



Odborný posudek č. 14-2024

**Odborný posudek stavu bytového domu Jizerská 2895/1, 2896/3,
2897/5 v Ústí nad Labem – Severní Terasa**





Odborný posudek stavu bytového domu Jizerská 2895/1, 2896/3, 2897/5 v Ústí nad Labem – Severní Terasa

číslo 14-2024

1. ÚVOD, IDENTIFIKACE

Místo prací:	Jizerská 2895/1, 2896/3, 2897/5 v Ústí nad Labem – Severní Terasa parc. č. 4400/2, 4400/31, 4400/32 Ústí nad Labem [774871]
OBJEDNATEL:	Společenství vlastníků domu Jizerská 2895, 2896, 2897, Ústí nad Labem Ing. JANA VODIČKOVÁ Jizerská 2895/1, 400 11 Ústí nad Labem – Severní Terasa IC 077 12 341
ZPRACOVATEL:	Ing. Martin Sosnovec, ČKAIT 0009790 Klíšská 724, 400 01 Ústí nad Labem IC 618 91 843 Ing. Martin Sosnovec, tel.: 724 276 796 e-mail: sosnovec@seznam.cz
PODKLADY:	Fotodokumentace z fyzické prohlídky objektu (kontrola bytových jednotek za účasti Ing. Vodičkové), 01. 10. 2024, 25. 10. 2024

2. POPIS OBJEKTU

Zadání objednatele:

a) Objednatel požaduje provést kontrolu stavu obvodového pláště a vzniku tepelných mostů, případnou možnost zateplení částí bytového objektu Jizerská 2895/1, 2896/3, 2897/5 v Ústí nad Labem – Severní Terasa.

Předmětem posouzení je vizuální a termovizní kontrola stavu obvodového pláště, řadového bytového objektu v lokalitě zástavby ul. Jizerská 2895/1, 2896/3, 2897/5 v městské části Severní Terasa. Objekt není v památkové zóně (Městská památková rezervace).

Objekt má 9 nadzemních podlaží, 1.NP technické podzemní podlaží (sklepy), kde je umístěno technické zázemí objektu, 2. NP – 9. NP jsou bytové jednotky. Vstupy (přední a zadní) jsou řešeny přízemím (1.NP) objektu a vstup do podzemního technického prostoru je z technického prostoru 1.NP. Objekt je vybaven vnitřním výtahem v každém vchodě.

Přední průčelí je členěno 5 sekcemi lodžii/č.p. 1, 3, 5, přístupnými z bytových jednotek. Zadní průčelí má 3 sekce lodžii/ č.p. 1, 3, 5 se vstupy z mezipodest společného schodiště.



3. STÁVAJÍCÍ STAV

Obvodový plášť

Obvodový plášť – fasáda objektu je tvořena kontaktním zateplovacím systémem. Povrchová úprava vnější tenkovrstvou omítkou vhodnou na kontaktní zateplovací systémy. Vizuálně v ploše nevykazuje žádné poruchy. Lokálně se objevují praskliny ve stykách u nezateplené balkónové desky a plochy fasády. Jiná plocha nebo část kontaktního zateplovacího systému s točenou tenkovrstvou omítkou není poškozena. Termovizní kontrolou plochy nebyly nalezeny žádné výrazné úniky tepla v ploše vyjma čel betonových desek balkonů. U ostění, nadpraží a parapetů u otvorových výplní je vidět výraznější tepelný prostup, stav bez tepelné izolace nebo s minimální tl. izolantu. Uživatelé bytových jednotek si stěžují na rosení vnitřních povrchů skel a rámců oken a balkónových dveří, zřejmě drobnými netěsnostmi funkční spárou, chybějícím vyplnění PUR pěnou kolem rámců oken (připojovací spára) a žádnou nebo nižší tl. izolantu vnějšího ostění a nadpraží.

Povrch fasádní omítky zadního průčelí je degradovaný od řas a plísní. Vznik je dán umístěním objektu, zadní průčelí směřuje do svahu a v blízkosti zeleně. Povrch omítek na tomto průčelí nebyl pravidelně udržován omýváním a případnými renovačními nátěry.

Obvodové stěny lodžii

Svislé stěny lodžii jsou tvořeny systémovými železobetonovými nosnými panely a na stěnách je aplikován kontaktní zateplovací systém bez tepelné izolace, v příloze jsou na těchto plochách vidět výraznější únik tepla.

Vizuální kontrolou nebylo zjištěno žádné havarijní poškození obvodových stěn, v místě kotvení zábradlí a v u styků betonových panelů jsou viditelné praskliny v omítce zateplovacího systému.

Zámečnické konstrukce – zábradlí

Stav ocelového, tyčového zábradlí odpovídá stáří, nedochází k nadměrnému průhybu v příčném ani podélném směru, ale je nutná revize spojů a kotvení do obvodových betonových prvků, nelze ověřit stav kotvení k ocelovým prvkům zábradlí. Povrchová úprava – nátěr již neplní ochrannou funkci, lokálně jsou vidět reznoucí místa.

Dřevěné výplně bytových zábradlí nevykazují žádná statická poškození, budou vyžadovat udržovací nátěr.

Napojení zábradlí je provedeno bez možnosti dilatace, v omítce jsou lokálně viditelné dilatační praskliny, není provedené důsledné otmelení kolem kotvení zábradlí.

Klempířské konstrukce – oplechování parapetů

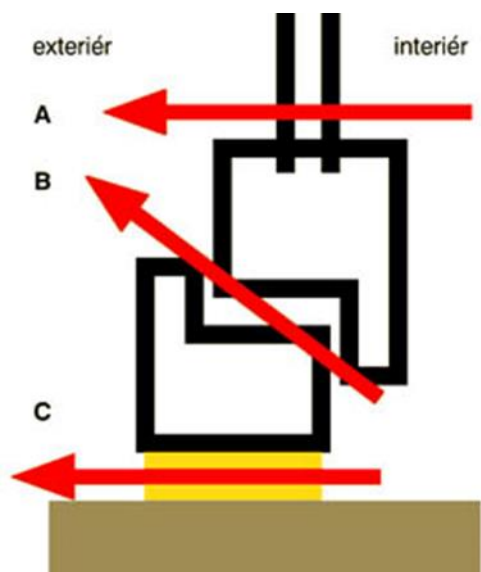
Detail napojení vnějšího parapetního plechu na obvodovou stěnu (koncovky, ostění) je nedotažený, s možností zatékání

Výplně otvorů – okna, balkónové dveře

V bytech i ve společných prostorách jsou osazena okna a dveře s vyhovujícími tepelně izolačními vlastnostmi. Problematické jsou vnitřní kouty u výplní otvorů (nejvíc obývací pokoj), kde dochází k výrazné kondenzaci a potenciálnímu vzniku plísní. Výplně otvorů vyžadují průběžnou kontrolu a seřízení, zvláště u výplní, kde dochází k rosení vnitřních ploch. Po výměně oken je připojovací spára pouze přetmelena a je poškozena dilatačními prasklinami.

- A. Zasklívací spára – spára mezi rámem křídla a zasklením (výplní křídla)
- B. Funkční spára – spára mezi rámem okna a rámem křídla
- C. Připojovací spára – spára mezi rámem okna a stavebním otvorem

Obr. – Okenní spáry



Při porovnání termovizních snímků jednotlivých oken za přirozeného tlaku jsou viditelné netěsnosti funkční a připojovací spáry. Téměř u všech výplní otvorů na posuzovaném objektu byly diagnostikovány netěsné funkční spáry a nezateplené ostění, nadpraží oken. Tvar a poloha teplotních polí ukazovaly ze zjištěných nedostatků na obvyklé problémy panelových domů – při špatně seřízeném kování a lze je dodatečně odstranit. Některé nedostatky lze odstranit výměnou těsnění a přiteplením připojovací spáry oken. U instalovaných výplní otvorů v ploše bude toto přiteplení problematické, vzhledem k malé šířce rámu otvorových výplní. Přiteplení lze doporučit v lodžích – zateplení bočních a průčelní stěny lodží.

Spodní stavba – sokl

Na soklové části jsou viditelné vlhkostní poruchy, nefunkční hydroizolace spodní stavby.

4. ZÁVĚR

4.1. Jako minimální udržovací práce doporučuji, vzhledem ke stavu výplní otvorů provést seřízení oken a balkónových dveří s případnou výměnou těsnění, aby nedocházelo k následným tepelným únikům a vzniku plísní v interiéru bytových jednotek

4.2. Provést kontrolu stavu zábradlí, svarů zábradlí, kotvení, stavu klempířských prvků, oplechování stříšek, u dožilé povrchové úpravy zábradlí opatřit vhodným nátěrem nebo vyměnit za nová zábradlí žárově zinkovaná/ alt. hliníková.

4.3. Doporučuji zateplení bočních a průčelní stěny lodží a čel s repasí nebo výměnou zábradlí. Kontrolu a ošetření připojovací spáry oken.

4.4. Doporučuji renovaci zadního průčelí s odstraněním plísní a řad, kontrolou a zatemněním připojovací spáry všech otvorových výplní.



4.4. Doporučuji provést opravu svislé hydroizolace spodní stavby

Kontrola stavu vizuálně hodnotí stav bytového domu, nenahrazuje projektovou dokumentaci, která vychází z podrobného stavebně technického a statického posouzení.
Pro řádný průzkum nebylo možné provést destruktivní sondy do obvodového pláště (skutečná tloušťka izolantu) a do podlahové skladby lodžii.

Posudek nenahrazuje projektovou dokumentaci vycházející z podrobného stavebně technického a statického posouzení.

Posudek má 12 stran vč. fotodokumentace

V Ústí nad Labem: 27. 10. 2024

Vypracoval: Ing. Martin Sosnovec

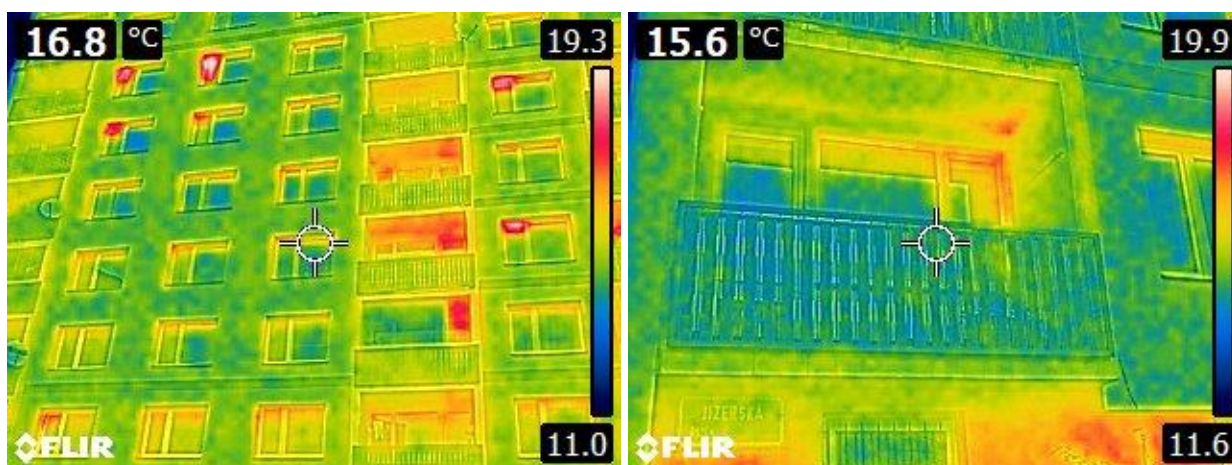
Příloha:

- Příloha 1 - fotodokumentace

Příloha 1

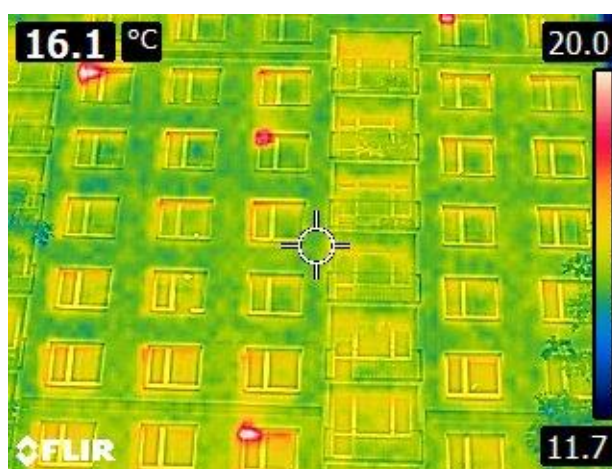
FOTODOKUMENTACE

Celkový pohled na posuzovaný bytový objekt Jizerská 1, 3, 5



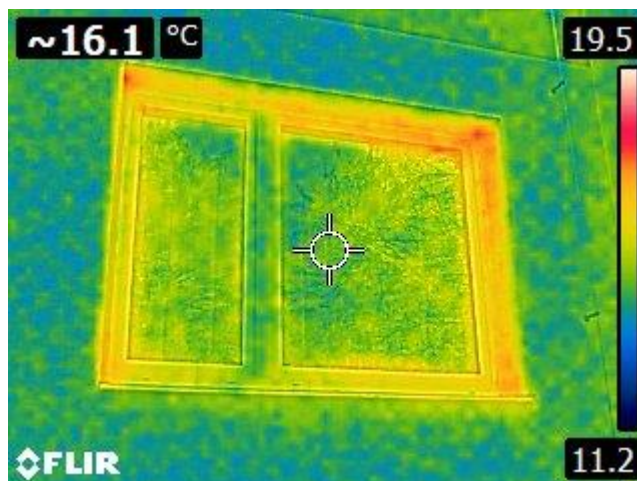
Únik tepla v rozích výplní otvorů (ostění, napraží, parapety) a bočními stěnami lodžii

Pohled na posuzovaný bytový objekt Jizerská 1, 3 – zadní průčelí



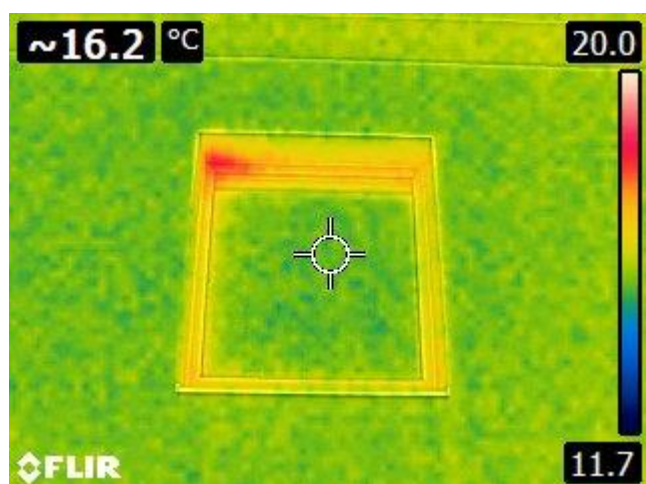
Únik tepla v rozích výplní otvorů (ostění, napraží, parapety)

Pohled na posuzovaný bytový objekt Jizerská 5 – zadní průčelí



Únik tepla v rozích výplní otvorů (ostění, napraží, parapety)

Celkový pohled na štít bytového objektu Jizerská 1



Únik tepla v rozích výplní otvorů (ostění, napraží, parapety)

Poškozená připojovací spára výplní otvorů – možnost zatékání



Únik tepla v rozích výplní otvorů (ostění, napraží, parapety)

Vstupní část Jizerská 3



Zadní vstup



Vlhkostní poruchy spodní stavby – porušená (nefunkční) hydroizolace spodní stavby

