

*Stavební společnost Hanzal, s.r.o
V Olšinách 31, 100 00 Praha 10
mobil 602-223723*

**Posouzení stavu střechy a teras bytového domu
Vrchlického 483/47 Praha 5, vč. návrhu opatření**



Stavba: Bytový dům Vrchlického 483/47, Praha 5

Posuzovaný objekt: Posouzení stavu ploché střechy a teras

Objednatel: SVJ Vrchlického 483/47, Praha 5
Se sídlem Vrchlického 483/47, Praha 5
IČO: 24814385

Zhotovitel posudku: Stavební společnost Hanzal, s.r.o.
V Olšinách 31, 100 00 Praha 10
IČ: 45275050 DIČ: CZ45275050
mobil 602-223723

Vypracoval: Autorizovaný Ing. Jan Hanzal , Praha, říjen 2024

Podklady pro vypracování posudku

- Místní šetření dne 23.9.2024 ve 13,15 hod
- ústně předané informace od objednatele
- výkresová ani jiná dokumentace mi nebyla k dispozici

Požadavky objednatele

Výbor SVJ byt. domu Vrchlického 483/47, Praha 5 požaduje od zpracovatele této dokumentace vypracování posudku na stav teras a ploché střechy byt. domu Vrchlického 483/47, aby mohl fundovaně rozhodnout o jejich ekonomické opravě. Z tohoto důvodu jsem provedl dne 23.9. 2024 ve 13,15hod místní šetření za přítomnosti předsedy SVJ p. J. Šubrta a předchozích 2 předsedů SVJ.

Vlastní posouzení

Po provedeném šetření konstatuji :

1. Jedná se o plochou nedostatečně zateplenou střechu s živičnou izolací stáří cca 25 let. Živičná hydroizolace je popraskaná, zvlněná, křehká, nakorodovaná od mechů a nefunkční. Detaily ukončení živičné krytiny u vystupujících konstrukcí jsou vyžilé a nefunkční a z tohoto důvodu dochází k zatékání – viz foto.

2. Střecha a terasy nejsou dostatečně tepelně zaizolované a z tohoto důvodu dochází i ke kondenzaci vodních par ve střešním souvrství zejména v oblasti tepelných mostů a následně ke vzniku mokrých skvrn v obytných prostorech na stropě pod střechou. Stav je ještě zhoršený tím, že střešní souvrství není odvětrávané.

3. Stav životnosti konstrukcí : (100% nové, 0% totálně vyžilé)

Světlíky a komíny - 90%

Klempířské výrobky vč. detailů – 90% až 20%

Hromosvod – 90%

Živičná izolace 20%

Zábradlí – 50%

Dveře na terasu – 10%



4. Žádné drobné opravy bez zateplení neřeší vaši situaci a jsou jen oddalováním GO střechy. Bez jejího zateplení nemůže střecha nad obytnými prostory řádně a

bez kondenzace fungovat !!! Navíc zateplení střechy sníží tepelné ztráty domu a povede k lepšímu zařídění objektu v energetickém štítku.

Návrh opatření

Na základě výše popsaných skutečností doporučuji a navrhuji :

1. Vyčistit a uklidit střechu a provést nátěr jejího povrchu reflexním asfaltohliníkovým nátěrem RENOLAST příp. obdobným materiálem. Toto opatření jen opraví povrch živičné izolace a zabrání zatékání střechou, ale neřeší kondenzaci vodních par ve střešním plášti. Dále je třeba opravit zatmelení všech spár. Životnost tohoto opatření odhaduji na 2 – 5 let, cenu do cca, 200 000,-Kč.
2. Nechat vypracovat projektovou dokumentaci vč. rozpočtu na generální opravu střechy vč. jejího zateplení. Provedení střech a teras doporučuji následující :
 - tepelně zaizolovat střechu min. 2x 8cm polystyrenem se systémem odvětrávání
 - provést nové oplechování z poplastovaných plechů a nové okapní žlaby
 - provést novou hydroizolaci z PVC (jako je provedeno na střeše sousedního domu) vč odvětrávacích prvků
 - opravit detaily u komínů, světlíků, všech prostupů vč. odvětrání kanalizace, navýšit a opravit zábradlí
 - vyměnit stávající dveře na terasu vč. zárubně a detailů tak, aby nedocházelo k zatékání. Doporučuji provést nad těmito dveřmi ochrannou markýzu.
 - provést nový bleskosvod
 - repasovat světlíky
 - dovoluji si upozornit na skutečnost, že nástavce komínových vložek jsou v azbestocementovém provedení. Při jejich úpravách a likvidaci je třeba postupovat dle platných předpisů.
3. Cenu těchto výše uvedených prací a dodávek odhaduji na cca. 2 milióny Kč

Praha, říjen 2024.

vypracoval: autorizovaný Ing. Jan Hanzal