



**KLOKNERŮV
ÚSTAV
ČVUT V PRAZE**

ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

KLOKNERŮV ÚSTAV

Šolínova 7, 166 08 Praha 6 - Dejvice

**Expertní zpráva č.
2300 J 409**

Datum vydání zprávy

Únor 2024

Oddělení KÚ

Experimentální
tel. +420 224 353 537

Objednatel:

Statutární město Děčín

Magistrát města Děčín

Odbor místního hospodářství

Mírové nám. 117/5

405 38 Děčín

Expertní zpráva:

**Hodnocení aktuálního stavu objektu domova seniorů,
Kamenická 195, Děčín**

Vypracoval:

Ing. Ivo Šimůnek, CSc.

Ing. arch Klára Nedvědová, Ph.D.

Spolupráce:

Tomáš Gígl

Odpovědný řešitel:

Ing. Ivo Šimůnek, CSc.

Vedoucí oddělení:

Prof. Ing. Jiří Kolísko, Ph.D.

Ředitel KÚ:

Prof. Ing. Jiří Kolísko, Ph.D.

Výtisk číslo:

1 2 3 4

Rozdělovník:

Objednatel: 3x

Archiv KÚ: 1x

Zpráva může být reprodukována pouze jako celek. Části zprávy mohou být reprodukovány, publikovány nebo jinak použity pouze na základě písemného souhlasu ředitele Kloknerova ústavu.

Anotace

Dokument uvádí výsledky a vyhodnocení stavebně technického hodnocení – pasportu stavu – objektu domova seniorů na adrese Kamenická 195, Děčín. Hodnocení je provedeno na základě objednávky Magistrátu města Děčín č. 3760/2023/37 ze dne 27.11.2023. Samotné průzkumné práce na místě byly provedeny ve dnech 8., a 9. února 2024, prvotní obhlídka byla provedena 12. října 2023.

Zprávu zpracovali pracovníci ČVUT v Praze, Kloknerův ústav, který je zapsán v seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost dle ustanovení §21 odst. 3, zákona č. 36/1967 Sb. a vyhlášky č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, uveřejněném v Ústředním věstníku ČR, ročník 2004, částka 2, ze dne 14. 10. 2004, přílohy ke sdělení Ministerstva spravedlnosti ze dne 13. 7. 2004, č. j. 228/2003–Zn.

Obsah

ANOTACE.....	2
1. ÚVOD	3
2. POUŽITÁ DOKUMENTACE.....	3
3. POPIS OBJEKTU	4
4. VLASTNÍ ŠETŘENÍ.....	5
4.1 INTERIÉR OBJEKTU	5
4.2 EXTERIÉR.....	5
6. CELKOVÉ HODNOCENÍ	7
6.1 VÝCHODISKA POSOUZENÍ.....	7
6.2 INTERIÉR.....	10
6.3 EXTERIÉR.....	12
6.4 ZHODNOCENÍ STAVU.....	13
7. MOŽNÁ NÁPRAVNÁ OPATŘENÍ.....	13
8. ZÁVĚR	14
PŘÍLOHA 1 – FOTOGRAFICKÁ DOKUMENTACE	15
PŘÍLOHA 2 – ZÁZNAM VAD A PORUCH OBJEKTU	32
PŘÍLOHA 3 – VÝKRESOVÁ DOKUMENTACE	49

1. Úvod

Předmětem zprávy je hodnocení stavebně technického stavu viditelných částí objektu domova seniorů, který byl před cca 10 lety podrobený rozsáhlé rekonstrukci. Účelem průzkum bylo zachycení aktuálního stavu, zejména ve vztahu k existujícím vadám provedení a poruchám. Dokument by, měl být jedním z podkladů pro plánovanou revitalizaci objektu.

Posouzení je vyhotoveno na základě vizuální prohlídky objektu, doplněné o nedestruktivní měření vlhkosti, kde se ukázalo jako potřebné. Nebyly prováděny žádné destruktivní zásahy a sondážní práce, s jedinou výjimkou, kterou je ověření připojovací spáry okna v kanceláři C106.

2. Použitá dokumentace

- [1.] Vyhláška 268/2009 Sb. O technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů
- [2.] Vyhláška 306/2012 Sb. O podmínkách předcházení vzniku a šíření infekčních onemocnění a o hygienických požadavcích na provoz zdravotnických zařízení a ústavů sociální péče
- [3.] Vyhláška 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku
- [4.] ČSN 74 6077 – 2018 Okna a vnější dveře – Požadavky na zabudování
- [5.] TNI 74 6077 – 2011 Okna a vnější dveře – požadavky na zabudování (neplatná)
- [6.] ČSN 74 4505 – 2008 Podlahy – Společná ustanovení (zrušena 6/2012)
- [7.] ČSN P 73 0610 Hydroizolace staveb – Sanace vlhkého zdiva – Základní ustanovení
- [8.] ČSN 73 3610 - 2008 Navrhování klempířských konstrukcí
- [9.] Část projektové dokumentace Rekonstrukce domova pro seniory – Děčín II, Kamenická 755/195, Atelier Schmidt, zak.č.1102-5, 04/2012

3. Popis objektu

Předmětem posouzení je objekt domova seniorů, sestávající ze tří částí, vzájemně stavebně i provozně propojených.

Část označená jako A je původní objekt, situovaný na JZ straně celého komplexu. Objekt je zděný, zastřešený valbovou střechou. Objekt má jedno podlaží podzemní, ve kterém jsou umístěny sklady, místnosti personálu, technické místnosti, dále čtyři podlaží nadzemní, kde se nalézají ubytovací pokoje s hygienickým zázemím, v podkroví je umístěna vestavba šaten a umývárna zaměstnanců.

Část označená jako B je původní objekt, situovaný na SV straně celého komplexu. Objekt je zděný, zastřešený valbovou střechou. Objekt má jedno podlaží podzemní, kde se při jižní straně nalézají ubytovací pokoje, při severní straně pak zázemí zaměstnanců, ordinace, služby. V 1. a 2. NP jsou umístěny ubytovací pokoje včetně hygienického zázemí, společné koupelny, příruční sklady apod. V podkroví je umístěna vestavba šaten se sprchami a WC pro zaměstnance, kancelář.

Část C tvoří dodatečně zhotovený propojovací krček mezi částmi A a B. Objekt má jedno podlaží podzemní, kde je umístěna kuchyně a přípravná, jídelna, společenské místnosti. V 1. NP se nalézají kanceláře vedení, ubytovací pokoje a společné hygienické zázemí. Na střeše objektu je provedena pochůzná terasa, přístupná z objektů A a B.

Z podstatného konstrukčního provedení lze vybrat:

- Okna jsou v převážné části objektu plastová, pouze v části C v jižní stěně jsou okna hliníková.
- Vnitřní dveře jsou provedené z polotvrdé dřevovláknité desky (MDF) s povrchovou úpravou folií, doplněné o obložkové zárubně shodného provedení
- Podlahy v pokojích a chodbách jsou opatřeny lepenou PVC krytinou, doplněnou o PVC sokly
- Podlahy v koupelnách jsou opatřeny PVC krytinou, v sprchových koutech s protiskluzovou úpravou, s vytažením na stěny
- Podlahy v kuchyňském zázemí jsou opatřeny PVC krytinou s vytažením na stěny
- Podlahy ve vstupních částech jsou opatřeny keramickou dlažbou a keramickými sokly

- Stěny a stropy jsou převážně omítané s malbou, v hygienickém zázemí jsou aplikovány keramické obklady.

4. Vlastní šetření

4.1 Interiér objektu

Vlastní šetření zahrnovalo podrobnou vizuální prohlídku přístupných částí objektu, prakticky všech prostor. Doplněno bylo, kde k tomu by důvod, nedestruktivní měření vlhkosti příložnými vlhkoměry Doser nebo Testo. Pozornost byla věnována zejména stavu:

- Výplní otvorů – oken a dveří
- Podlah – nášlapných vrstev
- Stěn a stropů
- Dalšího vybavení

Záznam z provedené prohlídky je, vzhledem k rozsahu, v tabelární formě uvedený v samostatné příloze 2. V grafické formě jsou postižené místnosti zachyceny v příloze 3. Je patrné, že **prostor, které jsou prosty vad či poruch (bez rozlišení typu) je naprosté minimum.**

4.2 Exteriér

Exteriér objektu byl prohlédnut z úrovně terénu. Zjištěno bylo:

Objekt A

Severní strana

- Poškozené nároží u vstupu k výtahu
- Stržená nopová folie, odhalená výztužná tkanina soklu
- Rozvolněná dlažba chodníků kolem objektu

Objekt B

Severní strana

- Na viditelných parapetech oken patrné stopy kaluží v důsledku opačného sklonu parapetů (parapety oken 1. PP a 1. NP u rampy)
- U vstupu do objektu patrná pokleslá zámková dlažba

- Napojení rampy na objekt je netěsné vůči průniku srážkové vody, důsledkem je vysoká vlhkost stěn v pokoji B111
- Nevhodně napojené oplechování atiky terasy objektu C na fasády – dochází k zatékání vody na stěnu.

Východní strana

- V úrovni šterkového chodníku je ochranná nopová folie vytržená z krycí lišty a pokleslá pod úroveň terénu
- U vstupu k výtahu jsou nad úrovní terénu odhalené cihly zdiva, bez jakékoli ochrany (omítkou, zateplením)
- U vstupu k výtahu jsou patrné nad podlahou díry, zřejmě do strojovny, u rámu dveří výtahu
- Vlhkost zdiva u paty 5%

Jižní strana

- U požárního východu vlhkost zdiva až 9%
- Zanesený lapač střešních splavenin v úrovni místnosti B008.1
- Vlhké zdivo soklu s poškozením omítky v úrovni pokoje B007
- Krátké parapety u oken pokojů B007 a B006.1, parapety mají opačný sklon

Objekt C

Jižní strana

- Vlhká stěna u vstupu do C014, uvolněná dlažba venkovního schodiště
- Netěsné spoje parapetů širokých oken jídelny a společenských místností
- Zcela uvolněný parapet oken místností C005 a C006
- Zatékání srážkové vody pod parapet

Severní strana

- Poškozená dlažba u hlavního vstupu
- Provedení parapetů oken 1. PP – opačný sklon parapetů, u okna místnosti C002.6 mezera mezi parapetem a ostěním okna
- Rozlomená betonová dlažba u schodiště do C002.5
- Vadně řešené odvodnění stříšky nad vstupem do C002.5 – vlhne stěna

6. Celkové hodnocení

6.1 Východiska posouzení

Pro posouzení závažnosti jednotlivých zjištěných vad a poruch vycházíme především (nikoli výhradně) z ustanovení příslušných předpisu, konkrétně vyhlášek 268/2009 Sb. [1.] O technických požadavcích na stavby a 306/2012 Sb. [2.] O podmínkách předcházení vzniku a šíření infekčních onemocnění a o hygienických požadavcích na provoz zdravotnických zařízení a ústavů sociální péče, dále pak z ustanovení normových předpisů, zejména ČSN 74 6077 [4.], resp. TNI 74 6077 [5.], platné v době výstavby, a dále ČSN 74 4505 [6.] ve znění, platném v době výstavby. Pro hodnocení vlhkosti zdiva je pak využita ČSN [7.]. ČSN P 73 0610. Pro hodnocení provedení klempířských prvků je použita ČSN 73 3610 [8.]

Z ustanovení těchto předpisů lze vybrat některé relevantní požadavky:

Vyhláška 268/2009 Sb. [1.] požaduje

§ 8 - Základní požadavky

(1) Stavba musí být navržena a provedena tak, aby byla při respektování hospodárnosti vhodná pro určené využití a aby současně splnila základní požadavky, kterými jsou

- a)** mechanická odolnost a stabilita,
- b)** požární bezpečnost,
- c)** ochrana zdraví osob a zvířat, zdravých životních podmínek a životního prostředí
- d)** ochrana proti hluku
- e)** bezpečnost při užívání,
- f)** úspora energie a tepelná ochrana

(2) Stavba musí splňovat požadavky uvedené v odstavci 1 při běžné údržbě a působení běžně předvídatelných vlivů po dobu plánované životnosti stavby.

(3) Výrobky, materiály a konstrukce navržené a použité pro stavbu musí zaručit, že stavba splní požadavky podle odstavce 1.

§9 mechanická odolnost a stabilita

(3) Stavební konstrukce a stavební prvky musí být navrženy a provedeny v souladu s normovými hodnotami tak, aby po dobu plánované životnosti stavby vyhověly požadovanému účelu a odolaly všem účinkům zatížení a nepříznivým vlivům prostředí, a to i předvídatelným mimořádným zatížením, která se mohou běžně vyskytnout při provádění i užívání stavby.

§ 10 Všeobecné požadavky pro ochranu zdraví, zdravých životních podmínek a životního prostředí

(2) Stavba musí odolávat škodlivému působení prostředí, zejména vlivům zemní vlhkosti a podzemní vody, vlivům atmosférickým a chemickým, záření a otřesům.

§ 11 Denní a umělé osvětlení, větrání a vytápění

(1) U nově navrhovaných budov musí návrh osvětlení v souladu s normovými hodnotami řešit denní, umělé i případné sdružené osvětlení, a posuzovat je společně s vytápěním, chlazením, větráním, ochranou proti hluku, prosluněním, včetně vlivu okolních budov a naopak vlivu navrhované stavby na stávající zástavbu.

(2) Obytné místnosti musí mít zajištěno denní osvětlení v souladu s normovými hodnotami.

(3) Obytné místnosti musí mít zajištěno dostatečné větrání venkovním vzduchem a vytápění v souladu s normovými hodnotami, s možností regulace vnitřní teploty.

(4) V bytových místnostech musí být navrženo denní, umělé a případně sdružené osvětlení v závislosti na jejich funkčním využití a na délce pobytu osob v souladu s normovými hodnotami.

(5) Bytové místnosti musí mít zajištěno dostatečné přirozené nebo nucené větrání a musí být dostatečně vytápěny s možností regulace vnitřní teploty.

Vyhláška 306/2012 Sb. [2.] požaduje**§ 10 Hygienické požadavky na úklid zdravotnických zařízení a vybraných zařízení sociálních služeb**

(1) Úklid všech prostor zdravotnických zařízení a vybraných zařízení sociálních služeb se provádí denně na vlhko, v případě potřeby i častěji. Tomuto způsobu úklidu musí odpovídat podle charakteru provozu podlahová krytina.

Vyhláška 441/2013 Sb. [3.] mimo jiné, uvádí předpokládané životnosti jednotlivých konstrukčních prvků, lze vybrat

- Klempířské konstrukce	30 – 80 let
- Úpravy vnitřních povrchů	50 – 80 let
- Úpravy vnějších povrchů	30 – 60 let
- Vnitřní obklady keramické	30 – 50 let
- Dveře	50 – 80 let
- Okna	50 – 80 let
- Povrchy podlah	15 – 80 let

- Vytápění 20 – 50 let

TNI 74 6077 [5.] požaduje, mimo jiné

- V konstrukci připojovací spáry se rozlišuje
 - o Vnější uzávěr připojovací spáry
 - o Tepelně izolační výplň připojovací spáry
 - o Vnitřní uzávěr připojovací spáry
- Požadavek na parotěsnost vnitřního uzávěru a vodotěsnost a paropropustnost vnějšího uzávěru musí být dodržen vhodnou vhodného tmelu
- Při výběru vhodných těsnících folií musí být zohledněny požadavky
 - o Stavebně fyzikální charakteristiky (např. paropropustnost, vzduchotěsnost, vodotěsnost)
 - o Mechanické vlastnosti (např. elasticita, odolnost proti roztržení)
 - o Stavebně chemické vlastnosti (např. přilnavost)
 - o Stavebně technické vlastnosti (např. možnost zarovnání, začistění)
- Je důležité, aby byly vybrány těsnící folie s možností omítání nebo obkládání
- Těsnící folie přemostňují tepelně izolační zóny připojovací spáry a zabezpečují její ochranu před vnitřními i vnějšími vlivy

ČSN 74 4505 [6.], mimo jiné požaduje:

- Povrch podlahy nesmí vykazovat vady, jako např. trhliny, rýhy, kaverny, puchýře, vlny apod.
- Místní rovinnost povrchu nášlapné vrstvy může mít mezní odchylku ± 2 mm
- V případech, že je podlaha vystavená působení provozní nebo srážkové vody, musí být podlahové souvrství vodotěsné a nesmí umožnit vnikání vlhkosti do ostatních konstrukcí nebo pronikání do nižších podlaží. Vodotěsná vrstva musí být vytažena na všechny prostupující konstrukce do výšky alespoň 0,1 m nad povrch podlahy. Napojení podlahy na tyto konstrukce musí být vodotěsné.

ČSN 73 3610 [8.] požaduje, mimo jiné

- Klempířské konstrukce se navrhují s trvanlivostí odpovídající optimálním cyklům údržby a oprav
- Všechny klempířské konstrukce musí umožňovat volný a plynulý odtok srážkové vody

- Všechny klempířské konstrukce musí mít odpovídající tuhost a únosnost, musí být spolehlivě připevněny a stabilní
- Napojení klempířské konstrukce na přilehlé stavební konstrukce musí být nepropustné pro srážkovou vodu
- Případné těsnění spojů a napojení musí být funkční po dobu trvanlivosti konstrukce

6.2 Interiér

V interiéru objektů ve všech jeho částech bylo prohlídce podrobena celkem 200 místností z tohoto počtu byly problémy na jednotlivých zkoumaných konstrukcích zjištěny (bez rozlišení vad a poruch):

- | | |
|----------------------------------|---------------------|
| - Vady a poruchy podlah | – celkem 99 případů |
| - Poruchy na stropěch | – celkem 29 případů |
| - Poruchy na stěnách | – celkem 38 případů |
| - Poruchy na dveřích a obložkách | – celkem 59 případů |
| - Závady na elektroinstalaci | – celkem 2 případy |
| - Závady na vybavení | – celkem 5 případů |

V případě podlah se jedná zejména o následující vady provedení

- vadné provedení PVC soklů ve všech místnostech, kde jsou použity (v podstatě všechny pokoje klientů, místnosti obsluhy). PVC sokly jsou netěsně nalepeny v rozích místností, z části se odlupují, částečně chybí, eventuálně jsou netěsně vytmelené. Umožněno je tak zatékání vody, např. při úklidu, za sokly a zasakování do zdiva a podlah. Stav tak nevyhovuje ustanovení vyhl. 306/2012 Sb. [2.]
- rozevřené spoje PVC krytiny, které umožňují zasakování vody, zejména v koupelnách, ale i v pokojích a chodbách, do stavebních konstrukcí, stav nevyhovuje ustanovení vyhl. 306/2012 Sb. [2.] i ČSN 74 4505 [6.]
- nečistoty a nerovnosti pod nášlapnou vrstvou, zjevně z doby výstavby, kdy stav nevyhovuje požadavkům ČSN 74 4505 [6.]
- vystupující upevňovací vruty a hrany desek podkladních vrstev (zřejmě cetris desky) v ploše podlah, stav nevyhovuje požadavkům ČSN 74 4505 [6.]
- prodření PVC krytiny u některých dveří, zřejmě v důsledku nerovností podlahy, pak stav nevyhovuje požadavkům ČSN 74 4505 [6.]

- nerovnosti (sklon) podlahy – stav je zjevně v rozporu s požadavky ČSN 74 4505 [6.] na rovinnost podlah. Uvedený stav lze eventuálně připustit v místě přechodu mezi původními objekty A a B do novější části – objektu C v důsledku rozdílných výškových úrovní podlah (jistě ovšem mohlo být vyřešeno projekčně), jako nepřijatelný lze stav hodnotit v pokoji C111
- vzhledem ke stavu podlah lze konstatovat, že nášlapné vrstvy zjevně nedosahují předpokládané životnosti dle vyhl. 441/2013 Sb. [3.].

V případě povrchů stropů se jedná především o

- trhliny na styku stropu a stěny – jedná se o v zásadě běžné poruchy
- trhliny podél obvodových stěn v pokojích a koupelnách části B, zřejmě na styku původních a nových konstrukcí (podhledů)
- stopy zatečení vody netěsnostmi hydroizolací terasy v části C

V případě stěn se jedná zejména o

- výrazné trhliny na styku původních a nových konstrukcí v části B (obvodových stěn a příček)
- uvolněné obklady stěn v chodbách
- drobné, z části zapravené trhliny v omítkách

V případě dveří se jedná zejména o

- uvolněné obložky dveří – stav zjevně nevyhovuje požadavkům vyhl. 268/2009 Sb. [1.], zejména s ohledem na mechanickou odolnost a stabilitu
- neutěsněný styk mezi obložkou a ostěním v koupelnách, s možností zasakování vody a poškozování konstrukcí - stav zjevně nevyhovuje požadavkům vyhl. 268/2009 Sb. [1.], zejména s ohledem na mechanickou odolnost a stabilitu
- ojediněle špatná funkce dveří - stav zjevně nevyhovuje požadavkům vyhl. 268/2009 Sb. [1.], zejména s ohledem na mechanickou odolnost a stabilitu, případně i s ohledem na bezpečnost při užívání
- za významnou vadu lze pokládat poruchy zavírače protipožárních dveří v chodbě B001 (v době prohlídky probíhala oprava).
- vzhledem ke stavu obložek a dveří lze konstatovat, že stav dveří a obložek zjevně neodpovídá předpokládané životnosti dle vyhl. 441/2013 Sb. [3.] (přitom neuvažujeme poškození, vzniklá provozem).

V případě oken se jedná zejména o

- vadné provedení osazení oken – bylo zjištěno sondou v jednom místě, lze očekávat, že shodně jsou provedená všechna plastová okna – chybí minimálně vnitřní uzávěr připojovací spáry – stav je v rozporu s požadavky TNI 74 6077 [5.] a potažmo ČSN 74 6077 [4.]
- nefunkční otevírání oken – stav je v rozporu s požadavky vyhl. 306/2012 Sb. [2.] v oblasti větrání a vytápění, současně je v rozporu s požadavky vyhl. 268/2009 Sb. [1.], zejména s ohledem na mechanickou odolnost a stabilitu
- netěsná okna - stav je v rozporu s požadavky vyhl. 306/2012 Sb. [2.] v oblasti větrání a vytápění

V případě elektroinstalace se jedná o ojedinělé závady – zatečení vody do rozvodné krabice z neznámého zdroje v pokoji B205 a blikání orientačního světla v pokoji B212. Příčina nebyla zjištěna, nicméně zatékání do elektroinstalace může být v rozporu s požadavky minimálně vyhl. 268/2009 Sb. [1.] v oblasti bezpečnosti při užívání.

Vlhkost stěn, která dosahuje hodnoty více než 10%, je dle ČSN P 73 0610 [7.] hodnocena jako **velmi vysoká** a vyžaduje tedy sanační zásah. Příčinou stavu jsou zjevně netěsnosti hydroizolací koupelen, případně konstrukční provedení kotvení rampy u vstupu do objektu C.

Další zjištění zahrnují zejména uvolněné či chybějící upevňovací prvky, což může být v rozporu s požadavky minimálně vyhl. 268/2009 Sb. [1.] v oblasti bezpečnosti při užívání. Další zjištění lze pokládat za nevýznamné provozní poškození (chybějící koncovky vnitřních parapetů apod.)

6.3 Exteriér

Nejrozsáhlejší vadou je vadné osazení vnějších parapetů, které vykazují opačný sklon, tedy voda nemůže volně odtékat. Část parapetů není navíc řádně upevněna. Stav je zjevně v rozporu s požadavky ČSN 73 3610 [8.]. Totéž se týká klempířských prvků terasy objektu C, kdy dochází k zatékání na stěny.

Významnou vadou je zjevná netěsnost hydroizolací terasy objektu C, kde dochází k zatékání do nižších podlaží. Konkrétní příčina zjištěna nebyla.

Za další vady lze považovat provedení dlažeb všeho druhu, kde dochází k lokálnímu propadání, praskání prvků apod. Důsledkem je i vlhnutí zdiva samotného objektu.

Za vady lze dále považovat stržení nopových folií podél objektu pod úroveň terénu, kdy může docházet k zatékání vody za folii. Stav je v rozporu s požadavky vyhl. 268/2009 Sb. [1.], zejména s ohledem na mechanickou odolnost a stabilitu.

6.4 Zhodnocení stavu

Na základě provedeného šetření lze konstatovat, že objekt vykazuje řadu vad, které odporují ustanovením příslušných předpisů. Současně lze konstatovat, že prvky, které byly instalovány v rámci rekonstrukce před cca deseti roky, nevykazují odpovídající životnost, kdy orientační hodnoty životnosti jednotlivých prvků stanoví např. vyhláška 441/2013 Sb. [3.].

7. Možná nápravná opatření

S ohledem na rozsah a typ zjištěných vad lze doporučit minimálně následující opatření u nejrozsáhlejších vad a poruch:

- **Výměna podlahových krytin, včetně soklů**, úpravy podkladu, stěrkování a broušení – řeší problémy netěsných spojů podlahových krytin, vadné provedení soklů i existenci nečistot a nerovností podkladu
- **Výměna poškozených obložek zárubní**, případně, pokud je to možné, jejich upevnění. Zárubně nejen koupelen, ale i na styku s podlahou běžných místností, musí být dostatečně chráněné proti průniku vlhkosti a vody
- **Oprava osazení plastových oken**, tedy doplnění vnitřního a vnějšího difuzního uzávěru. To vyžádá zásah do vnitřních omítek i do úpravy fasády. Tyto práce lze s výhodou spojit s **výměnou plechových vnějších parapetů**, resp. s jejich demontáží, úpravou sklonu a zpětnou montáží, pokud se demontáž podaří bez poškození.
- **Hliníková okna objektu C** v pokojích klientů zřejmě bude nutno vyměnit, v jídelně, společenských prostorách je nutno pořídit řádný a odolný mechanismus otevírání oken.
- **Oprava trhlin v omítkách stropů a stěn** může být provedena v rámci běžné údržby, tedy malování. Výjimkou jsou výrazné trhliny v pokojích objektu B, které je třeba sanovat např. aktivovanou maltou apod. Vzhledem k tomu, že uvedené poruchy se

vyskytují i v některých koupelnách, bude zřejmě nutno vyměnit i část keramických obkladů.

- **Oprava hydroizolačních vrstev terasy objektu C** – hydroizolační souvrství vykazuje zjevné vady, když dochází k zatékání do nižších podlaží. Konkrétní místo (místa) netěsností však nelze za současného stavu jednoduše stanovit. Náprava bude vyžadovat obnovu či posílení hydroizolačních souvrství, což vyžádá minimálně demontáž pergol, betonové dlažby, záhonových úprav apod. a položení nového hydroizolačního souvrství, případně, pokud budou s jistotou identifikovány netěsnosti, lokální opravy
- **Oprava pozice nopových folií** vyžaduje odtěžení šterkových zásypů a úpravu pozice nebo výměnu folie. Současně mohou být sanovány **dlažby kolem objektu**, tedy je nutno je rozebrat, doplnit podloží se zhutněním a zpětně osadit betonové dlažby.

8. Závěr

Výše uvedené posouzení je vyhotoveno na poznatcích a dalších informacích, získaných během místních šetření a známých ke dni zpracování. Zpracovatel si vyhrazuje právo dílčí korekce závěrů zde uvedených, pokud budou zjištěny nebo doloženy skutečnosti, které by takovou korekci mohly nebo měly vyžadovat, a které jsou v době vyhotovení posouzení neznámé.

Příloha 1 – fotografická dokumentace

Příloha zachycuje stav objektů v době prohlídek. **Zachyceny jsou pouze typické příklady zjištěných vad a poruch, vzhledem k rozsahu nejsou uváděny všechny.**



Objekt A



Místnost A302 – poškozené kování dveří



Místnost A302 – vadné provedení soklu



Místnost A008 – uvolněná zárubeň



Místnost A007 – uvolněná zárubeň



Místnost A013 – vlhké stěny



Místnost A 0109 – trhliny v omítce stropu



Místnost B115 – trhliny ve stěně a stropu na styku původních a nových konstrukcí



Místnost B115 – vlhkostí poškozená obložka zárubně dveří



Místnost 115 – vlhkostí poškozená obložka zárubně dveří, netěsné napojení obložky na stěnu



Místnost B205 – stopa vytékající vody z elektroinstalační krabice



Místnost 205 – nerovnosti –
nečistoty pod podlahou



Místnost B211 – uvolněná
přechodová lišta ve dveřích



Místnost B210 – chybějící
koncovky vnitřního parapetu



Místnost B111 – vlhká stěna



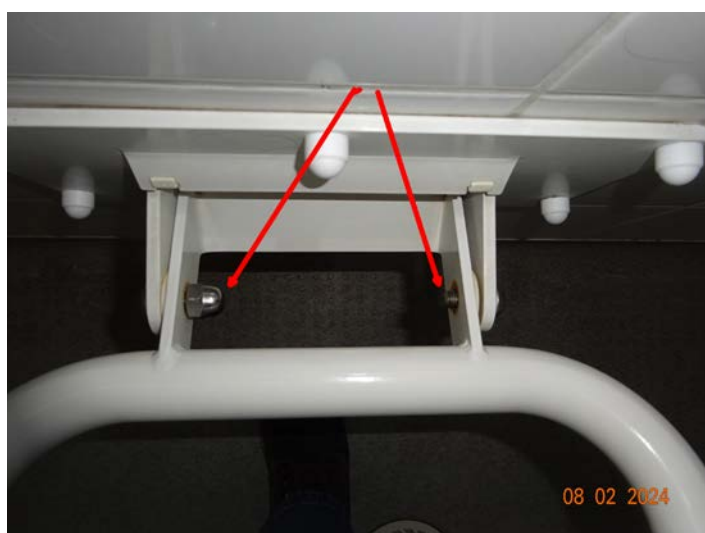
Koupelna B112 – nerovnosti v podlaze



Koupelna B112 – vlhkostí poškozená obložka dveří, zapravení montážní pěnou



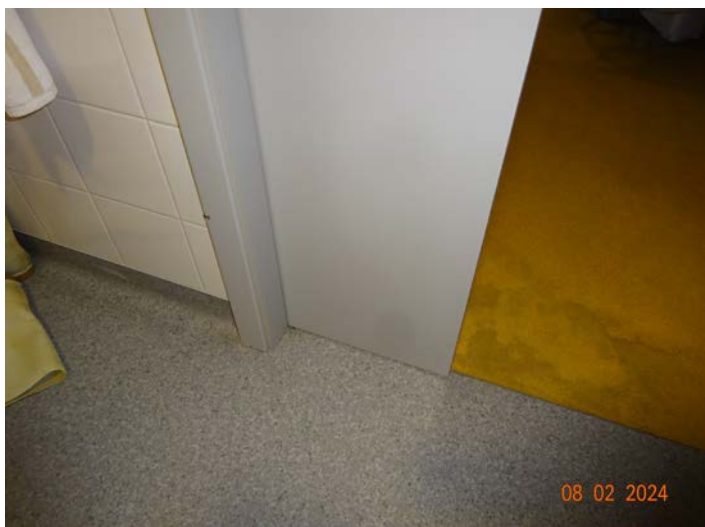
Koupelna B113 – trhlina
v keramickém obkladu pod oknem



Koupelna B113 – uvolněné
sedátko



Koupelna B006 – zatékání kolem
revizních dvířek na strop



Pokoj B005 – zkřížené dveře koupelny



Chodba B001 – poškozená obložka dveří do části C



Sesterna B014 – vlhkost stěny až 11,1% nad podlahou



Sesterna B014 – stopa vlhkosti na stěně k myčce nádobí, stěna vyschlá



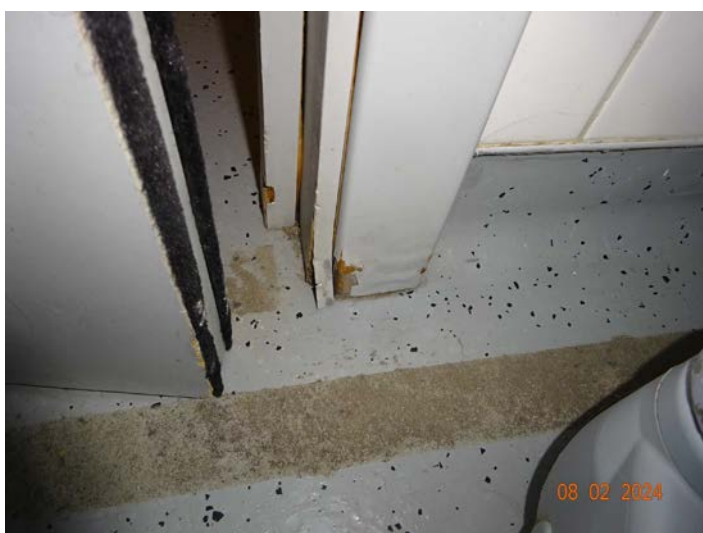
Místnost B011 – kadeřník – vadný sokl



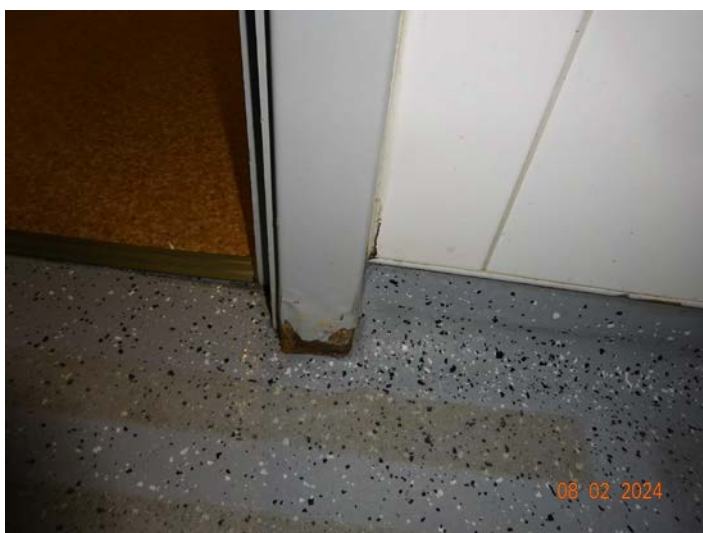
Místnost B104 – schodiště – volná hranová lišta



Místnost B011 – deformace zárubně



Místnost B106 – koupelna – poškozená zárubeň



Místnost B206-koupelna – poškození zárubně



Místnost B308 – neutěsněné spáry
v podlaze sprchy



Místnost C119 – „oprava“
netěsného okna lepenkou



Místnost C112 – zatečení na strop



Část C – koupelna – vlhkost zdiva
za keramickým obkladem 13,9%



Pokoj C – zajištění okna zarážkou



Objekt C – obecný problém
napojení krytiny chodby na
krytinu v pokoji – spára
s možností zatékání vody



Typická vada provedení, opakující se ve všech místnostech – netěsný sokl v rozích místností



Objekt B – vadný sklon parapetu



Objekt B – pokles dlažby u vstupu



Objekt B – vlhká část jižní stěny



Objekt B – východní strana – díra
u rámu dveří koupelny, odhalené
cihly



Objekt B – východní stěna . vstup
do výtahu – odhalené cihly



Objekt B – jižní strana – stržená
nopová folie



Objekt B – opačný sklon parapetu



Objekt B – napojení rampy na
zdivo, zatékání vody a vlhnutí stěn



Objekt B – jižní strana – vlhké stěny u nouzového východu



Objekt C – okno kuchyně – díra u parapetu



Objekt C – jižní strana – uvolněný parapet



Objekt C – terasa – vadný sklon
oplechování atiky



Objekt A – severní strana – stržená
nopová folie

Příloha 2 – záznam vad a poruch objektu

Příloha obsahuje v tabelární formě popis zjištěného stavu. Místnosti označené Axxx jsou situované v objektu A, obdobně místnosti Bxxx v objektu B a místnosti Cxxx v objektu C.

Příloha obsahuje celkem 16 stran.

Místnost	Typ	Podlaha	Strop	Stěny	Vlhkost	Dveře	Okna	Elektro	Vybavení
A404	schodiště	netěsné napojení PVC a keramického soklu							
A405	úklidová místnost			2 svislé trhliny v rohu místnosti šířky cca 2,5 mm a 0,5 mm					
A406	šatna 1			svislá trhlina šířky cca 0,1 mm u místnosti A 405					
A407	sprchy 1								
A408	umývárna/wc 1								
A409	šatna 2			svislá trhlina šířky cca 0,1 mm ve stěně u místnosti A 405					
A410	umývárna/wc 2								
A411	sprchy 2								
A301	chodba	nerovnosti v podlaze celé chodby							
A302	předsín výtahu	nerovnosti v podlaze				poškozená obložka			
A304	schodiště					poškozená obložka u výstupu na podestu schodiště			
A305	úklidová místnost	přechod lina - poškození							

Místnost	Typ	Podlaha	Strop	Stěny	Vlhkost	Dveře	Okna	Elektro	Vybavení
A306	bezbariérové WC								
A307	bezbariérová koupelna/wc					uvolněná obložka			
A308	bezbariérová koupelna/wc					uvolněná obložka			
A309	kuchyňka								
A310	pokoj	nerovnosti v podlaze				uvolněná obložka			
A311	pokoj	nerovnosti v podlaze							
A312	pokoj	nerovnosti v podlaze				uvolněná obložka			
A313	pokoj	nerovnosti v podlaze							
A314.1	pokoj/vstup								
A314.2	pokoj/koupelna, wc								
A314.3	pokoj						netěsní		
A315.1	pokoj/vstup								
A315.2	pokoj/koupelna, wc								
A315.3	pokoj	nerovnosti v podlaze					netěsní		
A316	pokoj					uvolněná obložka			
A201	chodba	nerovnosti v podlaze + spáry desek							
A202	předsín výtahu	sokl							
A204	schodiště								
A205	úklidová místnost								
A206	bezbariérové wc								

Místnost	Typ	Podlaha	Strop	Stěny	Vlhkost	Dveře	Okna	Elektro	Vybavení
A207	bezbariérová koupelna /wc	spoje PVC							
A208	bezbariérová koupelna /wc								
A209	kuchyňka								
A210	pokoj	spáry desek pod linem							
A211	pokoj	spáry desek pod linem							
A212	pokoj	spáry desek pod linem							
A213	pokoj	spáry desek pod linem							
A214.1	pokoj/vstup								
A214.2	pokoj/koupelna, wc								
A214.3	pokoj	spáry desek pod linem							
A215.1	pokoj/vstup					spára u obložky z vnější strany			
A215.2	koupelna/wc								
A215.3	pokoj	spáry desek pod linem					netěsní		
A216	denní místnost - personál	spáry desek pod linem				uvolněná obložka			
A101	chodba	nerovnosti v podlaze, patrné spáry desek pod linem							

[illegible]

Místnost	Typ	Podlaha	Strop	Stěny	Vlhkost	Dveře	Okna	Elektro	Vybavení
A001	chodba	kamínky pod PVC							
A004	schodiště								
A005	úklidová místnost								
A006	bezbariérové wc								
A007	bezbariérová koupelna /wc					uvolněná obložka			
A008	bezbariérová koupelna /wc					uvolněná obložka			
A009	kuchyňka								
A010	pokoj			svislá trhlina šířky cca 0,1 mm					
A011	pokoj								
A012	pokoj								
A013	pokoj								
A014.1	pokoj/vstup								
A014.2	pokoj/koupelna, wc	nerovnosti pod PVC							
A014.3	pokoj	nerovnosti pod PVC					netěsní		
A015.1	pokoj/vstup	nerovnosti pod PVC		vodorovná trhlina o šířce cca 0,1 mm					
A015.2	koupelna/wc								
A015.3	pokoj						netěsní		
A016	denní místnost - personál			vodorovné trhliny šířky cca 0,1 mm ve stěně s chodbou C002.1					

Místnost	Typ	Podlaha	Strop	Stěny	Vlhkost	Dveře	Okna	Elektro	Vybavení
A0101	chodba	spáry mezi dlažbou sporadicky vydrolené				dveře na schodiště A0104 drhnou			
A0102	předsíň výtahu			vlhkost 11,4 %					
A0105	úklidová místnost								
A0106	sklad - mycí a dezinfekční prostředky								
A0107	sklad - čisté prádlo								
A0108	sklad - pomůcky								
A0109	gastro - sklad		řídke sítě trhlín 0,1 mm	řídke sítě trhlín 0,3 mm					
A0110	gastro - sklad			krátká vodorovná trhlina o šířce cca 0,3 mm					
A0111.1	gastro-zázemí personálu		řídke sítě trhlín 0,1 mm						
A0111.2	gastro-zázemí personálu			drobné sítě trhlín 0,1 mm					
A0111.3	gastro-zázemí personálu								
A01112	technická místnost	sítě trhlín cca 0,3 mm	sítě trhlín cca 0,5 mm	trhlina cca 1,5 mm	v obvodových stěnách místnosti 11,6%				
A01113	sklad				v obvodové stěně 14,1%				

Místnost	Typ	Podlaha	Strop	Stěny	Vlhkost	Dveře	Okna	Elektro	Vybavení
B001	chodba	kamínky pod PVC, nerovnosti podlahy, netěsné sokly, odřená podlaha do B005, trhliny ve spojích PVC		mezi B010 a B011 zapravená svislá trhlina, uvolněné obkladové desky,	u dveří do B008 až 8,5%	rozpad obložky do C, volná obložka do B014, vadný zavírač protipožárních dveří,			
B002	chodba	sokly		trhliny kolem dveří do 001					
B003	výtah								
B004	schodiště	netěsné napojení PVC a keramického soklu, lokálně křivý sokl							
B005	pokoj	přechod, sokl, spáry, šrouby		svislá trhlina u vstupu do koupelny					
B005	koupelna		trhliny kolem stěn	prasklá keramický obklad ve sprše		volná obložka, dveře zkřížené - lze otevřít na 50%			
B006	pokoj	sokl	trhlina u stěny						
B006	koupelna	nerovnosti pod PVC	trhlina u stěn, zatečení kolem revizních dvířek			neutěsněná obložka	trhliny kolem okna		
B007	kancelář	přechod, sokl							
B008	pokoj	chybí sokly	trhlina u stěny			rozlepená obložka			
B008	koupelna	nerovnosti pod PVC				rozlepená obložka	spára kolem okna		
B009	pokoj	chybí sokly		stopy vlhkosti a plísně	0,17				

Místnost	Typ	Podlaha	Strop	Stěny	Vlhkost	Dveře	Okna	Elektro	Vybavení
B009	pokoj	sokl, kamínky pod PVC	trhlina u stěny						
B010	kadeřník	sokly		trhliny u dveří, svislá trhlina mezi stěnou a SDK		uvolněná obložka	na rámu okna dosud ochranná folie		
B011	fyzioterapie	chybí sokly				uvolněná obložka			
B012	sklad	sokl	trhliny u stěn						
B013	sesterna	sokl	trhlina u stěn		5,5% za topením	volná obložka			
B013	WC	sokl	trhlina v nadpraží okna	Trhlina nad dveřmi a v příčce sprchového koutu			trhlina kolem okna		
B014	sesterna	sokl - odpadlý a vytmelený sádkou		stěna do kuchyně se stopami vlhkosti, ale suchá (1,8%)	11% v zadním rohu ke kuchyni				
B015	sklad	spoje PVC							
B101	chodba	sokly, dveřmi odřená podlaha u 113,114. mezi 111 a 112 šikmá podlaha	trhliny podél stěn	trhlina u dveří do 111 - dutá omítka - zřejmě drážka elektro,		neutěsněné obložky			
B102	chodba	sokly odlepené, netěsné u dveří výtahu		trhliny kolem portálu dveří do chodby 101					otlučený radiátor ÚT

Místnost	Typ	Podlaha	Strop	Stěny	Vlhkost	Dveře	Okna	Elektro	Vybavení
B103									
B104	schodiště	uvolněná PVC lišta na hraně výstupního stupně		vysprávky po zábradlí, nerovná svislá plocha podesty					
B105	denní místnost					na ostatní dveři nerezový plech, silně otlučený			
B106	koupelna	nová přechodová lišta u vstupu, na podlaze doplněné protiskluzové pásy				obložka poškozená vlhkostí	trhliny kolem okna		
B107	koupelna		trhliny u stěn			volná a deformovaná obložka			volné madlo u WC
B108	WC	netěsný sokl u dveří				volné kování z vnější strany			
B109	sklad prádla	přechod u vstupu, sokly, netěsné spoje		na keramickém obkladu možná stopa zatečení					
B110	pokoj	spáry desek, sokl, šrouby				spára u obložky z vnější strany			
B111	pokoj	přechod, sokl, spáry, šrouby		opravená část omítky po zatečení	11%				
B112	pokoj	sokl	trhliny na styku strop - stěny						

Místnost	Typ	Podlaha	Strop	Stěny	Vlhkost	Dveře	Okna	Elektro	Vybavení
B112	koupelna	vystouplé hrany desek, oprava spoje PVC	trhliny u stěn	svislá trhlina v rohu - styk stěny se SDK		obložka těsněná pěnou, upevněná vrutem			
B113	pokoj	přechod, sokl, šrouby		vodorovná trhlina u dveří do koupelny v SDK					
B113	koupelna	vystouplé hrany desek		trhliny v keramickém obkladu u okna a		obložka těsněná pěnou, poškozená			chybí matice sedátka, druhá volná !
B114	pokoj	přechod, sokl, šrouby		svislá trhlina u dveří					
B115	koupelna	tmelený spoj PVC sprcha	trhlina podél obvodové stěny	svislá trhlina v příčkách		vlhkostí poškozená obložka, netěsné napojení na sokl			uvolněné šrouby madla
B115	pokoj			svislá trhlina v příčkách					
B116	pokoj	sokl, hrany desek, sokl	trhliny u stěny						
B116	koupelna	desky - vlny	trhlina pod stropem			obložka těsněná pěnou, poškozená, volná			
B201	chodba	sokl, kamínky pod PVC, mezi 212-213-sklon							
B202	chodba	sokl							
B203	výtah								

Místnost	Typ	Podlaha	Strop	Stěny	Vlhkost	Dveře	Okna	Elektro	Vybavení
B204	schodiště								
B205	pokoj	netěsný spoj ve dveřích, sokl, vystupující	trhlin na styku SDK - stěna					zatečení do el. krabice na stěně	
B206	koupelna					rozlepená obložka			
B207	koupelna neužívaná					neutěsněná obložka			
B208	WC			vyčnívající šrouby závěsů ze sousedních koupelen					
B209	sklad	sokl							
B210	pokoj	přechod, šrouby, spoje desek, sokl	trhliny na styku strop - stěny						chybí koncovky vnitřních parapetů
B211	pokoj	utržená přechodová lišta, sokl, šrouby				dveře drhnou o podlahu, obložka dodatečně přišroubovaná			
B212	pokoj	uvolněná přechodová liště ve dveřích, spoj PVC netěsný, sokl						bliká orientační světlo nade dveřmi	
B212	koupelna			trhliny na styku podhledu s příčkami		volná a netěsná obložka			
B213	pokoj	přechod, sokl, prokreslená podkladní deska							

Místnost	Typ	Podlaha	Strop	Stěny	Vlhkost	Dveře	Okna	Elektro	Vybavení
B213	koupelna		trhlina nad oknem	Trhlina v příčce, trhlina kolem okna		neutěsněná obložka			
B214	pokoj	přechod, sokl, šrouby	trhlina podél stěn						
B215	koupelna	netěsný spoj PVC	trhlina nad oknem	svislé trhliny v příčce		neutěsněná obložka, uvolněná			
B215	pokoj	odlepený sokl, netěsný spoj krytin ve dveřích							
B216	pokoj	netěsný spoj ve dveřích, sokl, šrouby v podlaze							
B216	Koupelna					volná a neutěsněná obložka, vlhkost			
B301-B303	neobsazeno								
B304	schodiště	spáry mezi dlažbou							
B305	WC					těsnění obložek			
B306	úklid								
B307	šatna								
B308	koupelna	řezané spáry ve sprchovém koutu neutěsněné							
B309	šatna	řezané spáry ve sprchovém koutu neutěsněné							

Místnost	Typ	Podlaha	Strop	Stěny	Vlhkost	Dveře	Okna	Elektro	Vybavení
B310	kancelář	pokles podlahy (spára mezi soklem a podlahou)							

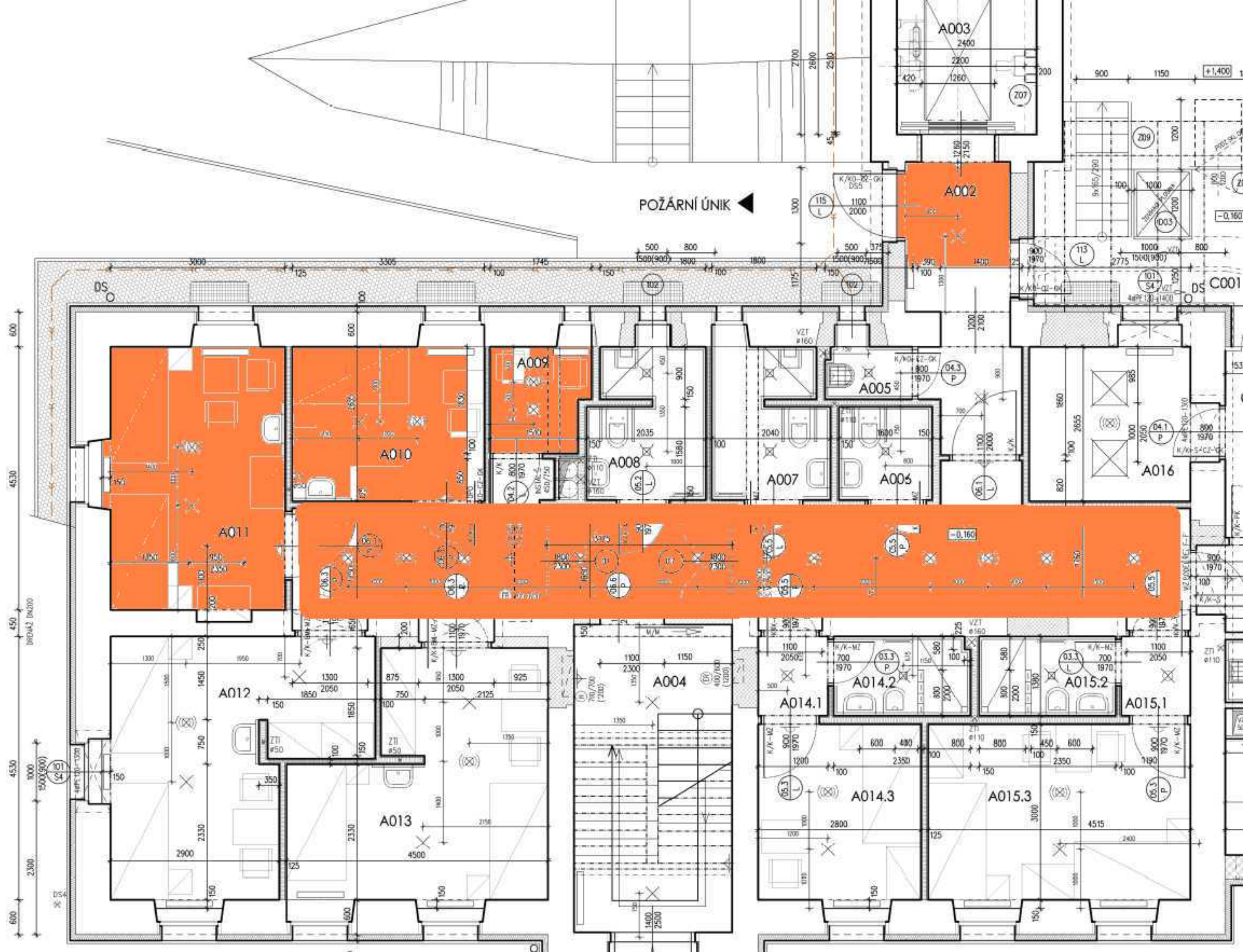
Místnost	Typ	Podlaha	Strop	Stěny	Vlhkost	Dveře	Okna	Elektro	Vybavení
C001	vstup								
C002	kuchyně, přípravná	kaluže vody před myčkou nádobí, vlna v krytině v kanceláři							
C003	jídelsna	provedení soklů, drobné nerovnosti v podlaze, lokálně trhliny v lepených spojích PVC, roztržené PVC u dveří do C002.12							
C004	chodba	u dveří do C002 chybí kus soklu, nerovnosti v podlaze				volná obložka			
C005	společenská místnost						nefunkční otevírání jednoho okna		
C006	ergodílna						vyduté těsnění okna, obtížné ovládání okna		
C007	sklad					volná obložka	trhliny kolem okna		
C009	sklad								
C010	úklid					volná obložka			
C011	WC								
C012	WC								

Místnost	Typ	Podlaha	Strop	Stěny	Vlhkost	Dveře	Okna	Elektro	Vybavení
C101	vstup	křivý sokl nebo propadlá podlaha				netěsné napojení vstupních dveří k podlaze			
C102	chodba a kancelář	sokly,		trhlina pod stropem vlevo od dveří		volná obložka	spáry kolem okna		rozděleno na chodbu a kancelář
C103.1	WC			prasklý keramický obklad u okna					
C103.2	WC zaměstnanců					spára u obložky			
C104	kancelář	netěsný sokl	trhlina pod stropem			volná obložka			
C105	kancelář	sokly		svislá trhlina v rohu místnosti		volná obložka	trhliny v ostění		
C106	kancelář	nerovnosti v podlaze				volná obložka	SONDA - kolem okna v připojovací spáře chybí difuzní pásy		
C107	rampa								
C108.1	chodba					volné obložky posuvných dveří koupelen			
C108.2	koupelna	nerovnosti podlahy			ve sprchovém koutu až 17%				
C108.3	neužívaná koupelna				do 1%				
C108.4	koupelna sklad								
C108.5	koupelna								
C109	úklid								

[illegible]

Příloha 3 – výkresová dokumentace

Ve výkresové dokumentaci objektu jsou barevně odlišeny místnosti, ve kterých byly zjištěny vady provedení a poruchy. **Patrné je, že bez zjevných vad a poruch (bez rozlišení) je naprosté minimum místností a prostor.** Příloha obsahuje 12 stran.







LEGENDA PRVKŮ STROPŮ/PŮDHLADŮ

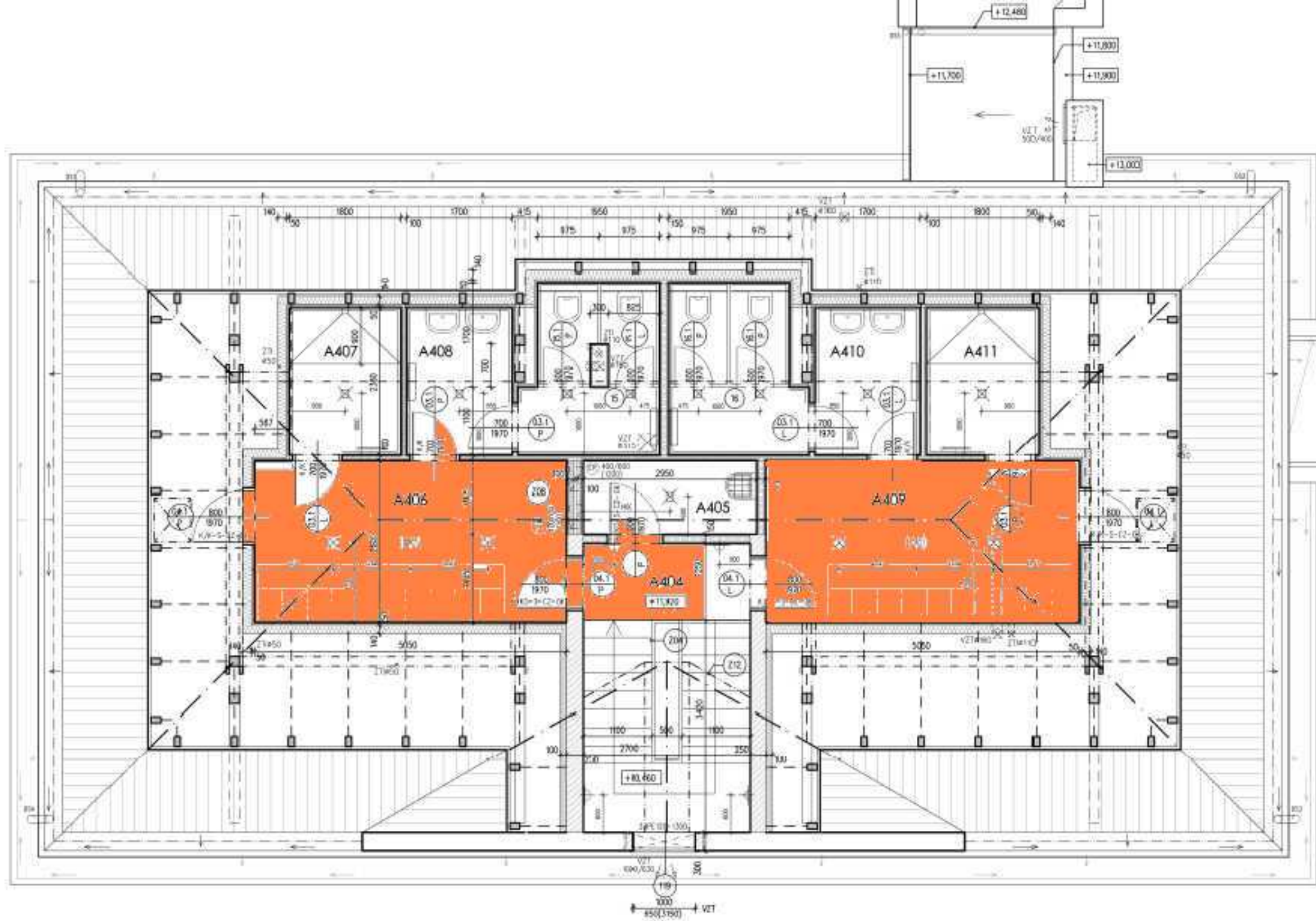
(SVÍTIDLA STROPNÍ/NÁSTĚNNÁ, ŽÍDLA EPS)

- ✕ SVÍTIDLO STROPNÍ - PRISAZENÉ
- ✕ SVÍTIDLO STROPNÍ - ZAPUŠTĚNÉ (SNÍŽENÝ POHLED)
- ✕ SVÍTIDLO STROPNÍ - ZAPUŠTĚNÉ (SNÍŽENÝ POHLED, PROSTOR SE ZVÝŠENOU VÝŠKÍ)
- (X) ŽÍDLA EPS
- ✕ SVÍTIDLO NÁSTĚNNÉ
- ✕ SVÍTIDLO NÁSTĚNNÉ - NOUZOVÉ OSVĚTLENÍ
- ✕ SVÍTIDLO ZÁVĚSNÉ - NOUZOVÉ OSVĚTLENÍ

LEGENDA DVERŇÍHO KOVÁNÍ

- K/K KLÍKA/KLÍKA
- K/KO KLÍKA/KOULE
- M/M MADLO/MADLO
- BM BEZBARIEROVÉ MADLO
- PK PANKOVÉ KOVÁNÍ
- S SAMOZAVÍRAČ
- DK DVEŘNÍ KOORDINÁTOR
- PM PRÍČNÝ MAGNET
- CZ CYLINDRICKÝ ZÁMEK
- MZ MEZIPOKROJOVÝ (MC) ZÁMEK
- GK GENERÁLNÍ KLÍČ
- OPO OTOČNÉ-POSUNÉ OTEVÍRÁNÍ
- EMZ ELEKTROMAGNETICKÝ ZÁMEK



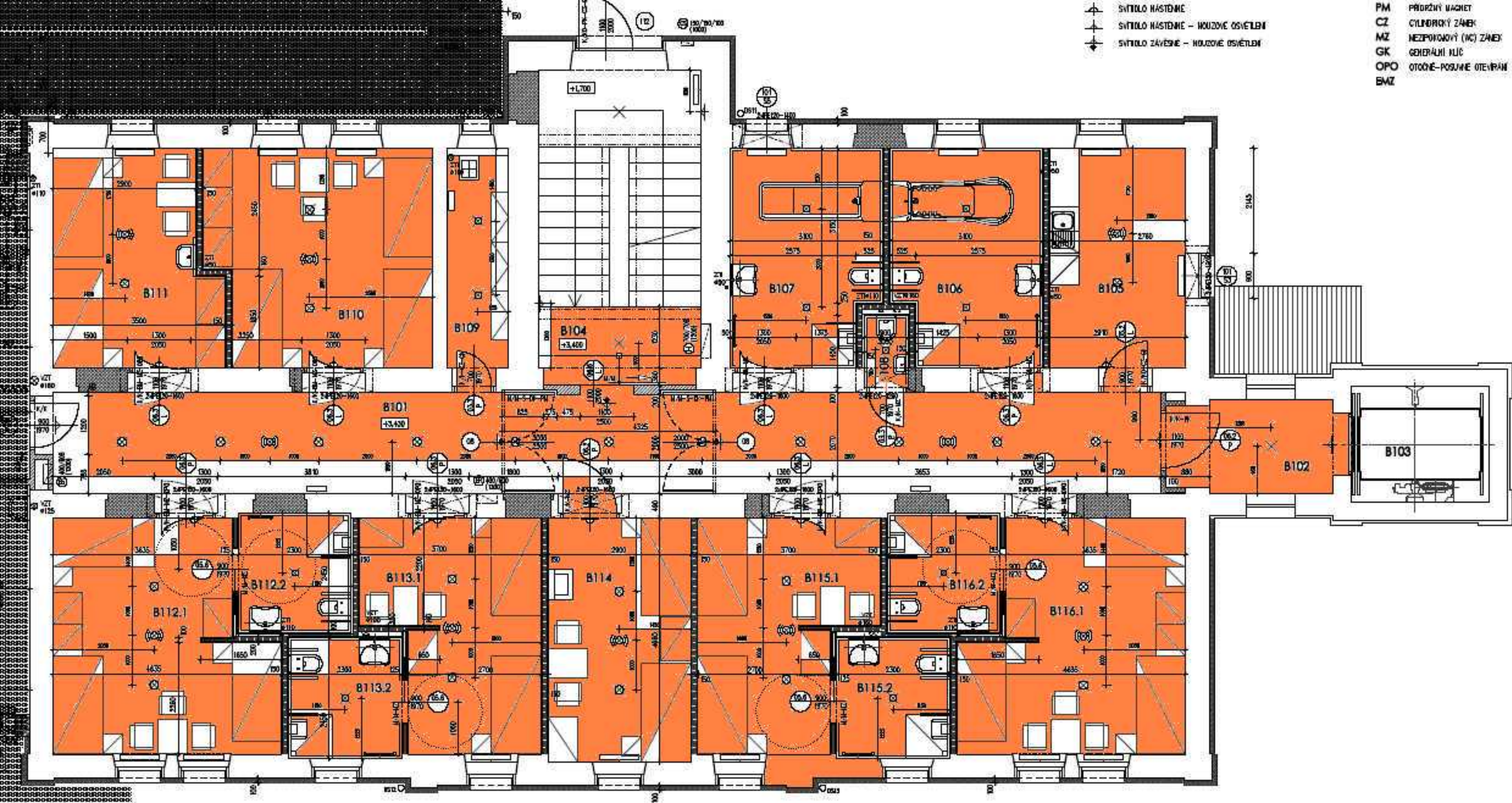




- SWITKO NÁSTĚNNÉ - HOLOVÉ OSVĚTLENÍ
- SWITKO ZÁVĚSNÉ - HOLOVÉ OSVĚTLENÍ

- PM PRÍPOJNÝ ÚJEZD
- CZ CYLINDRICKÝ ZÁBR
- MZ MEDROVÝ (VČ) ZÁBR
- GK GENERALNÍ ÚČ
- OPO OTVORNÉ POSUVNÉ OKENNÍ
- EMZ ELEKTROMAGNETICKÝ ZÁBR

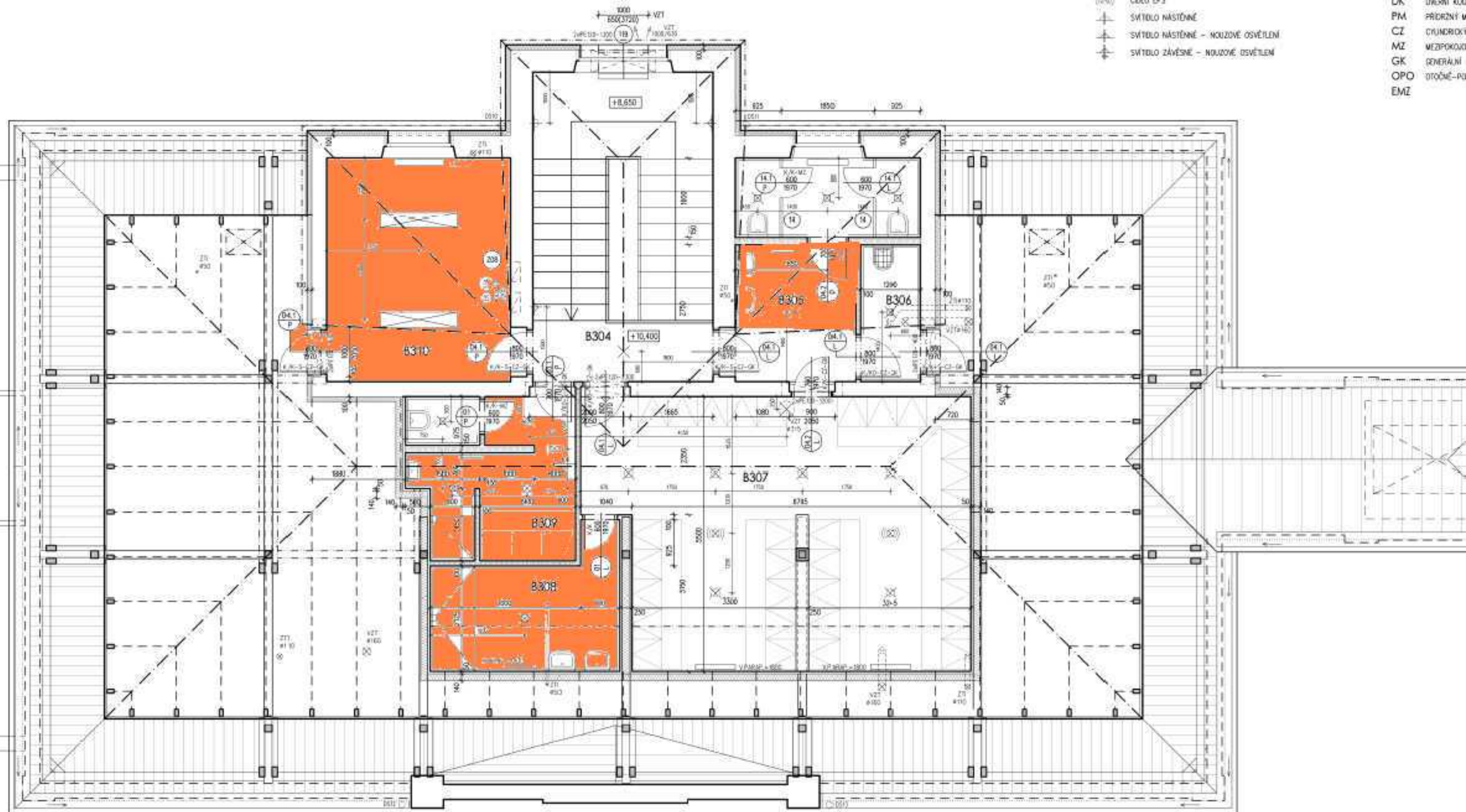
POŽÁRNÍ
ÚNIK

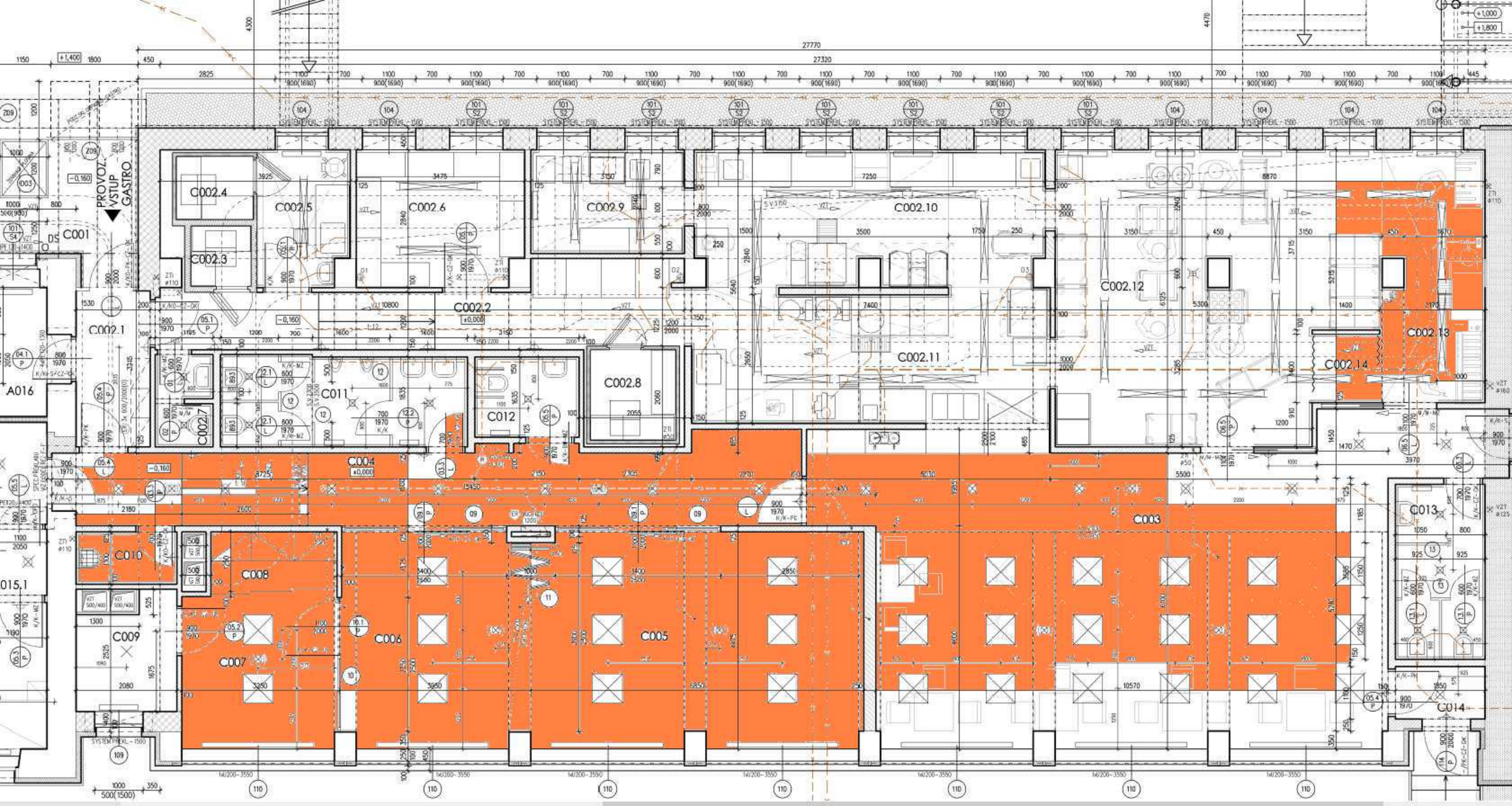


55
55

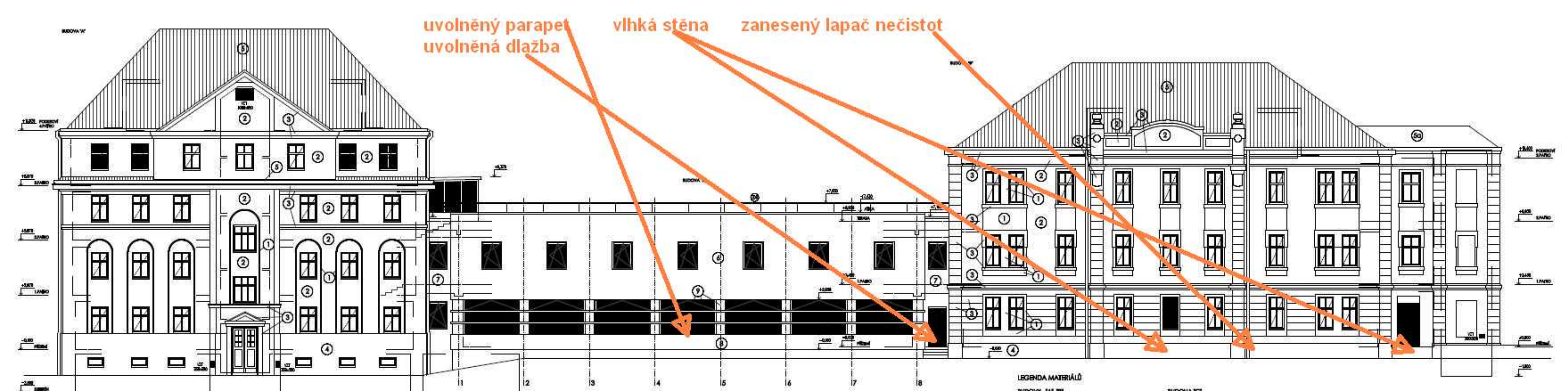
CHINESE

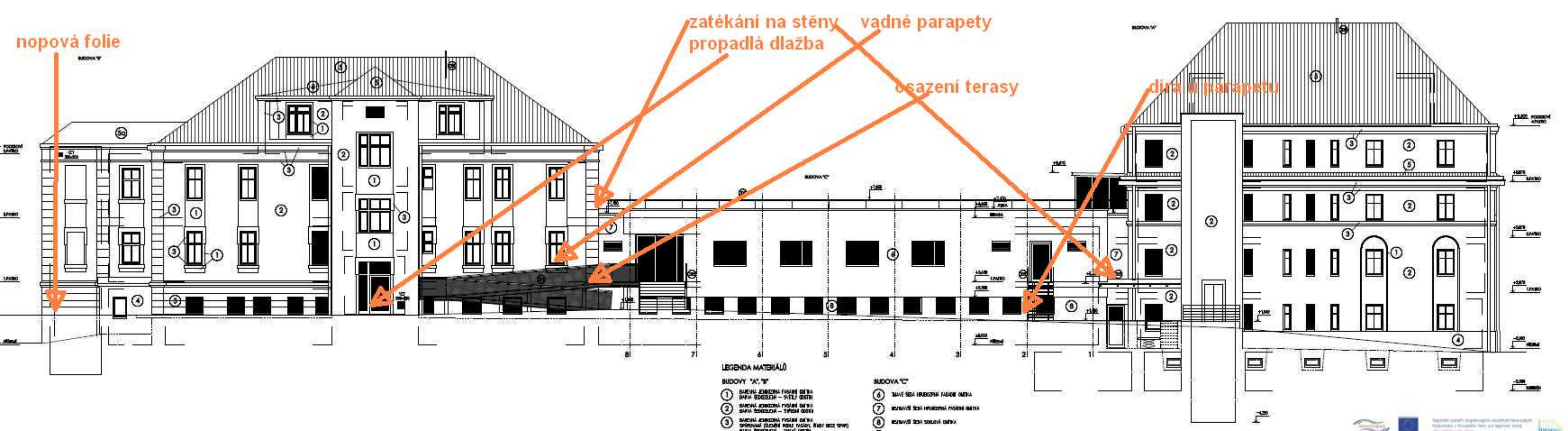




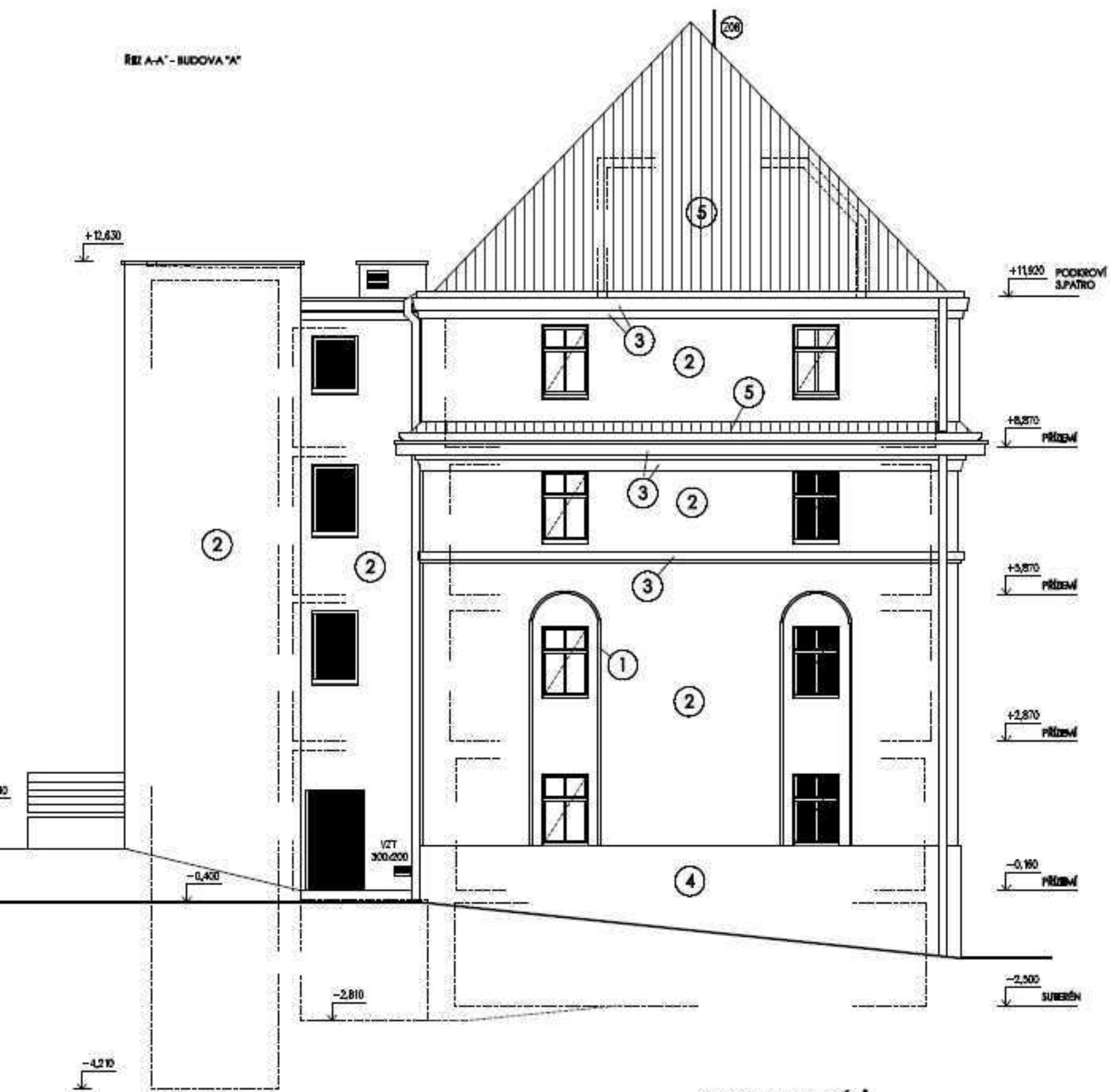








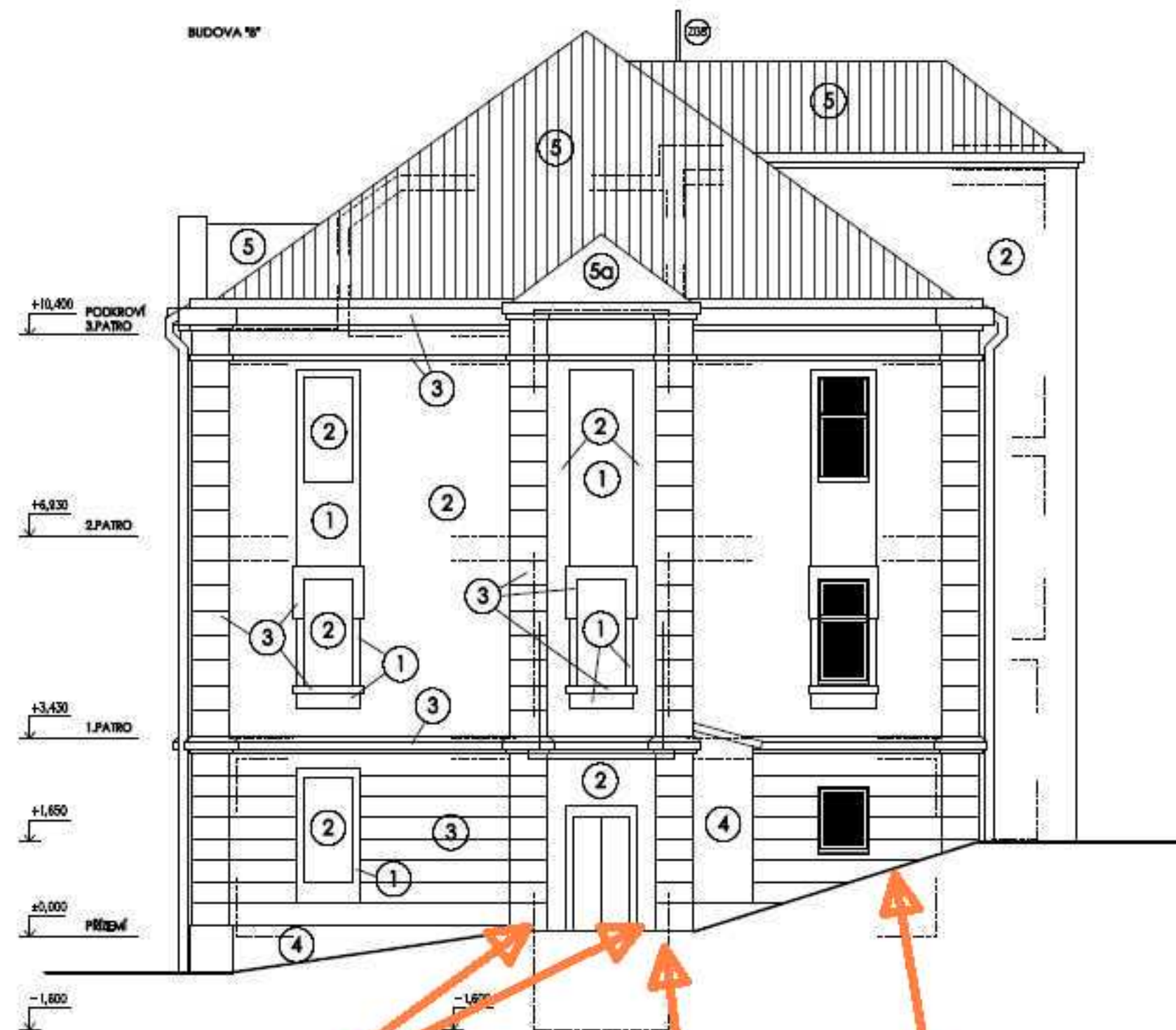
ŘEZ A-A' - BUDOVA "A"



LEGENDA MATERIÁLŮ

BUDOVY "A" A "B"

BUDOVA "B"



odhalené cihly díra u rámu dveří stržená nopová folie