

## ***Bytový dům v ulici Machkova 1645/8, Praha 4 Prohlídka celkového technického stavu objektu***



**Objednatel: SVJ Machkova 1645,**  
Machkova 1645/8, 149 00 Praha 4  
IČ: 06008305

**Vypracoval: Dalibor Čihák, A.T.ČKAIT** (číslo autorizace 0300797)  
Křejského 1514/17, 149 00 Praha 4-Chodov  
IČ: 71141154

**Datum:** 02/10/2020

**Základní znění požadavku objednatele:** Provedení kontroly stavebně-technického stavu bytového objektu i s možným návrhem důležitých oprav na adrese Machkova 1645/8 v Praze.

### **1. Podklady:**

- Objednávka zasláná e-mailem ze dne 19.8.2020
- Osobní prohlídka dne 31.8.2020,
- Informace od zástupce objednatele (pan Csaba Farkas, předseda SVJ, paní Pavla Rychtářová místopředsdkyně SVJ)
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů,
- Vyhláška č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu; Vyhláška č. 491/2006 Sb.; Vyhláška č. 502/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů
- ČSN 73 0540 Tepelná ochrana budov
- ČSN ISO 2394 Obecné zásady spolehlivosti konstrukcí

- ČSN EN 1991-1-1 Eurokód 1: Zatížení konstrukcí – Část 1-1: Obecná zatížení – Objemové tíhy, vlastní tíha a užitná zatížení pozemních staveb
- ČSN 73 0210-1 Geometrická přesnost ve výstavbě. Podmínky provádění. Část 1: Přesnost osazení
- ČSN ISO 13822 Zásady navrhování konstrukcí – Hodnocení existujících konstrukcí

*Pro uvedené předpisy a normy platí jejich aktuální znění v době vyhotovení této zprávy.*

## **2. Zjednodušený popis předmětného objektu (č.p.1645/8) a podmínky průzkumu:**

Jedná se o krajní sekci (jeden vchod/jedno číslo popisné) více vchodového panelového domu (tři sekce) v ulici Machkova. Dům má 8 nadzemních podlaží a jedno částečně zapuštěné technické podlaží. Předmětný objekt má na východní i západní straně objektu vstupy řešené vyrovnávacím schodištěm s podestou, opatřené zábradlím, na západní straně je zakryto střešní markýzou včetně bezbariérového vstupu, který je řešen návaznou samostatnou ocelovou konstrukcí ale vetknutou do prostoru schodiště, které tak má zmenšený průchod.

Prohlídka objektu se uskutečnila dne 31.8.2020, v plně užívaném objektu, s náhledem do dvou bytových jednotek, které zatím neprošly zásadní stavební změnou a jsou v původním technickém stavu.

Základní metodou průzkumu byla vizuální prohlídka konstrukcí.

Nebyly prováděny žádné destruktivní zkoušky konstrukcí.

## **3. Stávající stav kontrolovaných konstrukcí:**

### **Obvodový plášť + okna:**

Panelový dům byl cca v roce 2006-7 opatřen vnějším zateplovacím systémem, v současné době pouze zašpiněn prachovými částicemi, nevykazuje žádné technické vady. Konstrukce žádné z lodžii pohledově nevykazuje ohrožení její stability, všechny lodžie jsou opatřeny zasklívacím skládacím systémem.

Původní dřevěná okna byla vyměněna v roce cca 2007 za plastová okna se sklem s koeficientem prostupu tepla  $U_g = 1,1 \text{ W.m}^{-2}.\text{K}^{-1}$ . (plnění Argonem) Tepelný rámeček je Thermobel GUB CZ BAT.Glav22. Okna je potřeba každý rok seřizovat, závěsy se při užívání povolují a těžší rámy křídel mají tendenci si tzv. sedat.

### **Střešní plášť:**

Střešní plášť došel pravděpodobně v rámci zateplení objektu rovněž k rekonstrukci, došlo k přizateplení střešní konstrukce s finální pokládkou PVC folie (pravděpodobně Alkorplan 1,5mm), která ale vykazuje vady:

- Nejsou provedeny dostatečné spády k odvodu klimatických srážek do střešních vpustí.



Ponechané střešní nástavce pro odvětrání prostor pro „spíže“ byly ponechány v původním rozsahu a vykazují vyšší stupeň degradace, zde by mělo dojít k obnově. Ostatní nástavce s provedením osazených hlavic Lomanco jsou obaleny PVC folií, ale vnitřní prostor nástavce může časem způsobovat problémy se špatným vzduchem případně i kondenzací, pokud je do tohoto prostoru vyústění jak odvětrání z WC (koupelen) tak i současně s odvětráním kuchyní – to je nepřijatelné, každá stoupačka má být odvětrána samostatně, tzn. dvě hlavice na jednom nástavci.



#### **Vnitřní prostory – podlahy + schodiště:**

V přízemí je podlaha v dobrém stavu, včetně obnovy dlažby v těchto místech. V celém domě pak je položeno PVC, kteří vykazují vyšší stupeň degradace a mnoho nerovností, k částečným opravám došlo na schodišti, kde se povyměňovaly schodišťové ochranné rohy, ale i ty na více místech jsou odlepené či poškozené – může dojít k újmě na zdraví podklouznutím. Soklová lišta by se měla vyměnit rovněž, doporučuji spojit tyto práce i s obnovou omítek na stěnách i stropech. Zábradlí schodiště by mělo projít obnovou nátěru a nových madel.

#### **Vnitřní prostory – omítky:**

Vnitřní povrchové drobné vlásenkové trhlinky v omítkách na stěnách nejsou vážného charakteru, ale jsou následkem nekvalitně provedených panelových dílců s povrchovým nástřikem, případně i jejich opravných omítek, rovněž tak jsou výsledkem i dlouhodobé zanedbané následné údržby – zde by mělo dojít k obnově omítek (zejména podhled u schodišťových ramen) a následně vymalovat.

#### **Vnitřní prostory – ocelové mříže v chodbách + požární prevence:**

Dle konzultace na HZS je možné mříže ponechat, ale je zapotřebí osadit do vnitřních prostor za mříží min.1ks hasicího přístroje a vedle něj umístit náhradní klíč k mříži. Obdobné provedení mají již ve vedlejším vchodu (BD Machkova 1644).

Požární hydranty by měly být funkční dle posledních inspekčních prohlídek, doporučuji projednat při následné kontrole s požárním technikem odebrání prázdných druhých skříní pro náhradní hadice, které by bylo možno demontovat a opravit pod nimi případně poškozenou omítku.

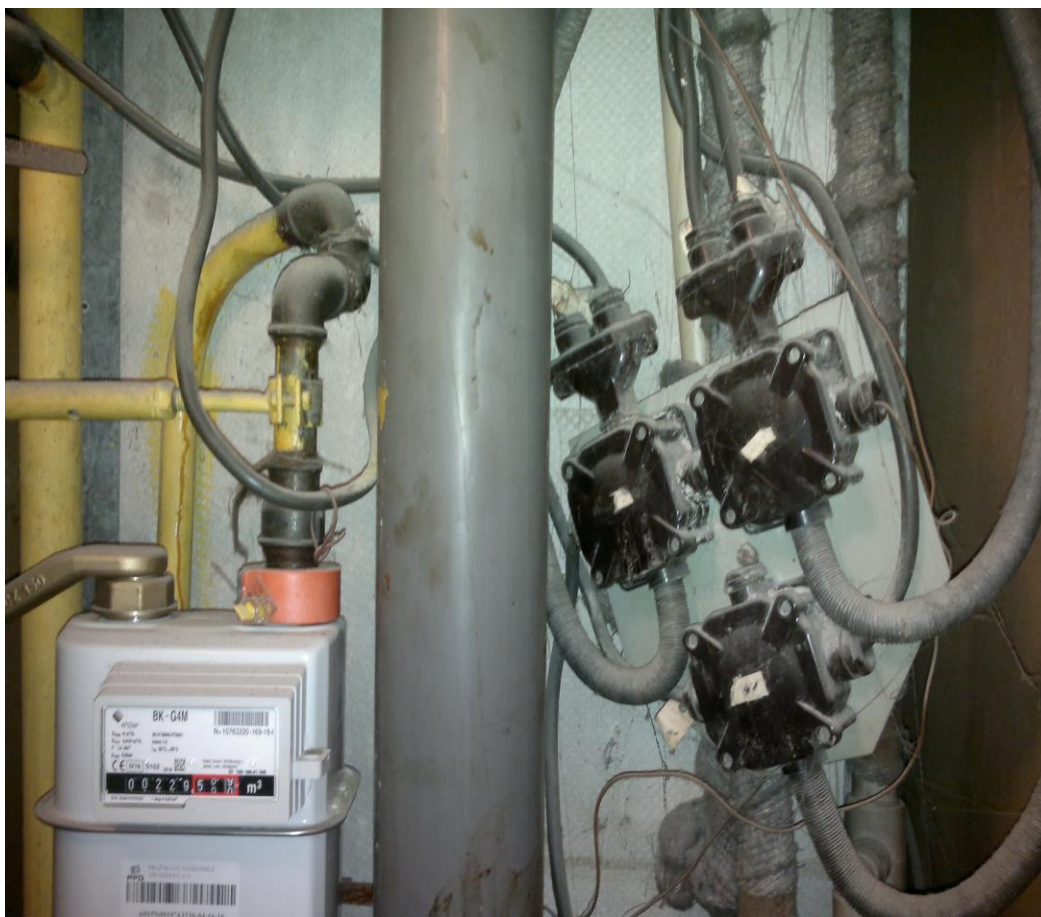
#### **Vnitřní prostory – slaboproudé rozvody:**

Ve starých skříních jsou původní rozvody, doporučuji jejich obnovu nebo výměnu, dle stávajících možností se nyní vyplatí osadit nové kryty než několik dní natírat staré skříně.

#### **Vnitřní prostory – silnoproudé rozvody:**

Ve skříních elektro na chodbách jsou již vyměněny silnoproudé rozvody (rok 2019)

Nemělo by se opomenout připomínat vlastníkům jednotek, aby si nechali provádět pravidelné revize elektro uvnitř bytové jednotky – předejde se tak nemilým případům, že dojde k samozápalu v rozvodnici či zásuvkách nebo u vypínačů. Málokdo si nechá ve starých rozvodech vše překontrolovat – vodiče ve šroubení utáhnout a vyčistit od prachu, pavučin apod.



#### **Vnitřní prostory – výtah:**

Výtah prošel v roce 2008 obnovou (KONE), doporučuji sledovat servisní práce a požadovat po správci (zdali to mají v rámcové smlouvě) jejich účast při přebírání větších oprav na tomto zařízení.

#### **Vnitřní prostory – rozvody vody a topení:**

Ležaté i svislé rozvody potrubí pro studenou i teplou vodu je částečně povyměňováno, je potřeba veškeré rozvody včetně všech uzávěrů vyměnit zejména tam, kde k tomu ještě nedošlo.

U rozvodů topení a teplé vody doporučuji (i po osobní prohlídce výměníku v čp.1644) z výměníku rozdělit větve na samostatné měření na vstupu do vašeho prostoru. Sousední BD je k tomu ochotno přistoupit.

#### **Vnitřní prostory – kanalizace splašková:**

Vnitřní kanalizace již dožívá a bude nutná její obnova, zejména v místech kde by měla být objímka pro uchycení, tak chybí nebo je ve vysokém stupni degradace, v místech nových napojení při rekonstrukcích koupelen a kuchyní dochází k narušování svislého potrubí a případně i vnitřních bytových odboček – v horizontu několika let (cca 5 let max) by se potrubí mělo vyměnit.

#### **Vnitřní prostory – kanalizace dešťová:**

Málokterý vlastník objektu si dává práci s kontrolou dešťové kanalizace, min. jednou za 2-3 roky by se mělo překontrolovat těsnění na revizním otvoru a prohlédnout svod do té míry aby byla zajištěna zcela průchodnost tohoto potrubí. Následně je možné obě kanalizace si nechat prohlédnout kamerou, jak vypadá stav potrubí pod objektem.

#### **Vnitřní prostory – vzduchotechnika/odsávání:**

V objektu se nachází stávající způsob rozvodu vzduchotechniky pro odsávání par ze sociálních zařízení a kuchyní, toto potrubí bude nutno rovněž časem vyměnit, jelikož za léta užívání a různých odborných či neodborných zásahů do potrubí – není již zajištěna celistvost potrubí v celé délce ani cesty k jednotlivým odbočkám – může prasklinami procházet kouř či výpary mimo potrubí a třeba i do jiných sousedních bytových jednotek.

#### **Vnitřní prostory – suterén:**

Tyto prostory vykazují na všech stranách hlubokou zanedbanou údržbu, ať se jedná o podlahy, omítky, dveře, nepotřebné přípojky kanalizace či vody a elektřiny ze zrušených prostor prádelny, mandlu apod. Zde je nutno rozmyslet si co s těmito prostory provést, a nechat následně schválit na shromáždění vlastníků. Tyto prostory potřebují celkovou rekonstrukci.

#### **Vnitřní prostory – prohlídka a stav v bytě č.55, 7.patro + byt č.35, 5.patro:**

Vnitřní prostory omítek jsou v běžném stavu opotřebené, podlahové krytiny byly již částečně vyměněny, sociální zařízení ve starém umakartovém bytovém jádru, stávající stará technická šachta pro média je ve stavu - vysokém stupni degradace, rozvody všech médií jsou v bytě původní (část vody je nově v plastu ale s napojením na původní ocel.potrubí). Oba byty vykazují vyšší stupeň degradace všech rozvodů médií – jsou před zásadním rozhodnutím jak byt zrekonstruovat. K vnitřnímu osobnímu bytovému zařízení se nevyjadřuji.

#### **4. - Závěr:**

Z prohlídky vyplývá, že všechny výše uvedené vady a popsané poruchy jsou stále aktivní a snižují tak užitkovou hodnotu u všech kontrolovaných konstrukcí, žádné konstrukce ani prostory nebyly nalezeny ve stavu ohrožující osoby na zdraví a na životě v tomto objektu.

Jako zpracovatel této zprávy si vyhrazuji právo na korekci závěrů, pokud budou zjištěny další podstatné skutečnosti, které nebyly známy při prohlídce a zpracování tohoto posouzení.

Vlastní realizaci opravných prací doporučuji provádět za účasti odborného dozoru, jsem nápomocen k návrhovým řešením výboru SVJ, včetně doporučení na materiálové či dodavatelské služby.

Dalibor Čihák, autorizovaný technik pro pozemní stavby ČKAIT  
tel: 777 757 181, [cihakdalibor@gmail.com](mailto:cihakdalibor@gmail.com), Křejského 1514/17, Praha 4

Počet výtisků: 2 (dva)

Praha 10.2020