojoven jsou vystaveny větrem hnanému dešti, objekt je situován na okraji sídliště (v tzv. „otevřené pláni“).

- Na stěnách výtahových strojoven se ve větším rozsahu odlupuje fasádní povrchová úprava a vykazuje dále se rozšiřující prasklinky ve spárách pórobetonových stěnových panelů, které byly vyztuženy betonářskou sítí.
- Okna na stěnách výtahových strojoven byla vyměněna za plastová. **Naprosto nevhodně** však byly ponechány v nadpraží oken původní ocelové osazovací profily, které vykazují postupující korozi.
- Na předsazených lodžiích byla provedena plechová krytina spojovaná svislými drážkami. V napojení na atiku byla překryta plechovou krycí lištou, která místy vykazuje netěsnosti ve styku s podkladem (porušené tmelení).
- Střechy výtahových strojoven byly realizovány s příčným sklonem. Hydroizolační krytina ze tří stran byla zakončena závětrnou lištou a ve směru odtoku vody okapním oplechováním.
- Odvodnění střech výtahových strojoven bylo zajišťováno podokapním žlabem napojeným na dešťový svod vyústěný poblíž odvodňovací vpusti. Podokapní žlaby vykazují projevy dále se rozšiřující koroze.
- Povrch hydroizolační krytiny na střeše nad byty a na střeších výtahových strojoven vykazuje dále se rozšiřující projevy stárnutí s výskytem lišejníků na povrchu krytiny.

## **5. Doporučený rozsah a technologie oprav**

Zjištěný stav obvodových stěn výtahových strojoven vyžaduje neprodleně přistoupit k jejich opravě, kterou doporučuji realizovat minimálně v následujícím rozsahu:

- Odstranit na stěnách výtahových strojoven porušenou (odlupující se) povrchovou úpravu a následně realizovat kontaktní zateplovací obklad

v tloušťce tepelného izolantu 100 mm. V nadpraží oken je nutno tepelným izolantem překrýt nevhodně ponechané ocelové osazovací profily z původních dřevěných oken, včetně zateplení ostění oken v tloušťce 30 – 40 mm tepelného izolantu. Provedení pouze nové fasádní úpravy vyztuženou stěrkou a fasádním nátěrem, popř. probarvenou omítkou, považuji za provizorní opravu s kratší životností (cca 5 – 7 let).

- Pokud by nebyla současně provedena celková oprava střešní konstrukce nad byty, bylo by nutno minimálně opravit v celém rozsahu obvodu stěn výtahových strojoven napojení hydroizolační krytiny do fabionů stěn.
- Zároveň doporučuji provést celkovou opravu střech výtahových strojoven spočívající v jejich zateplení deskami pěnového polystyrénu EPS 100 položeného ve dvou vrstvách s vystřídáním spár v celkové tloušťce 100 mm. Obvod střechy by byl zvýšen o tloušťku přídavného tepelného izolantu, např. hloubkově impregnovanými hranoly. Nová hydroizolační krytina by byla vytvořena z fóliového povlaku odděleného od podkladních EPS desek ochrannou textilií.
- Po obvodě střechy by byla fóliová krytina ze tří stran zakončena závětrnou lištou se svislým ohybem výšky 50 mm a okapním oplechováním. Fóliový povlak bude stabilizován proti účinkům větru kotvením do podkladu.
- Zároveň se doporučuje provést výměnu podokapních žlabů, včetně dešťových svodů v antikorozním provedení, např. Lindab, titanzinek apod.
- Při zjištěných dále se rozšiřujících projevech stárnutí živičné hydroizolační krytiny na střeše nad byty bych doporučoval přistoupit k celkové opravě střechy nad byty, včetně zvýšení obvodové atiky.

Optimální technologii opravy je možno doporučit až na základě provedených kontrolních sond, včetně návrhu přiteplení střešní konstrukce.

- Na střeších nad lodžii je nutno minimálně dotěsnit tmelením styk krycích lišt v napojení plechové krytiny na atiku tmelením (původní tmel odstranit a nahradit novým tmelem).

## **6. Závěr**

Zjištěný stav obvodového pláště výtahových strojoven je nutno hodnotit jako **naprosto nevyhovující vyžadující neprodleně** přistoupit k celkové opravě, jinak hrozí nebezpečí dalšího rozšíření zjištěných závad, včetně zatékání do podstřešních prostor a porušení plynosilikátových panelů.

V důsledku rozšíření popsaných závad by došlo k výraznému zvýšení nákladů spojených s opravou.

Stávající přístup na střechu okny z výtahových strojoven je z bezpečnostního hlediska **nevyhovující**. Nutno zajistit bezpečný přístup na střechu.

Zároveň **je nutno opravit** napojení hydroizolační krytiny na stěny nástaveb výtahových strojoven, neboť **stávající stav je naprosto nevyhovující** (krytina ve fabionu není spojena s podkladem). Společně s opravou obvodového pláště nástaveb výtahových strojoven by bylo žádoucí realizovat i celkovou opravu střech výtahových strojoven.

Doporučená technologie opravy obvodových stěn a střech výtahových strojoven byla uvedena v odst. ad. 5) posudku.

V Praze dne 28. 7. 2021

Ing. Jaroslav Rod  
Augustinova 2066/10  
148 00 P r a h a 4  
Expertizní kancelář