STAVEBNĚ TECHNICKÝ POSUDEK

Svémyslice č.p.1

Vypracoval: Ing. Aleš Moudrý
Jenštejn - Dehtáry 17
tel.: 605 104 662

1. Účel posudku :

Tento posudek byl vypracován na základě objednávky Obecního úřadu Svémyslice a jeho úkolem bylo stanovit rozsah nutných stavebních oprav domu č.p.1 ve Svémyslicích na pozemku parc.č. 9/1(st) v kat. území Svémyslice k zajištění bezproblémového chodu budovy.

2. Objednatel posudku :

Název organizace:
obec Svémyslice, zastoupená místostarostou Pavlem Zámečníkem

Adresa: Svémyslice 18, 250 91 Zeleneč
Kontakt: tel: 603 735 207, zamecnik@svemyslice.eu

3. Zpracovatel posudku :

Jméno/název organizace: Ing. Aleš Moudrý

Adresa: Jenštejn - Dehtáry 17
IČ: 69184666
Tel./mail: 605 104 662 , ales.moudry@seznam.cz

4. Identifikace objektu :

Adresa objektu: Svémyslice č.p.1
Číslo parcely: 9/1(st)
Katastrální území: Svémyslice

5. Vlastníci objektu :

Ing. Tomáš Maitner, Cyrila Boudy 280, 27401 Slaný	vlastnický podíl ID 1/2
obec Svémyslice, Svémyslice 18, 250 91 Zeleneč	vlastnický podíl ID 1/2

6. Datum provedení prohlídky objektu :

18.11. 2014; 15,00 hod.

7. Povětrnostní podmínky v době prohlídky :

V době prohlídky bylo deštivo, teplota okolo 5°C.

8. Popis objektu :

Objekt se nachází v intravilánu obce Svémyslice, přímo na hranici pozemku s veřejným prostranstvím u křižovatky dvou komunikací III. třídy. Podél budovy vede chodník ze zámkové dlažby.
Budova je více jak 100 let stará, jedná se o zděný přízemní objekt s nevyužitým půdním prostorem. Menší část přízemí objektu slouží jako prodejna potravin. Prostor prodejny je rozdělen na dvě části, samotnou prodejnu a sklad zboží.
Velká část přízemí slouží jako hospoda. V prostorách hospody se nachází výčep, sál, kuchyň, sklad a sociální zázemí. Směrem do zahrady je součástí objektu jedna bytová jednotka.
Obvodové i vnitřní nosné stěny budovy jsou vyzděné z plných cihel. Omítky jsou vápenné. Podezdívky jsou kameno-cihelné. Zastropení přízemí v celém objektu je řešeno dřevěnými trámovými stropy s dřevěným podbitím a rákosovou omítkou. Výplň mezi trámy tvoří částečně plevový zásyp. Zastřešení objektu je sedlovou střechou s krytinou z pálených keramických tašek, krov je dřevěný. Konstrukce krovu je stojatá stolice. V zadní části objektu směrem do zahrady je část objektu zastřešena krytinou z eternitových vlnovek. Oplechování střechy a okapy jsou z pozinkovaného plechu.
Objekt je napojen na rozvody NN elektro. Splaškové vody z celého domu jsou svedeny do přečerpávací šachty, z které jsou odvedeny do obecní tlakové kanalizace. Objekt je napojen na obecní vodovod. Vytápění je ústřední teplovodní, zdrojem tepla je kotel na tuhá paliva.

9. Zjištěné závady :

Při vizuální prohlídce bylo zjištěno, že stav konstrukcí odpovídá stáří budovy. Byla zjištěna řada závad, od drobných až po závady ohrožující samotnou statickou funkci budovy.
V nejhorším stavu je konstrukce střechy a střešní plášť. Krov je v některých místech v havarijním stavu. Již na první pohled je zřejmý propad střešní roviny v jižní části střechy.



Z důvodu zatékání jsou některé krokve a pozednice shnilé a rozpadlé. Byla zjištěna přítomnost dřevokazného hmyzu. V části půdy jsou některé trámy ohořelé a zuhelnatělé.







Původní střešní keramická skládaná krytina je na konci své životnosti. Prakticky v celé ploše střešního pláště dochází k zatékání a průsaku dešťové vody. Díky tomu je poškozeno i dřevěné laťování. Na několika místech jsou ve střeše díry po chybějících taškách a hřebenáčích.







Obě štítové stěny na půdě jsou prasklé a u jižního štítu dochází k jeho náklonu.





Celý objekt není pořádně odizolován proti vzlínající zemní vlhkosti. Z tohoto důvodu je po celém obvodě budovy poškozená a částečně i odpadlá fasáda.





Pronajímatel objektu při prohlídce upozornil na ucpané a skoro nefunkční kanalizační ležaté potrubí v celé hospodě.
Při vizuální prohlídce byly zjištěny i závady na elektroinstalaci. Velice nebezpečně se jeví hlavně poškození podružného rozvaděče čerpadla tlakové kanalizace umístěného na venkovní fasádě objektu směrem do zahrady. Rozvaděč není řádně připevněn a bezprostředně hrozí zatékání do rozvaděče.
Některé rámy původních dvojitých oken s dřevěným rámem jsou zkroucené a nejdou otevírat.



10. Opravy a způsoby odstranění závad:

Pro zajištění bezpečného chodu budovy je potřeba provést některá stavebně technická opatření.
Jako nejdůležitější se jeví kompletní rekonstrukce střechy. Doporučuje se sundat původní střešní krytinu, demontovat celý dřevěný krov a zbourat obě štítové stěny na půdě. Vybouraný materiál bude odvezen na skládku.
Celý objekt je nutné svázat novým železobetonovým věncem. Následně by byla provedena nová dřevěná nosná konstrukce krovu. Nová tašková skládaná střešní krytina bude položena na latích 60x40mm, uložených na kontralatích 60x40mm a pojistné, kontaktní, difúzní fólii. Detaily střechy (odvětrávací prvky, prvky proti ptactvu a hmyzu, hřebenáče položené na sucho, aj.) budou provedeny ze systému střešní krytiny.
Důležité je, aby řezivo nové krovu bylo opatřeno nátěry proti dřevokazným organismům.
Součástí rekonstrukce střechy by bylo i provedení nových klempířských prvků – oplechování a okapů.

Okamžitě je nutné opravit stávající rozvaděč čerpadla tlakové kanalizace.

V rámci další stavebních úprav se doporučuje provést hydroizolaci obvodových stěn u podezdívky např. zaražením nerezových ocelových plechů, výměna původních oken, a zateplení stropu nad přízemím položením tepelné izolace z minerální vaty.

11. Orientační rozpočet oprav:

Demolice střechy a odvoz na skládku	80 tis. Kč
Železobetonový monolitický věnec	50 tis. Kč
Vyzdívka štítu vč. omítky	50 tis. Kč
Klempířské prvky (okapy, oplechování)	80 tis. Kč
Střešní krytina	350 tis. Kč
Krov vázaný	320 tis. Kč
Lešení	10 tis. Kč
Zateplení stropu nad přízemím	80 tis. Kč
Výměna oken	100 tis. Kč
Oprava elektroinstalace	10 tis. Kč
Oprava splaškové kanalizace, vč. výměny	80 tis. Kč
Izolace zdiva nerezovými plechy	140 tis. Kč

12. Posudek zpracoval

Ing. Aleš Moudrý
v Dehtárech dne 8. 12. 2014