

TECHNICKÉ POSOUZENÍ STÁVAJÍCÍHO STAVU

„ZHODNOCENÍ STÁVAJÍCÍHO STAVU NOVOSTAVBY BYTOVÉHO DOMU“

BYTOVÝ DŮM v ulici Nová Kolonie 2604/8, Praha 5



V Praze dne 15. 09. 2010

SEZNAM

	Strana
1. Úvod	3
2. Stávající stav	
2.1. 1.PP - garáž	4-7
2.1.1 1.PP – sklípky	7
2.2. 1.NP	8-9
2.3. 2.NP	10
2.4. 3.NP	11
2.5. 4.NP	12
2.6. 5.NP	13
2.7. Střecha a terasa	14-16
2.8. Fasáda	17-20
2.9. Venkovní plochy	21-23
3. Závěr	24

1. Úvod

Technické posouzení (zhodnocení) stávajícího stavu novostavby bytového domu v Praze 5, Nová Kolonie 2604/8, je zpracováno na základě požadavku výboru SVJ čp.2604/8 o zjištění stávajícího technického stavu bytového domu s ohledem na končící garanční záruky prodejce nemovitosti.

Kontrola objektu bytového domu byla prováděna pouze vizuální kontrolou, nebyly použity žádné zkoušky. Kontrolovány byly vnitřní společné prostory (garáže, prostory 1. PP, chodby, schodiště), dále střecha, povrchová úprava opláštění domu, přístupové chodníky a rampa do garáže.

Prohlídka objektu bytového domu se uskutečnila v termínu – dne 15. 09. 2010, za účasti zástupce výboru SVJ p.Novotný, zástupce správcovské firmy p.Jansa.

Předmětná prohlídka neřeší běžné opotřebení způsobené provozem domu, jako např. špinavé a odřené malby, poškrabané povrchy, apod.. Prohlídka neřeší případné vady provedených prací, které měly být uplatňovány v rámci předání a převzetí dokončené stavby jako celku.

Toto technické posouzení stávajícího stavu neřeší následující specializace:

- Elektroinstalace
- Rozvody vody a kanalizace
- Topení a otopný systém
- Vzduchotechnika

U výše uvedených specializací je vhodné, v případě potřeby a nesouladu s prováděnými pravidelnými revizemi a kontrolními prohlídkami (elektro, výtah, kotelna, apod.), provést technické posouzení samostatně, a to specialisty v daném oboru.

2. Stávající stav

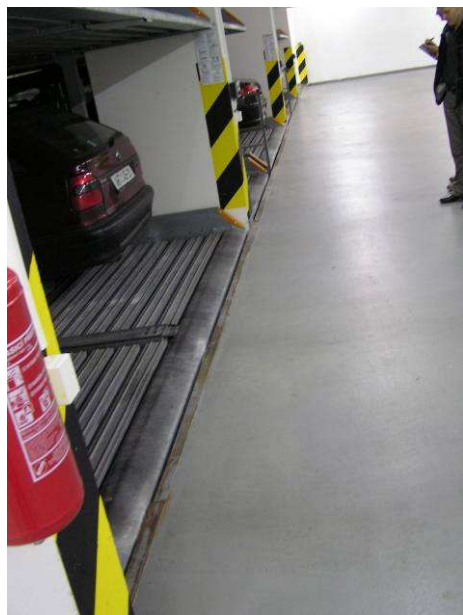
2.1. 1.PP - garáž

- nefunkční garážová vrata – prasklá pružina. Dle informace je v současnosti zajišťována oprava (obrázek 1)



Obrázek 1

- koroze na ukončovacích lištách podlahy před parkovacími zakladači (obrázek 2, 3)



Obrázek 2



Obrázek 3

- koroze přechodové lišty mezi nájezdem do garáže a vodorovné plochy podlahy garáže – přechod výškové úrovně (obrázek 4)



Obrázek 4

- „odřený“ ochranný nátěr betonové plochy, a to vnitřní nájezdové plochy - šikmá plocha (obrázek 5)



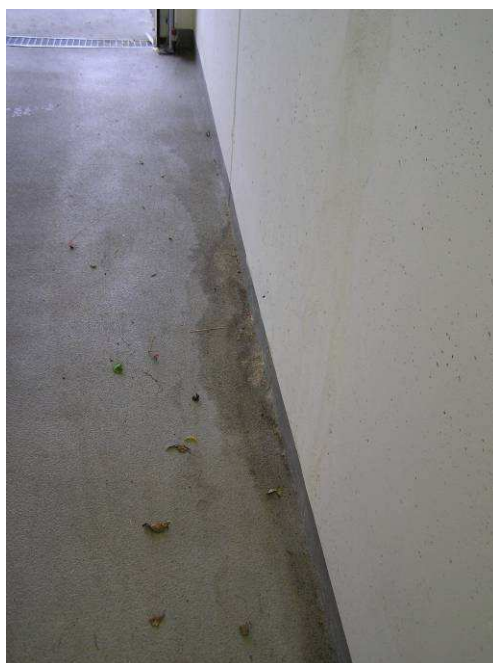
Obrázek 5

- prasklá podlaha garáže – vodorovná část u přechodové lišty mezi nájezdem do garáže a vodorovné plochy podlahy garáže – přechod výškové úrovně (obrázek 6)



Obrázek 6

- podél severní strany garáže, od garážových vrat na šikmé ploše a dále na vodorovné ploše podlahy zjištěny „mastné“ plochy neznámého původu (obrázek 7)



Obrázek 7

- koraze na ocelové podlaze garážového zakladače pro parkování!!! (obrázek 8)



Obrázek 8

- některá parkovací stání na garážovém zakladači silně zasolená!!! (obrázek 9)



Obrázek 9

2.1.1. 1.PP - sklípky

- prostory sklípků – chodba – pórobetonové zdivo bez povrchové úpravy vykazuje lokální smršťovací trhlinky

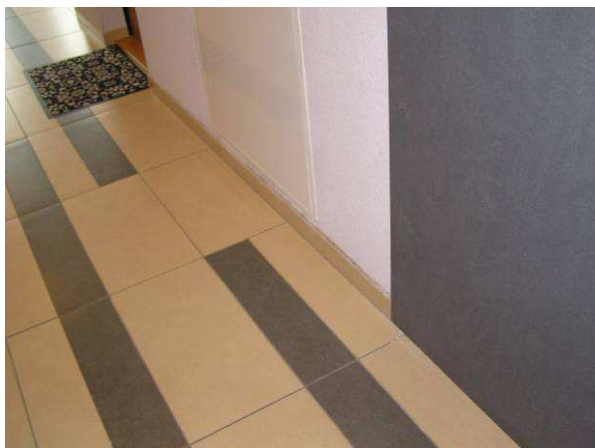
2.2. 1.NP – společné prostory

- nedokončena oprava kolem vchodových dveří do objektu bytového domu – povrchová úprava, při vnitřním pohledu vlevo (obrázek 10)



Obrázek 10

- chodba k bytovým jednotkám – na několika místech nesoudržný (odlepený) keramický sokl (obrázek 11, 12)



Obrázek 11



Obrázek 12

- schodišťové rameno z 1.NP do 2.NP – poslední dva schodišťové stupně do 2.NP nesoudržný (odlepený) keramický sokl (obrázek 13)



Obrázek 13

2.3. 2.NP – společné prostory

- vnější prostor u vchodových dveří do bytové jednotky č.22 - trhliny v omítce kolem vstupních dveří do bytu vpravo nahoře (obrázek 14, 15)



Obrázek 14



Obrázek 15

2.4. 3.NP – společné prostory

- vnější prostor u vchodových dveří do bytové jednotky č.32 - trhliny v omítce kolem vstupních dveří do bytu vpravo nahoře, menší rozsah trhliny, než u bytu č.22 v 2.NP (obrázek 16)



Obrázek 16

2.5. 4.NP – společné prostory

- chodbový prostor k bytovým jednotkám – do výšky cca 1m viditelné tmavé plochy („fleký“) po levé straně při pohledu na čelní dveře od bytové jednotky (obrázek 17)



Obrázek 17

- viditelné místo na stěně a stropu po zatečení terasou nad hydrantem (obrázek 18, 19)



Obrázek 18



Obrázek 19

2.6. 5.NP – společné prostory

- chodbový prostor k bytovým jednotkám – do výšky cca 1m viditelné tmavé plochy („fleky“) po obou stranách (obrázek 20)



Obrázek 20

2.7. Střecha a terasa

- odvětrávací komínky od kanalizace a vzduchotechniky – nutná oprava přechodu potrubí a nástavce komínku (obrázek 21, 22, 23)



Obrázek 21



Obrázek 22



Obrázek 23

- terasa v 5.NP severozápad - ukončení svislého oplechování na atikové zídce, oprava silikonování (obrázek 24, 25, 26, 27, 28)



Obrázek 24



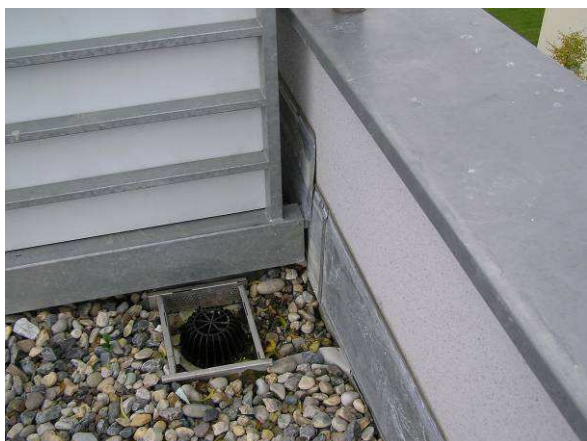
Obrázek 25



Obrázek 26



Obrázek 27



Obrázek 28

- terasa v 5.NP severovýchod – mezera ve styku oplechování atiky k obvodovému plášti domu (obrázek 29)



Obrázek 29

- střecha – nižší úroveň (boční části vrchní úrovně střechy – přístup na střechu)
- vodorovná spára mezi ukončením hydroizolace střechy a svislou stěnou střešní nástavby (obrázek 30, 31)



Obrázek 30



Obrázek 31

2.8. Fasáda

- trhlina v obvodovém plášti – roh přístupová rampa a plocha objektu (obrázek 32)



Obrázek 32

- trhliny mezi přizděným objektem „kiosku“ elektro a obvodovým pláštěm bytového domu (obrázek 33)



Obrázek 33

- poničený a nefunkční vnější parapet sklepního okna – vedle kiosku elektro, západní strana (obrázek 34, 35)



Obrázek 33



Obrázek 35

- trhliny na vnějším ostění sklepních oken u parapetu, západní strana (obrázek 36)



Obrázek 36

- hlavní uzávěr plynu – koroze ocelového rámu a dvířek (obrázek 37)



Obrázek 37

- zadní venkovní schodiště z přístupové terasy vstupu do objektu – trhliny ve styku mezi keramickou dlažbou a sloupem, dále trhliny mezi schodišťovým ramenem a sloupem (obrázek 38, 39)



Obrázek 38



Obrázek 39

- soklová část pod přístupovou terasou vstupu do objektu – vztlínající vlhkost způsobující opadávání povrchové úpravy obvodové stěny (obrázek 40)



Obrázek 40

- viditelný elektrický kabel pro venkovní osvětlení zapuštěný v zámkové dlažbě – pod zadním venkovním schodištěm (obrázek 41, 42)



Obrázek 41



Obrázek 42

- poničený svod dešťové vody u vstupu do objektu, chybí spodní objímka – ukotvení svodu (obrázek 43)



Obrázek 43

2.9. Venkovní plochy

- sběrná jímka dešťové kanalizace - poničené usazení poklopu (obrázek 44)



Obrázek 44

- trhliny na boční zdi pod přístupovou rampou ke vstupu do bytového domu, zatékání přes zámkovou dlažbu (obrázek 45, 46)

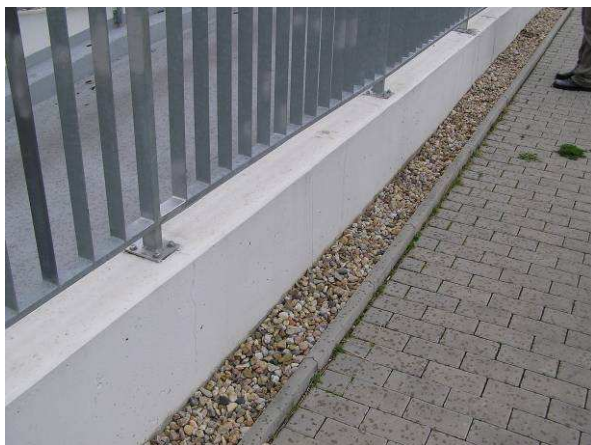


Obrázek 45

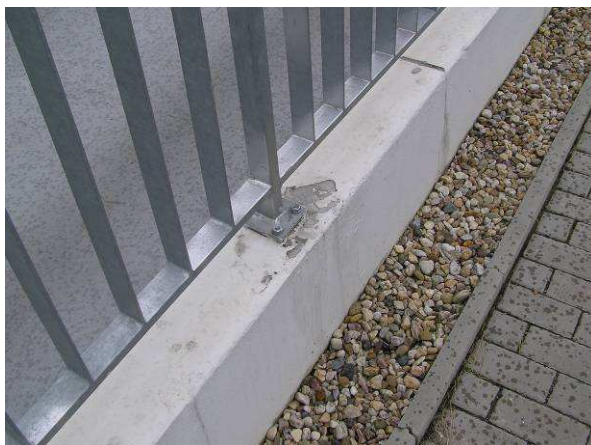


Obrázek 46

- trhliny oboustranně na betonových zdech lemující příjezdovou rampu do garáže, včetně zvýšených obvodových „hran“ vodorovné plochy – zatékání a degradace povrchové úpravy (obrázek 47, 48, 49, 50, 51, 52)



Obrázek 47



Obrázek 48



Obrázek 49



Obrázek 50



Obrázek 51



Obrázek 52

- zámková dlažba – přístupová cesta k objektu bytového domu od obslužné komunikace - propadlá místa v zámkové dlažbě, včetně plochy pro popelnice (obrázek 53, 54, 55, 56, 57)



Obrázek 53



Obrázek 54



Obrázek 55



Obrázek 56



Obrázek 57

3. Závěr

Obecně lze konstatovat, že se převážně jedná o vady v 1.NP – garáže a na venkovních plochách. Za největší technický problém lze považovat praskající železobetonové konstrukce kolem vjezdu do garáže, kde dochází k destrukci povrchových úprav a k celkovému znehodnocení těchto konstrukcí vlivem zatékání dešťových vod do vznikajících trhlin.

Doporučení:

1. Doporučuji zjištěné vady neprodleně reklamovat u prodejce nemovitosti.
2. Doporučuji provést kontrolu funkčnosti oken, hlavně těch uzamčených, ve společných prostorách. Kontrola oken v jednotlivých bytových jednotkách na uvážení jednotlivých vlastníků nebo na rozhodnutí výboru SVJ.

Zpracoval: Václav Dvořák