

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

Dokumentace pro výběr zhotovitele

Domov Hostomice - Zátor

27. 6. 2022



Obsah

1 ZÁKLADNÍ ÚDAJE	2
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
2 ZÁVĚR	5
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 plášti. 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

Stavba	Domov Hostomice - Zátor, poskytovatel sociálních služeb
Adresa	Zátor 373, 267 24 Hostomice
IČ	75009871
Parcelní číslo	1512/1, K.Ú. Hostomice pod Brdy
Vlastnické právo	Středočeský kraj, Zborovská 81/11, Smíchov, 15000 Praha 5
Prohlídku stavby provedl	Ing. Ondřej Horák
Datum a čas prohlídky	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 podlaží 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 podhledů jednotlivých místností se záklopem z SDK. V rámci zateplení nebyl proveden žádný zásah do střešní krytiny.

Střešní keramická krytina „Letka“ je provedena na dřevěných latí 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 nevyhovujících 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 náhradu 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 hnilobě a dřevokazným škůdcům.
- Současný stav střešního pláště je v nevyhovující skladbě, především absencí pojistné fólie na úrovni horního líce krokví.
- 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 - prorezné 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 úrovní 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 určená 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



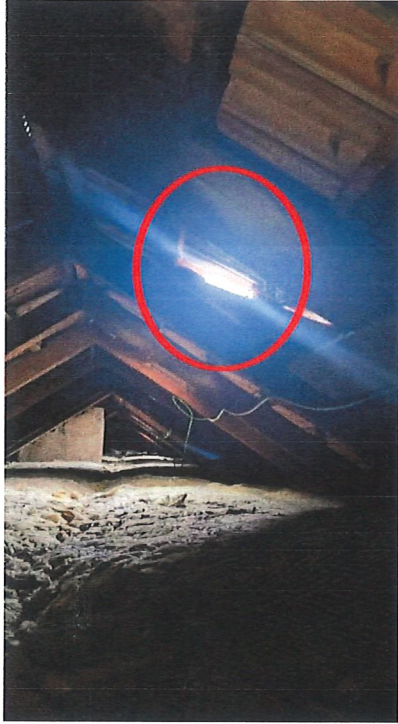
Pohled na vnitřní podhled podkrovních prostor/půda a komínové těleso. Dochází k zatékání do konstrukcí střechy a vnitřních částí.



Pohled na vnitřní podlahu podkrovních prostor/půda.



Viditelné zatečení do podkrovního pokoje/strop SDK.



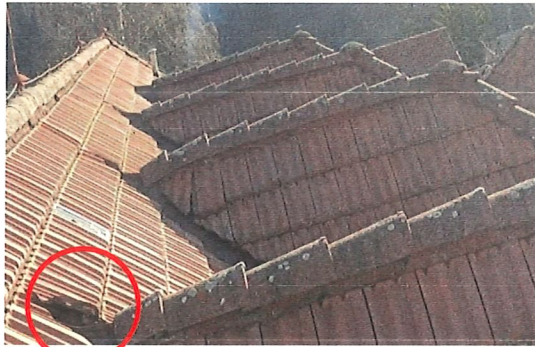
Pohled z vnitřní strany půdy v oblasti nad kleštinami. Chybějící střešní krytina.



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

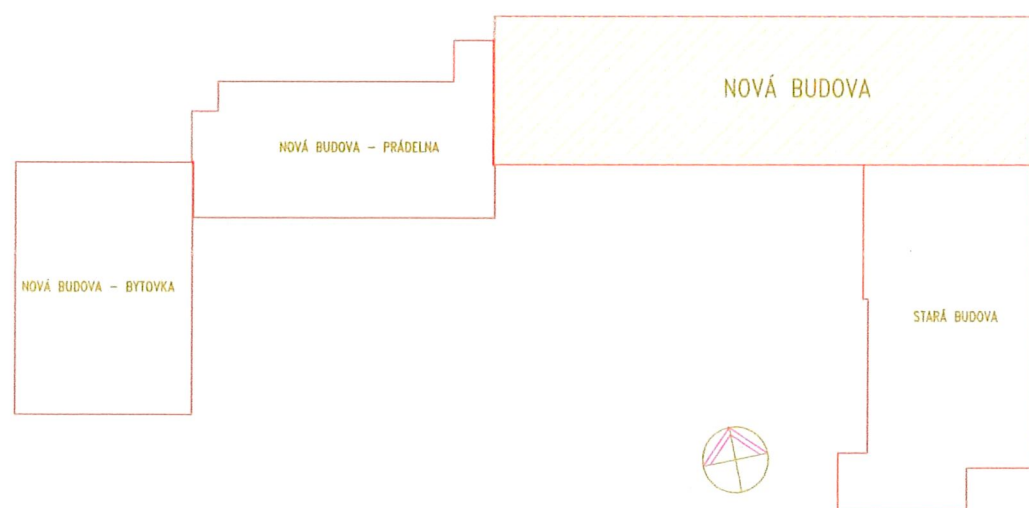


Pohled na rozpadající se střešní krytinu, úlomky padají ze střechy na okolní plochu plochu. je nefunkční a odporuje technickým zásadám řádné opravy.



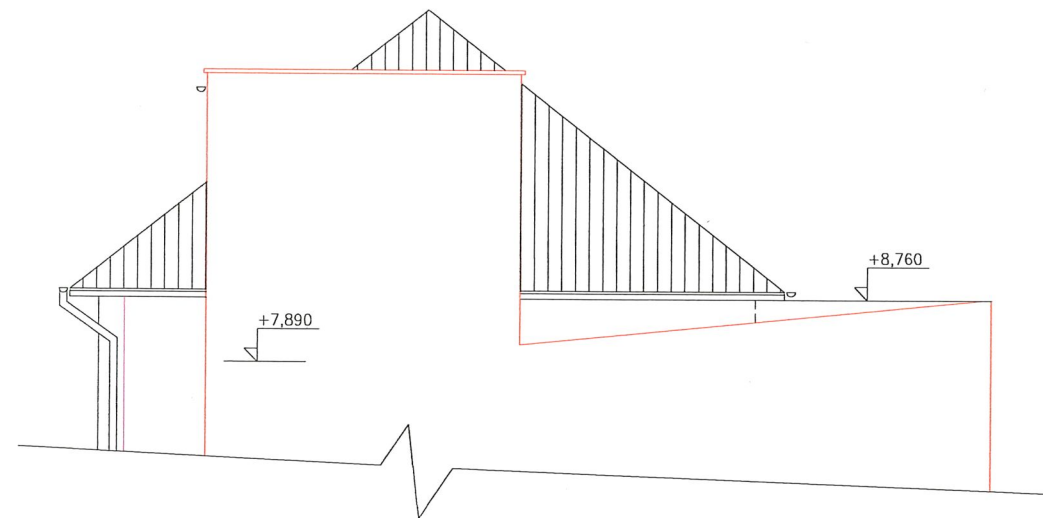
Pohled na střešní krytinu v napojení hřebenačů vikýře, kde chybí střešní tašky.

Příloha 2 – dokumentace Nové budovy v úrovni 4.NP



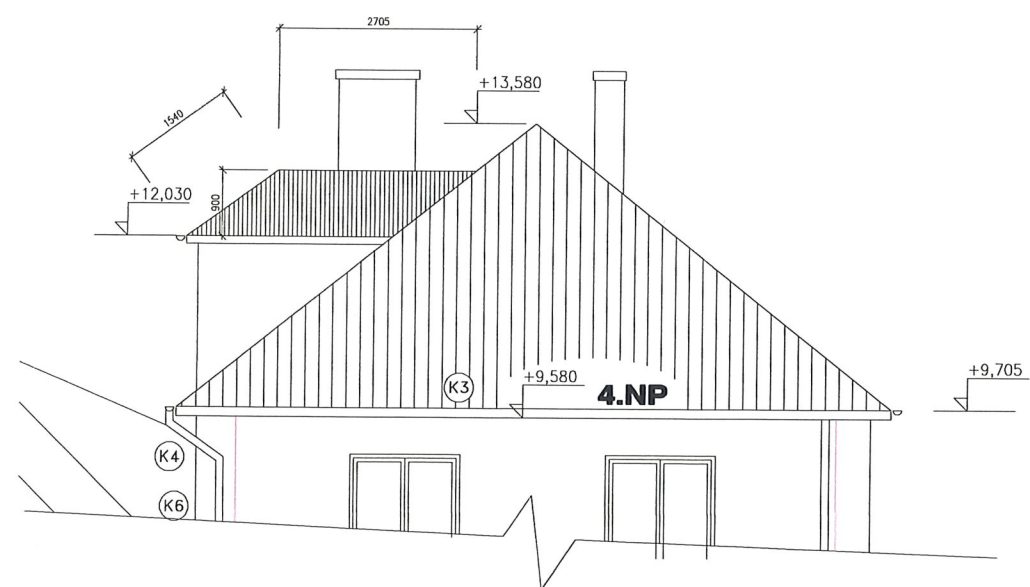
POHLED ZÁPADNÍ

M=1:100



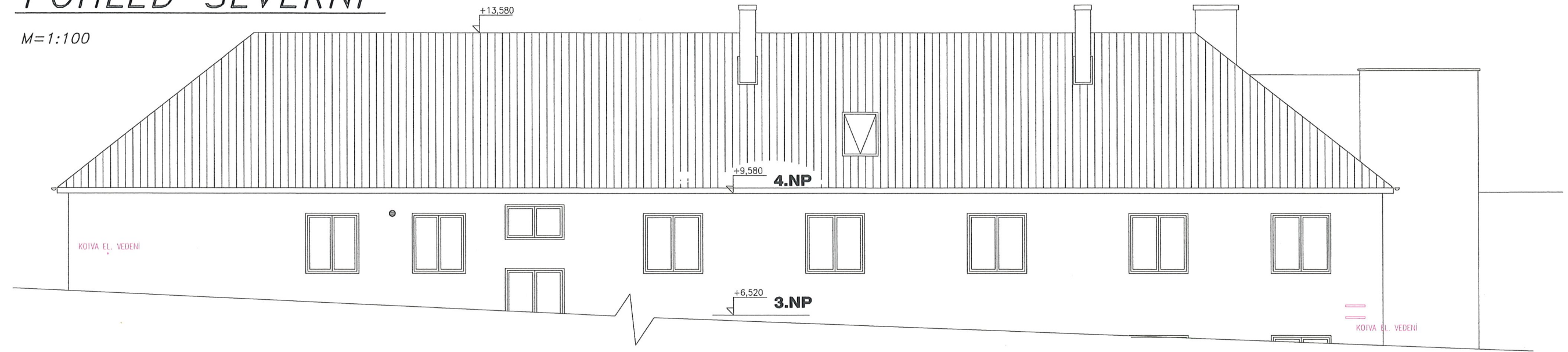
POHLED VÝCHODNÍ

M=1:100



POHLED SEVERNÍ

M=1:100

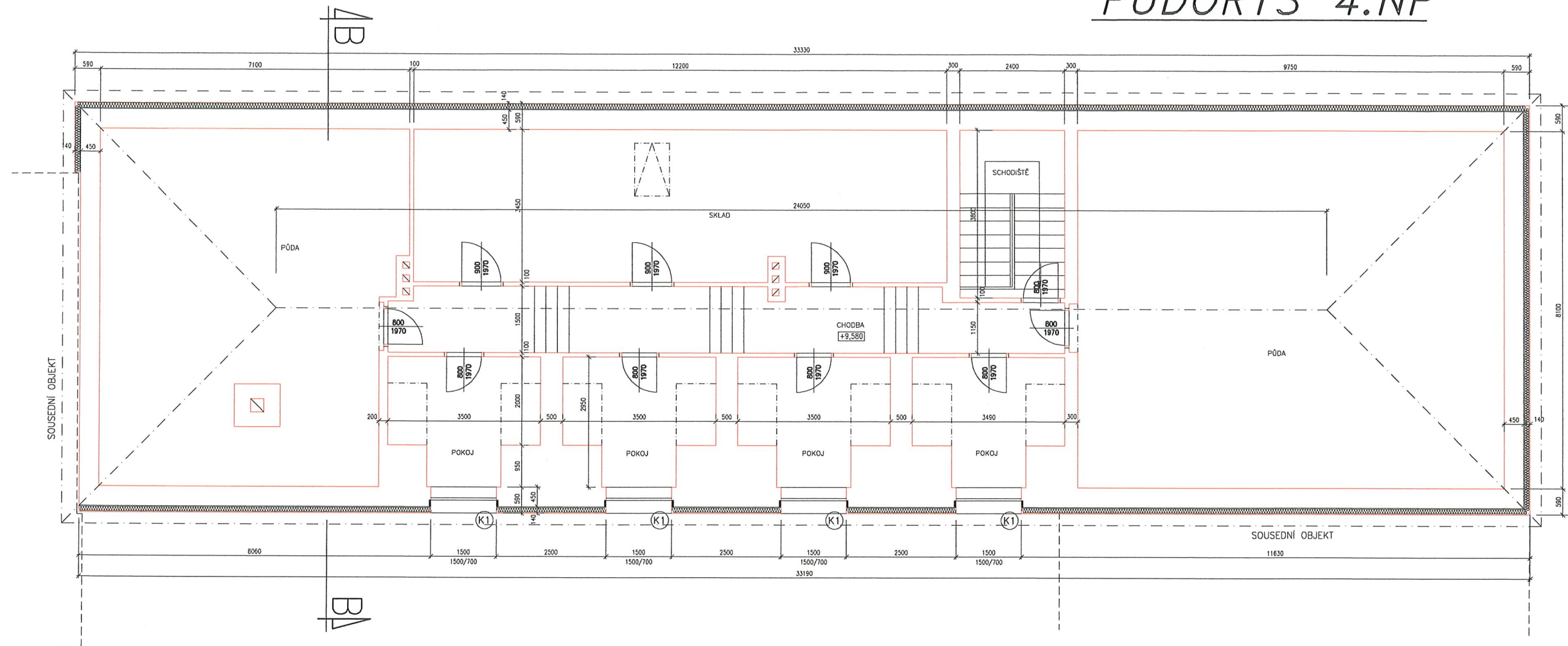


POHLED JIŽNÍ

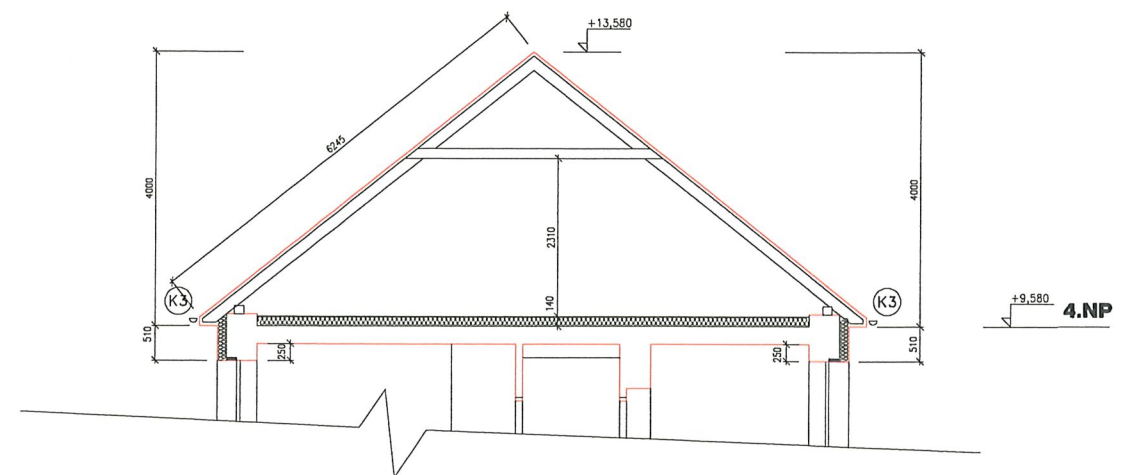
M=1:100



PŮDORYS 4.NP



ŘEZ B - B



Příloha 3 – Slepý rozpočet



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: 1	1	Materiál				
	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	přichytka 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 (1m 100i) 3,4x100 hladké	ks	6,00		
	15	Hřebíky do krytina 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, cihlové červená	kg	120,00		
	19	Paleta EUR AAA - vratná,	ks	35,00		
20	Opotřebení palet	ks	35,00			
Celkem za		1 Materiál				0,00
Díl: 2	2	Montáž				
	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	montážoplechování komínu	ks	1,00		
	29	montáž vikýře	ks	4,00		
	30	montáž krytiny	m2	570,00		
	31	montáž hromosvodu	kpl	1,00		
Celkem za		2 Montáž				0,00
Díl: 3	3	Staveniště, doprava				
	32	Zařízení staveniště	kpl	1,00		
	33	Mimostaveništní doprava	kpl	1,00		
	34	přesun materiálu staveništní	kpl	1,00		
	35	přesun materiálu mimostaveništní	kpl	1,00		
	36	likvidace materiálů	kpl	1,00		
37	zabezpečení staveništního prostoru	kpl	1,00			
Celkem za		3 Staveniště, doprava				0,00

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