

**TECHNICKÁ ZPRÁVA KE STAVU STŘECHY  
- NOVÁ BUDOVA -**

Dokumentace pro výběr zhotovitele

Domov Hostomice - Zátor

27. 6. 2022



## **Obsah**

<b>1 ZÁKLADNÍ ÚDAJE</b>	<b>2</b>
1.1 Úvod	2
1.2 Identifikační údaje	2
1.3 Stručný popis nemovitosti	2
1.4 Shrnutí výsledků kontroly	3
1.5 Hlavní zjištěné nedostatky	4
<b>2 ZÁVĚR</b>	<b>5</b>

**PŘÍLOHA 1 – FOTOGRAFICKÁ PŘÍLOHA**

**PŘÍLOHA 2 – DOKUMENTACE NOVÉ BUDOVY V ÚROVNI 4.NP**

**PŘÍLOHA 3 – SLEPÝ ROZPOČET**

## 1 ZÁKLADNÍ ÚDAJE

### 1.1 Úvod

Tento dokument představuje technickou zprávu (úroveň pro výběr zhotovitele), která byla zpracována na základě pokynu zadavatele výběrového řízení (Domov Hostomice - Zátor, poskytovatel sociálních služeb) a shrnuje stav střechy objektu – Nová budova.

Ve spolupráci se zástupci správy objektu byla provedena prohlídka stavby zaměřené na nedostatky ve střešním pláště. Jednalo se o kontrolu stavu dotčených prostor v interiéru – kanceláře, pokoje správy objektu, sklad a půdní prostor s volným přístupem ke krovové soustavě.

Dále byla provedena lokální prohlídka střešního pláště z exteriéru a z výlezu střešními padáky.

Tato zpráva stručně popisuje současný stavebně technický stav střechy a vady a nedostatky zjištěné během prohlídek. Je podkladem pro výběrové řízení zhotovitele na nový střešní plášť vč. doplňujících prvků a konstrukcí tak, aby nedocházelo k zatékání srážkové vody do interiéru budovy a tím i k degradaci stavebních konstrukcí a dále k ohrožení klientů, personálu a návštěvníků Domova degradujícími částmi střešní krytiny.

### 1.2 Identifikační údaje

<b>Stavba</b>	Domov Hostomice - Zátor, poskytovatel sociálních služeb
<b>Adresa</b>	Zátor 373, 267 24 Hostomice
<b>IČ</b>	75009871
<b>Parcelní číslo</b>	1512/1, K.Ú. Hostomice pod Brdy
<b>Vlastnické právo</b>	Středočeský kraj, Zborovská 81/11, Smíchov, 15000 Praha 5
<b>Prohlídku stavby provedl</b>	Ing. Ondřej Horák
<b>Datum a čas prohlídky</b>	13. 6. 2022 (16:00 – 17:00)

### 1.3 Stručný popis nemovitosti

Domov Hostomice – Zátor je domovem pro seniory od r. 2003 pod novým zřizovatelem KÚ Středočeským krajem. Původní budova, dnes „Stará budova“ byla přestavována a doplňována o další části – „Nová budova“, „Přístavby“ a „Bytovka“ v padesátých a šedesátých letech minulého století.

V minulých letech byly provedeny v Domově Hostomice – Zátor značné stavební a technické úpravy, např. nová peletková kotelna, ČOV, zateplení vnější fasády celého objektu vč. výměny oken a dveří a další dílčí úpravy.

V trendu vylepšení podmínek pro pobyt klientů domova se i nadále pokračuje se snahou zlepšit komfort pobytu.

Rozsah zamýšlené stavební akce – Výměna střešního krytiny – je soustředěn na Novou budovu, která má obdélníkový půdorys o čtyřech nadzemních podlažích s půdním prostorem nad kleštinami dřevěného krovu. Střešní konstrukce je provedena jako dřevěná valba s vikýři na jižní straně a jedním střešním oknem na severní straně. 4.NP je situováno jako podkrovní prostor, který byl v r.2015 zateplen v úrovni kleštin a podhledu jednotlivých místností se záklopem z SDK. V rámci zateplení nebyl proveden žádný zásah do střešní krytiny.

Střešní keramická krytina „Letka“ je provedena na dřevěných latích bez pojistné fólie, tento stav je neměnný s výjimkou lokálních oprav cca 50 let.

Vzhledem k neprováděné periodické údržbě a neodbornými zásahy se celková životnost krytiny snížila a důsledky se rovněž projevují lokálním zatékáním do interiéru budovy, což má dopad na degradaci souvisejících stavebních konstrukcí.

## 1.4 Shrnutí výsledků kontroly

### A. Kontrola dostupné dokumentace

V průběhu prohlídek byl vznesen ústní dotaz na správu objektu, zda má k dispozici stavební dokumentaci související se střešní konstrukcí. Požadovaná dokumentace objektu nebyla nalezena. K dispozici byla zapůjčena projektová dokumentace, která byla součástí zateplení vnějšího pláště budov Domova Hostomice - Zátor a také podkrovních částí Nové budovy.

Tato zpráva vychází pouze z obdržených ústních informací od správy objektu, dokumentace pro zateplení budov z r. 2015 a následně z provedených vizuálních prohlídek.

Součástí této dokumentace není vyšetřování ani posuzování stavebně fyzikálních parametrů skladby / skladeb střešního pláště, ale pouze posouzení stavu střešní krytiny a navazujících konstrukcí střešního pláště objektu Nové budovy

### B. Kontrola stavby

Kontrola objektu se zejména týkala posouzení střešní krytiny na objektu Nové budovy v celém jejím rozsahu vč. komínových těles, ventilačních prostupů, lemování, klempířských výrobků a hromosvodu.

vytipovaných nevhodujících míst, které v současné době způsobují zatékání do interiéru. V tomto smyslu se logicky vycházelo z poskytnutých ústních informací od správy budovy.

Byly zjištěny některé kvalitativní nedostatky, které jsou souhrnně popsány níže v **odstavci 1.5**

Jednotlivé nálezy jsou propojené s fotodokumentací pořízenou při prohlídce, viz **Příloha 1 – Fotografická příloha**.

Součástí zprávy je **Příloha 2 – dokumentace Nové budovy v úrovni 4.NP**

K této zprávě je přiložena **Příloha 3 – Slepý rozpočet**, který je sestaven v hlavních bodech pro nahradu střešní krytiny vč. doplňků jako rozpočet pro výběr zhotovitele.

Před uzavřením smlouvy o dílo je nutné provést detailní prohlídku vybraným Zhotovitelem a doplnit či upřesnit položky rozpočtu tak aby odpovídali rozsahu realizace.

## 1.5 Hlavní zjištěné nedostatky

- V průběhu prohlídky byly zjištěny stopy po lokálním zatékání do vnitřních prostor 4.NP. Zejména u prostupů střešním pláštěm jako např. u komínového tělesa, ventilačních prostupů. Dle sdělení personálu tento stav trvá přibližně 4 roky.
- Zatékání srážkových vod se projevuje na vnitřních omítkách a SDK podhledech podkrovních prostor. Závažným způsobem dochází k degradaci tepelné izolace pod úrovní střešního pláště a vnitřních podhledů. Kumulací zatečené vody do neodvětraných/uzavřených dutin v úrovni dřevěného krovu, dochází k poškození dřevěných prvků, které jsou náchylné ke hniliobě a dřevokazným škůdcům.
- Současný stav střešního pláště je v nevyhovující skladbě, především absencí pojistné fólie na úrovni horního líce kroví.
- Z půdního prostoru jsou viditelné chybějící střešní tašky, které způsobují zatékání pod střešní plášť.
- Při prohlídce střechy z úrovně střešních výlezů byly zjištěny nevyhovující detaily a opravy v ploše střechy (např. chybějící střešní tašky, ve velkém rozsahu úlomky degradujících střešních tašek, nevyhovující - prorezlé oplechování střešních prostupů, apod.).
- Při prohlídce byla zjištěna značná degradace střešních tašek, které se drolí, rozpadají a jejich úlomky se splavují přes střešní žlab do dešťové kanalizace a dále do areálové ČOV, kde hrozí porucha čerpadel. Velmi vážným faktorem je odpadávání střešních částí na terén kolem budovy, kde se pohybují lidé a hrozí úraz.
- V průběhu prohlídky byly zjištěny nevyhovující části stávající hromosvodové soustavy (např. uchycení, zdegradovaný odrezlý materiál).
- Dokumentace skutečného provedení, provozní dokumentace (plán údržby a obnovy střechy) nebyla dohledána.

## 2 ZÁVĚR

Stav střešního pláště odpovídá svému stáří, opotřebení a dlouhodobě neprováděné údržbě. V průběhu vizuální prohlídky byly zjištěny závady, které vyžadují urgentní opravu tak, aby dále nedocházelo k lokálnímu zatékání do objektu a další degradaci stavebních konstrukcí a následným škodám na majetku a zejména na zdraví v důsledku možného úrazu padajícími úlomky na personál, klienty Domova a návštěvníky, kteří se ve značné míře pohybují v blízkém okolí objektu.

Po vyhodnocení zjištěného stavu lze konstatovat, že střešní krytina je za úrovni své životnosti a je nutné v blízkém horizontu provést její výměnu, a tak zabránit zhoršování stavebně technickému stavu střešního pláště a konstrukce krovu.

Po dokončení prací doporučujeme stanovit plán a periodu údržby střechy (dle ČSN 73 1901 Navrhování střech), a to ve spolupráci se zhotovitelem oprav.

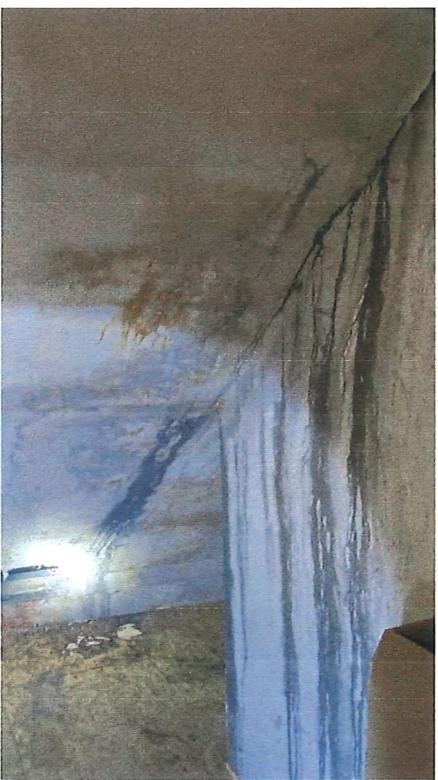
Tato dokumentace nenahrazuje detailní stavební průzkum a pasportizaci veškerých vad a nedostatků. Proto je nutné, aby vybraný zhotovitel provedl detailní prohlídku před zahájením realizace oprav míst popsaných v této zprávě a případná další místa jím určený k opravě řešil dodatečně se zadavatelem stavebních prací.

Sjednání záruky na opravy a řešení případných reklamací budou sjednány ve smlouvě o dílo.

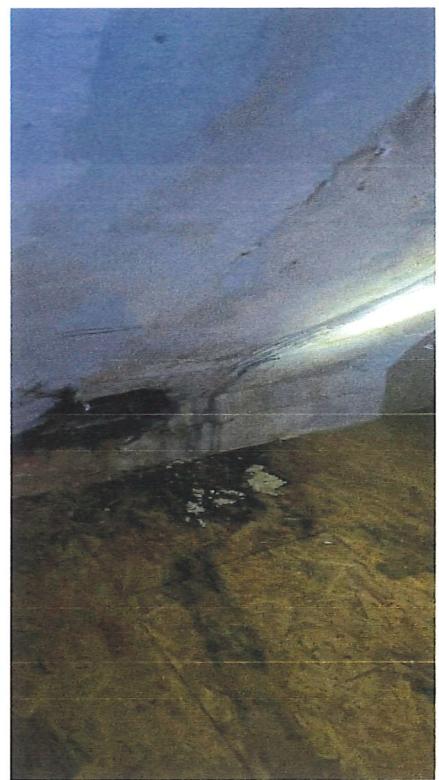
V Dobříši dne 27. 6. 2022

Ing. Ondřej Horák

## Příloha 1 – Fotografická příloha



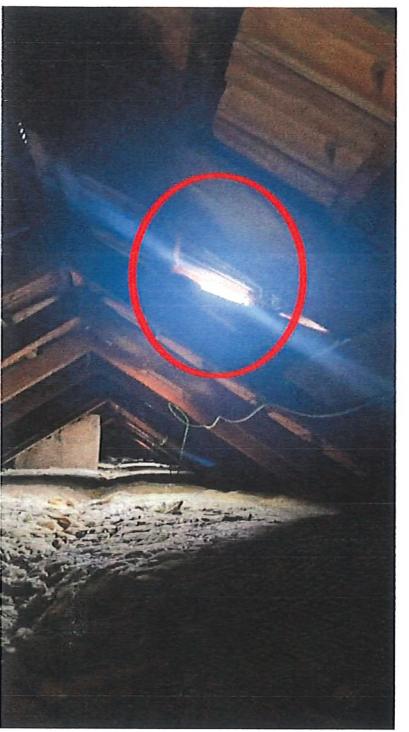
Pohled na vnitřní podhled podkrovních prostor/půda a komínové těleso. Dochází k zatékání do konstrukcí střechy a vnitřních částí.



Pohled na vnitřní podlahu podkrovních prostor/půda.



Viditelné zatečení do podkrovního pokoje/strop SDK.



Pohled z vnitřní strany půdy v oblasti nad kleštinami. Chybějící střešní krytina.



Pohled na střešní krytinu a oplechování komína. Nevyhovující oplechování a rozpadající se střešní krytina.

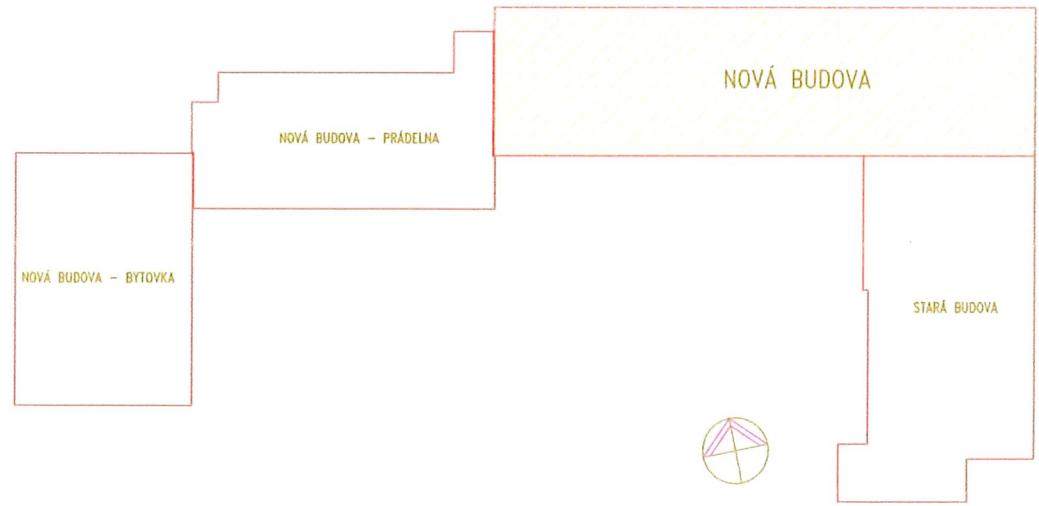


Pohled na střešní krytinu v napojení hřebenáčů vikýře, kde chybí střešní tašky.



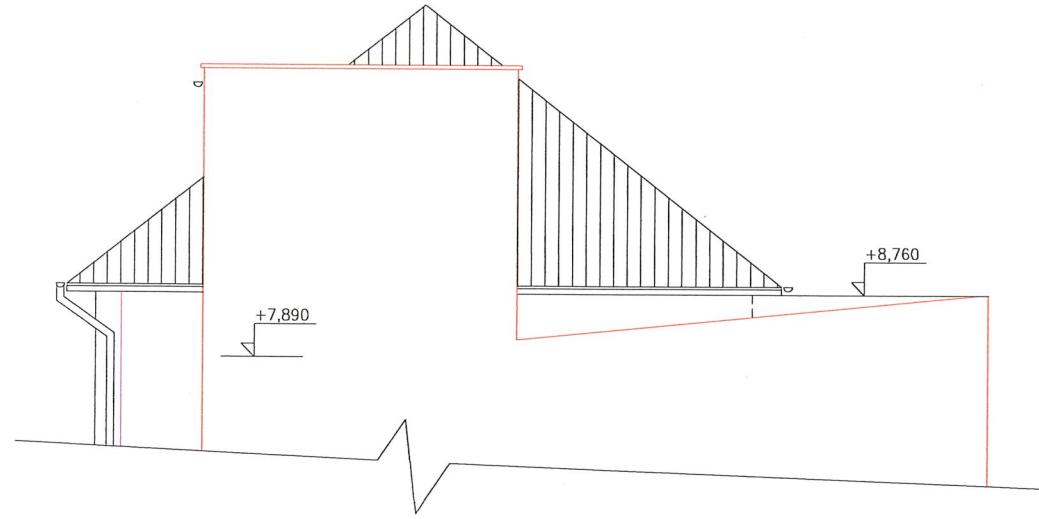
Pohled na rozpadající se střešní krytinu, úlomky padají ze střechy na okolní plochu plochu. Je nefunkční a odporuje technickým zásadám řádné opravy.

## Příloha 2 – dokumentace Nové budovy v úrovni 4.NP



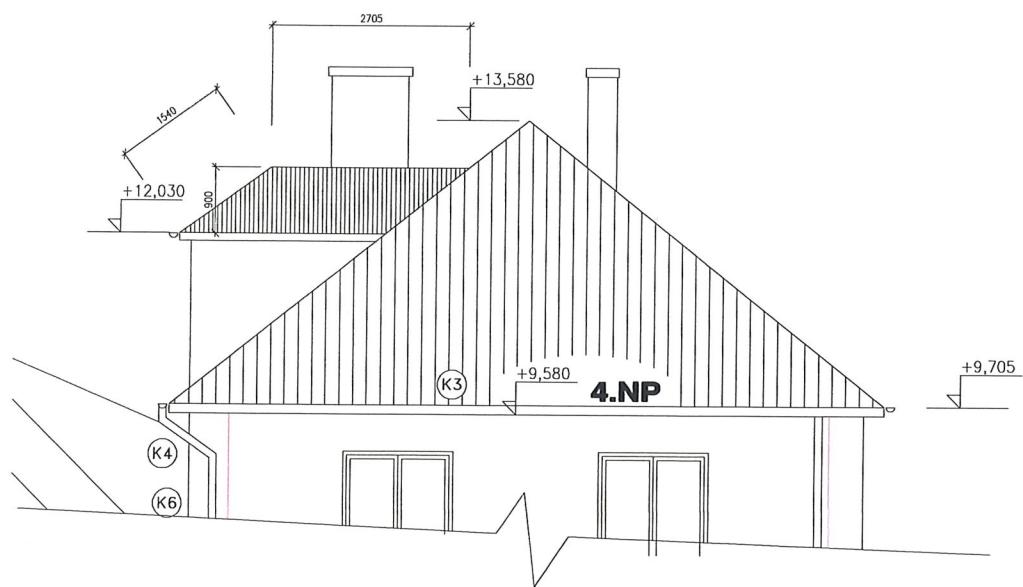
## POHLED ZÁPADNÍ

M=1:100



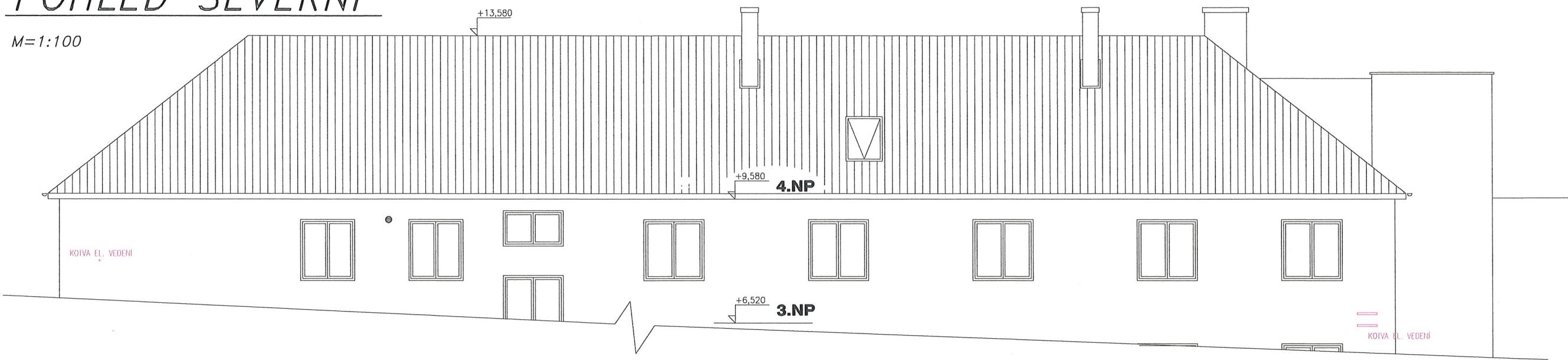
## POHLED VÝCHODNÍ

M=1:100



## POHLED SEVERNÍ

M=1:100

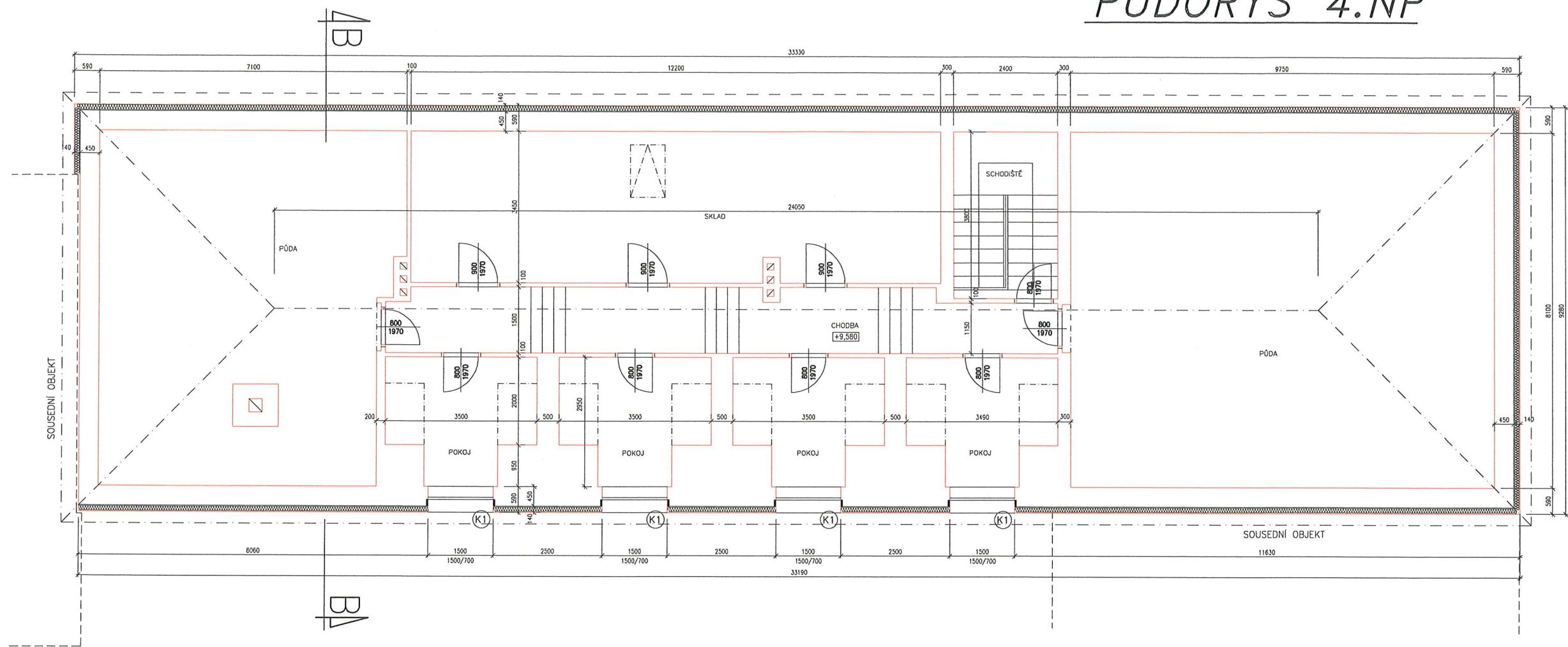


## POHLED JIŽNÍ

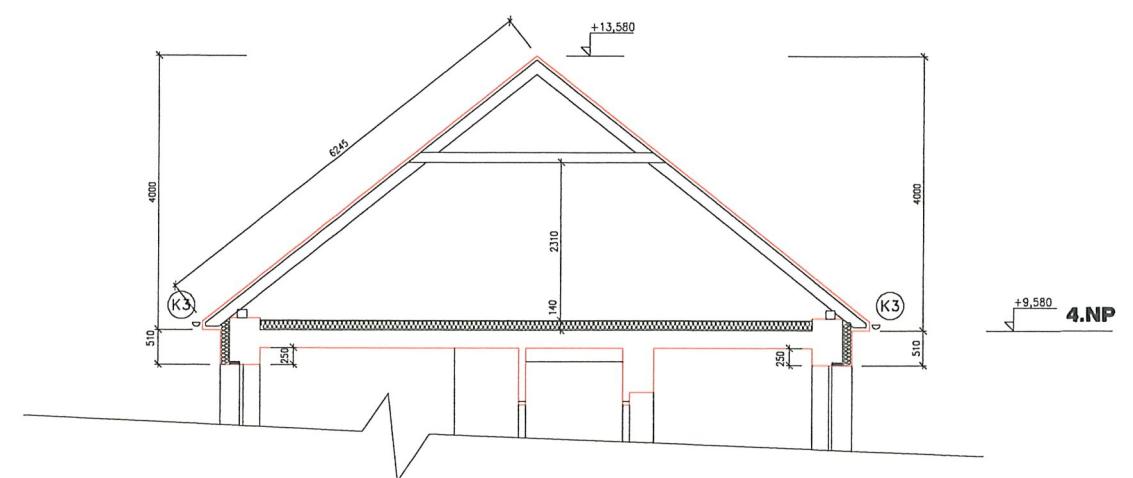
M=1:100



## PŮDORYS 4.NP



## ŘEZ B - B



### Příloha 3 – Slepý rozpočet

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100  
101  
102  
103  
104  
105  
106  
107  
108  
109  
110  
111  
112  
113  
114  
115  
116  
117  
118  
119  
120  
121  
122  
123  
124  
125  
126  
127  
128  
129  
130  
131  
132  
133  
134  
135  
136  
137  
138  
139  
140  
141  
142  
143  
144  
145  
146  
147  
148  
149  
150  
151  
152  
153  
154  
155  
156  
157  
158  
159  
160  
161  
162  
163  
164  
165  
166  
167  
168  
169  
170  
171  
172  
173  
174  
175  
176  
177  
178  
179  
180  
181  
182  
183  
184  
185  
186  
187  
188  
189  
190  
191  
192  
193  
194  
195  
196  
197  
198  
199  
200  
201  
202  
203  
204  
205  
206  
207  
208  
209  
210  
211  
212  
213  
214  
215  
216  
217  
218  
219  
220  
221  
222  
223  
224  
225  
226  
227  
228  
229  
230  
231  
232  
233  
234  
235  
236  
237  
238  
239  
240  
241  
242  
243  
244  
245  
246  
247  
248  
249  
250  
251  
252  
253  
254  
255  
256  
257  
258  
259  
260  
261  
262  
263  
264  
265  
266  
267  
268  
269  
270  
271  
272  
273  
274  
275  
276  
277  
278  
279  
280  
281  
282  
283  
284  
285  
286  
287  
288  
289  
290  
291  
292  
293  
294  
295  
296  
297  
298  
299  
300  
301  
302  
303  
304  
305  
306  
307  
308  
309  
310  
311  
312  
313  
314  
315  
316  
317  
318  
319  
320  
321  
322  
323  
324  
325  
326  
327  
328  
329  
330  
331  
332  
333  
334  
335  
336  
337  
338  
339  
3310  
3311  
3312  
3313  
3314  
3315  
3316  
3317  
3318  
3319  
3320  
3321  
3322  
3323  
3324  
3325  
3326  
3327  
3328  
3329  
3330  
3331  
3332  
3333  
3334  
3335  
3336  
3337  
3338  
3339  
33310  
33311  
33312  
33313  
33314  
33315  
33316  
33317  
33318  
33319  
33320  
33321  
33322  
33323  
33324  
33325  
33326  
33327  
33328  
33329  
33330  
33331  
33332  
33333  
33334  
33335  
33336  
33337  
33338  
33339  
333310  
333311  
333312  
333313  
333314  
333315  
333316  
333317  
333318  
333319  
333320  
333321  
333322  
333323  
333324  
333325  
333326  
333327  
333328  
333329  
333330  
333331  
333332  
333333  
333334  
333335  
333336  
333337  
333338  
333339  
3333310  
3333311  
3333312  
3333313  
3333314  
3333315  
3333316  
3333317  
3333318  
3333319  
3333320  
3333321  
3333322  
3333323  
3333324  
3333325  
3333326  
3333327  
3333328  
3333329  
3333330  
3333331  
3333332  
3333333  
3333334  
3333335  
3333336  
3333337  
3333338  
3333339  
33333310  
33333311  
33333312  
33333313  
33333314  
33333315  
33333316  
33333317  
33333318  
33333319  
33333320  
33333321  
33333322  
33333323  
33333324  
33333325  
33333326  
33333327  
33333328  
33333329  
33333330  
33333331  
33333332  
33333333  
33333334  
33333335  
33333336  
33333337  
33333338  
33333339  
333333310  
333333311  
333333312  
333333313  
333333314  
333333315  
333333316  
333333317  
333333318  
333333319  
333333320  
333333321  
333333322  
333333323  
333333324  
333333325  
333333326  
333333327  
333333328  
333333329  
333333330  
333333331  
333333332  
333333333  
333333334  
333333335  
333333336  
333333337  
333333338  
333333339  
3333333310  
3333333311  
3333333312  
3333333313  
3333333314  
3333333315  
3333333316  
3333333317  
3333333318  
3333333319  
3333333320  
3333333321  
3333333322  
3333333323  
3333333324  
3333333325  
3333333326  
3333333327  
3333333328  
3333333329  
3333333330  
3333333331  
3333333332  
3333333333  
3333333334  
3333333335  
3333333336  
3333333337  
3333333338  
3333333339  
33333333310  
33333333311  
33333333312  
33333333313  
33333333314  
33333333315  
33333333316  
33333333317  
33333333318  
33333333319  
33333333320  
33333333321  
33333333322  
33333333323  
33333333324  
33333333325  
33333333326  
33333333327  
33333333328  
33333333329  
33333333330  
33333333331  
33333333332  
33333333333  
33333333334  
33333333335  
33333333336  
33333333337  
33333333338  
33333333339  
333333333310  
333333333311  
333333333312  
333333333313  
333333333314  
333333333315  
333333333316  
333333333317  
333333333318  
333333333319  
333333333320  
333333333321  
333333333322  
333333333323  
333333333324  
333333333325  
333333333326  
333333333327  
333333333328  
333333333329  
333333333330  
333333333331  
333333333332  
333333333333  
333333333334  
333333333335  
333333333336  
333333333337  
333333333338  
333333333339  
3333333333310  
3333333333311  
3333333333312  
3333333333313  
3333333333314  
3333333333315  
3333333333316  
3333333333317  
3333333333318  
3333333333319  
3333333333320  
3333333333321  
3333333333322  
3333333333323  
3333333333324  
3333333333325  
3333333333326  
3333333333327  
3333333333328  
3333333333329  
3333333333330  
3333333333331  
3333333333332  
3333333333333  
3333333333334  
3333333333335  
3333333333336  
3333333333337  
3333333333338  
3333333333339  
33333333333310  
33333333333311  
33333333333312  
33333333333313  
33333333333314  
33333333333315  
33333333333316  
33333333333317  
33333333333318  
33333333333319  
33333333333320  
33333333333321  
33333333333322  
33333333333323  
33333333333324  
33333333333325  
33333333333326  
33333333333327  
33333333333328  
33333333333329  
33333333333330  
33333333333331  
33333333333332  
33333333333333  
33333333333334  
33333333333335  
33333333333336  
33333333333337  
33333333333338  
33333333333339  
333333333333310  
333333333333311  
333333333333312  
333333333333313  
333333333333314  
333333333333315  
333333333333316  
333333333333317  
333333333333318  
333333333333319  
333333333333320  
333333333333321  
333333333333322  
333333333333323  
333333333333324  
333333333333325  
333333333333326  
333333333333327  
333333333333328  
333333333333329  
333333333333330  
333333333333331  
333333333333332  
333333333333333  
333333333333334  
333333333333335  
333333333333336  
333333333333337  
333333333333338  
333333333333339  
3333333333333310  
3333333333333311  
3333333333333312  
3333333333333313  
3333333333333314  
3333333333333315  
3333333333333316  
3333333333333317  
3333333333333318  
3333333333333319  
3333333333333320  
3333333333333321  
3333333333333322  
3333333333333323  
3333333333333324  
3333333333333325  
3333333333333326  
3333333333333327  
3333333333333328  
3333333333333329  
3333333333333330  
3333333333333331  
3333333333333332  
3333333333333333  
3333333333333334  
3333333333333335  
3333333333333336  
3333333333333337  
3333333333333338  
3333333333333339  
33333333333333310  
33333333333333311  
33333333333333312  
33333333333333313  
33333333333333314  
33333333333333315  
33333333333333316  
33333333333333317  
33333333333333318  
33333333333333319  
33333333333333320  
33333333333333321  
33333333333333322  
33333333333333323  
33333333333333324  
33333333333333325  
33333333333333326  
33333333333333327  
33333333333333328  
33333333333333329  
33333333333333330  
33333333333333331  
33333333333333332  
33333333333333333  
33333333333333334  
33333333333333335  
33333333333333336  
33333333333333337  
33333333333333338  
33333333333333339  
333333333333333310  
333333333333333311  
333333333333333312  
333333333333333313  
333333333333333314  
333333333333333315  
333333333333333316  
333333333333333317  
333333333333333318  
333333333333333319  
333333333333333320  
333333333333333321  
333333333333333322  
333333333333333323  
333333333333333324  
333333333333333325  
333333333333333326  
333333333333333327  
333333333333333328  
333333333333333329  
333333333333333330  
333333333333333331  
333333333333333332  
333333333333333333  
333333333333333334  
333333333333333335  
333333333333333336  
333333333333333337  
333333333333333338  
333333333333333339  
3333333333333333310  
3333333333333333311  
3333333333333333312  
3333333333333333313  
3333333333333333314  
3333333333333333315  
3333333333333333316  
3333333333333333317  
3333333333333333318  
3333333333333333319  
3333333333333333320  
3333333333333333321  
3333333333333333322  
33333

## Slepý rozpočet

Stavba :	Domov Hostomice - Zátor, Nová budova	Rozpočet: 0
Objekt :	Střešní krytina vč. doplňků	0

P.č.	Číslo položky	Název položky	MJ	množství	cena / MJ	celkem (Kč)
Díl:	<b>1</b>	<b>Materiál</b>				
1	1	střešní taška Tradi 12, základní taška červená engoba	ks	6 800,00		
	2	hřebenáč č.2 (Cosmo 11, Mondo, Universo) červená engoba	ks	200,00		
	3	Hřebenáč ukončovací nárožní č. 2 (Cosmo 11, Mondo, Universo) červená engoba	ks	18,00		
	4	Rozdělovací hřebenáč Y č.2 (Cosmo 11, Mondo, Universo) červená engoba	ks	8,00		
	5	příchytna hřebenáče č. 2, červená	ks	250,00		
	6	Lem okapu-okapnice hladká, r.š. 250 mm, délka 2m FeZn cihlová RR750	bm	150,00		
	7	Větrací mřížka černá 1m	ks	150,00		
	8	Větrací pás okapní 100 mm, červená, 5bm/role	ks	30,00		
	9	Závětrná lišta hladká, r.š. 330 mm, délka 2m FeZn cihlová RR750	bm	112,00		
	10	Úžlabní plech hladký s vodní drážkou, r.š. 500mm, délka 2m FeZn cihlová RR750	bm	80,00		
	11	Těsnící klíny černé 1m	ks	80,00		
	12	Fólie SUPERDACH150, 75m2/role	ks	12,00		
	13	dřevěné latě 40/60/5000 impregnované	ks	690,00		
	14	Hřebíky F-Pack (Im 100) 3,4x100 hladké	ks	6,00		
	15	Hřebíky do krytiny 2,5x32 mm zinek	kg	10,00		
	16	Delta-multi-band, 60 mm x 25m	ks	3,00		
	17	Figaroll Plus 5m CČ	role	22,00		
	18	Prefalz P.10 0,7x100 mm hladký, cihlově červená	kg	120,00		
	19	Paleta EUR AAA - vratná,	ks	35,00		
	20	Opotřebení palet	ks	35,00		
	<b>Celkem za 1 Materiál</b>				<b>0,00</b>	
Díl:	<b>2</b>	<b>Montáž</b>				
2	21	demontáž stávající krytiny	m2	570,00		
	22	ošetření-impregnace krokví	kpl	1,00		
	23	montáž fólie +latě	m2	570,00		
	24	montáž provětrávací mřížka, prsty	bm	288,00		
	25	montáž žlabu	bm	144,00		
	26	montáž úžlabí	bm	80,00		
	27	montáž nároží	bm	116,00		
	28	montáž zplechování komínu	ks	1,00		
	29	montáž vikýře	ks	4,00		
	30	montáž krytiny	m2	570,00		
	31	montáž hromosvodu	kpl	1,00		
	<b>Celkem za 2 Montáž</b>				<b>0,00</b>	
Díl:	<b>3</b>	<b>Staveniště, doprava</b>				
3	32	Zařízení staveniště	kpl	1,00		
	33	Mimostaveniště doprava	kpl	1,00		
	34	přesun materiálu staveništění	kpl	1,00		
	35	přesun materiálu mimostaveništění	kpl	1,00		
	36	likvidace materiálu	kpl	1,00		
	37	zabezpečení staveništění prostoru	kpl	1,00		
	<b>Celkem za 3 Staveniště, doprava</b>				<b>0,00</b>	

cena celkem	0,00
-------------	------