

BYTOVÝ DŮM Č.P.437, ULICE ELIŠKY PŘEMYSLOVNY

1) Identifikační údaje:

Obec: Praha 5 – Zbraslav

Ulice: Elišky Přemyslovny

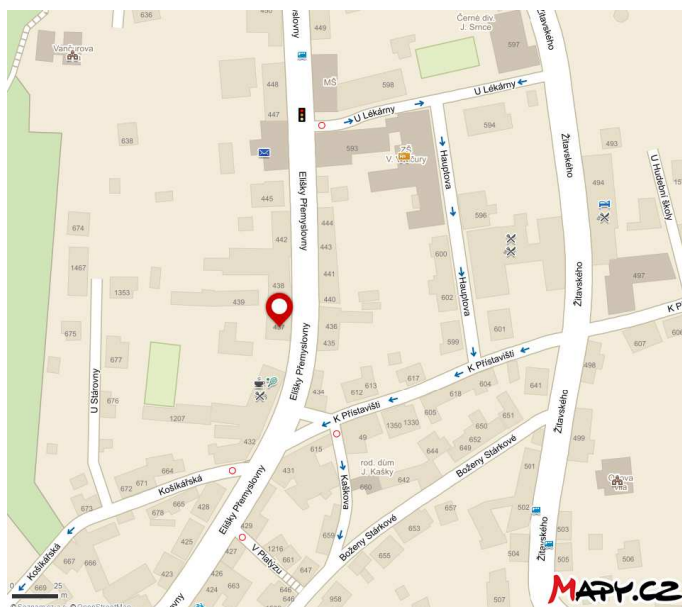
Číslo popisné: 437

Počet bytových jednotek: 7

Pozemek č.parc.: 306

Plocha poz.: 710m²

Mapa:



2) Základní údaje:

Architektonicko-stavební popis bytu:

Bytový dům byl postaven cca před 70 lety. Dům prošel několika rekonstrukcemi. Dům je dvoupodlažní s obytným podkrovím se sedlovou střechou a je kompletně podsklepen.

V bytovém domě se nachází celkem 7 bytových jednotek.

Součástí bytového domu je v 1NP umístění občanské vybavenosti – samoobsluha potravin. Dále součástí bytového domu jsou sklepní prostory.

3) Technický popis bytového domu:

3.1. Nosné a obvodové konstrukce vč. dělicích kcí

Obvodové zdivo

zděné obvodové zdivo, doplněno KZS (kontaktním zateplovacím systémem)

závady:

- suterénní zdivo je silně napadeno zemní vlhkostí a plísněmi
- místy degradace omítky v soklové části objektu pravděpodobně vlivem vztlínání zemní vlhkosti a nedostatečnému odvodnění kolem objektu
- místy lokální degradace omítky na KZS

vnitřní stěny nosné

zděné zdivo

- suterénní zdivo je silně napadeno zemní vlhkostí a plísněmi

dělicí příčky v 1PP

zděné zdivo

- bez zjevných závad

stropní konstrukce 1PP

železobetonová konstrukce

- bez zjevných závad

střešní konstrukce

střešní konstrukce sedlová se skládanou betonovou krytinou, bez pojistné izolace pod kontralatěmi, konstrukce krovu dřevěná bez viditelných závad či napadení dřevokaznými houbami či dřevomorkem, střešní prostor není zateplen, pouze zásyp škvárový

závady:

- zateplení střešní konstrukce je pouze částečně v prostorách půdní vestavby
- absence pojistné izolace pod střešními taškami

schodiště

pravděpodobně železobetonová konstrukce obložené žulovým obkladem

- bez zjevných závad

3.2. Podlahy a úpravy povrchů

podlahy ve společných prostorech

v 1PP jsou betonové podlahy

v dalších podlažích ve společných prostorech teraco či samotné schodišťové ramena také teraco

- vlivem stárí místy degradace betonové podlahy v 1PP

povrchy stěn

Povrchy stěn v 1NP, 2NP a 3NP v prostorách schodiště jsou opatřeny omyvatelným nátěrem do výšky cca 1,5m, dále potom štukové omítky bez zjevných závad

závady:

- místy degradace omítek v 1PP vlivem pronikání zemní vlhkosti a výskyt plísní

3.3. Výplně otvorů

okna

v bytovém domě jsou dřevěná eurookna s izolačním dvousklem

– bez zjevných závad

vnitřní parapety

- viz jednotlivé pasporty bytových jednotek

venkovní parapety

viz jednotlivé pasporty bytových jednotek

venkovní parapety TiZn

- je nutné provést kontrolu všech parapetů a veškeré spoje mezi parapetem a stěnou opatřit tmelem

vchodové dveře

- bez zjevných závad

vnitřní dveře

- bez zjevných závad

3.4. Technické vybavení

vytápění a ohřev vody

zdrojem vytápění jednotlivých bytových jednotek je individuální vč. ohřevu TUV

- viz. jednotlivé pasporty bytových jednotek – tj. převažuje vytápění el. přímotopy, akumulární kamna či el. kotel (viz. jednotlivé pasporty bytů)

vodovodní a sanitární instalace

vodorovné vedení kanalizace je po částečné výměně v PVC, částečně původní - materiál litina

připojovací vodovodní potrubí je vedeno v 1PP pod stropem, ve sklepních prostorech ihned za dveřmi je umístěn vodoměr vč. HUV

připojovací potrubí do jednotlivých bytových jednotek je z materiálu PPR

Číslo vodoměru – 1108154702

• původní litinové kanalizační potrubí vykazuje netěsnost a lokálně popraskané – doporučuje se výměna zbývajících částí kanalizace

vnitřní plynovod

bez přípojky

požární hydrant

požární hydrant je umístěn u hlavního vstupu objektu vedle schodišťového ramene z 1PP

přívodní potrubí je vedeno pod stropem na společné chodbě v 1PP - materiál ocel

- bez zjevných závad

elektroinstalace

viz příloha č. 1 tohoto pasportu

slaboproud

v objektu je telefonní přípojka – UR 103

4) Fotodokumentace:





5) Zhodnocení stavu bytového domu a návrh řešení:

- suterénní zdivo je silně napadeno zemní vlhkostí a plísněmi → eliminace vlhkosti lze v tomto případě řešit pouze z prostoru suterénu pomocí chem. Injektáže nebo jinou obdobnou technologií
- místy degradace omítky v soklové části objektu pravděpodobně vlivem vztlínání zemní vlhkosti a nedostatečnému odvodnění kolem objektu → lokální oprava omítek po provedení drenáže kolem objektu vč. nového odvodnění kolem objektu
- místy lokální degradace omítky na KZS → lokální oprava porušených částí fasády
- místy lokální degradace omítek v 1PP vlivem pronikání zemní vlhkosti → kompletní oprava povrchových úprav pomocí vápenných omítek v 1PP vč.výmalby (nejprve eliminovat vlhkost pomocí nové drenáže kolem objektu)
- zateplení střešní konstrukce je nedostatečné (množství tepelných mostů a úniku tepla přes velké množství detailů) → provést celoplošné zateplení střešní konstrukce vč. eliminace tepelných mostů v této konstrukci (tj. sundání střešní krytiny a provést nové zakrytí vč. doplnění všech nutných vrstev jako je parotěsná izolace, pojistná izolace a další)
- vlivem stáří místy degradace betonové podlahy v 1PP → oprava podlahy v 1PP objektu betonovou mazaninou
- původní litinové kanalizační potrubí může vykazovat netěsnost – doporučuje se výměna zbývajících částí kanalizace → původní litinovou kanalizaci nahradit za PVC

Celkový stav bytového domu je v horším technickém stavu.

Je nutné především řešit celkově zateplení střešní konstrukce, kde je množství špatně provedených detailů zateplení konstrukce – objekt v současném stavu je nevhodný a dochází k velkým únikům tepla.

Je doporučována především výměna ZTI rozvodů - odpadní potrubí.

Ostatní uvedené závady lze opravit drobnou údržbou.

Přílohy:

Příloha č.1 - Technické posouzení elektroinstalace bytového domu