

STAVEBNĚ TECHNICKÝ PRŮZKUM

Objekt ZŠ 28. října 581 Žamberk

Zpracoval: Ing. Lenka Fránková

Stupeň projektové dokumentace: Stavebně technický průzkum

Datum: 03/2025

1. Úvod.

- 1.1. Stavba: ZŠ 28. října 581 Žamberk parc. č. 314/1 kú: Žamberk
- 1.2. Vlastník: Město Žamberk, Masarykovo náměstí 166, Žamberk 564 01, IČO: 00279846
- 1.3. Zhotovitel:
- 1.4. Metoda posouzení. Observací, t.j. vizuální prohlídka, fotodokumentace.
- 1.5. Stavebně technický průzkum je vypracován na základě potřeby vlastníka objektu Města Žamberk, Masarykovo náměstí 166, Žamberk 564 01, za účelem zjištění stavebně technického stavu objektu základní školy. Průzkum bude sloužit jako podklad pro stanovení rozsahu stavebních úprav sociálního zařízení a 2 tříd. Jako podklad pro vypracování průzkumu byla uskutečněna prohlídka objektu zpracovatelem, tj. autorizovanou osobou

2. Použité podklady.

- 2.1. vizuální prohlídka objektu zpracovatelem
- 2.2. pořízená fotografická dokumentace
- 2.3. původní projektová dokumentace objektu
- 2.4. pasport stavby a hodnocení stavu objektu z roku 2019 provedený projektantkou Ing. Janou Vogelovou
- 2.5. platné normy ČSN, EN
- 2.6. sondy provedené v obvodovém zdivu suterénní části objektu a jejich vyhodnocení (společnost Biodry Česká republika - modern tools s.r.o., IČ:08695822)

3. Popis stávající konstrukce.

Jedná se o podsklepenou budovu se třemi nadzemními podlažími a podkrovím. Stavba není památkově chráněná. Dle původní projektové dokumentace je objekt postaven v klasické cihelné technologii. Obvodové, vnitřní nosné zdivo i příčky z keramických cihel CP P20 na vápenocementovou maltu. Suterénní a základové zdivo je kamenné. Venkovní fasádu tvoří cementová břizolitová omítka v kombinaci s již opravovanými částmi pomocí novodobější vápenocementové omítky. Střešní konstrukce má dřevěnou vazbu částečně opatřenou prkenným bedněním. Krytina byla v minulosti několikrát lokálně měněna, aktuálně je tvořena kombinací eternitových šablon a ocelového převážně falcovaného plechu. Stropní konstrukce je tvořena nosnými dřevěnými trámy (doplněnými ocelovými profily). Spodní líc stropu je zaklopen dřevěným bedněním opatřeným omítkou s rákosem. Prostor mezi trámy je vyplněn škvárovým zasypem (částečně již nahrazen nad 3. NP. tepelnou izolací

z minerální vaty). Svrchní záklop fošnovým bedněním a parketami je v 1. až 3. NP opatřen podlahovou krytinou z vlysů (ve větší míře již nahrazeno vyrovnávkou z OSB (příp. Durelis) desek a PVC krytinou. Strop nad 3. NP: je opatřen betonovou mazaninou. Původní kastlová dřevěná okna jsou již až na jižní a západní průčelní stranu budovy v minulosti vyměněna za plastová s dvojskly. Většina rozvodů zdravotní techniky je původní, elektroinstalace cca z 2. pol. 20. stol., vytápění objektu je řešeno lokálními akumulacími elektrickými kamny o výkonu cca 5 kW.

4. Nález poruch a závad.

4.1. Vnější omítky a oplechování fasády

Vnější omítka objektu je na mnoha místech narušená, většinou vlivem nevyhovujícího a zchátralého oplechování říms, okrajů střechy, parapetů apod. Vlivem netěsností klempířských prvků se vlhkost dostává pod omítku a narušuje její soudržnost.

4.2. Vnější výplně otvorů

Původní kastlová okna jsou již ve špatném stavu, dochází k lokálním konstrukčním defektům a zatékání.

4.3. Střešní krytina a krov

Střešní krytina a zejména pak oplechování složité střechy objektu je dosluhující a jeho lokální poruchy způsobují další degradaci omítek a zatékání do objektu. Konstrukce krovu a bednění je zasažena výraznou přítomností plísní a lokálně také výskytem dřevokazného hmyzu.

4.4. Vlhkost spodní stavby

Celý objekt trpí na výskyt zvýšené vlhkosti spodní stavby. Od roku 2022 je v objektu instalováno zařízení pro snížení hladiny vztlínající vlhkosti. Dle pravidelného monitoringu na základě provedených sond se úroveň hladiny vlhkosti v obvodovém zdivu celkově snižuje. Nicméně na objekt kromě vztlínající vlhkosti také působí zemní vlhkost (boční) a dále spodní voda. Vzhledem k výskytu hladiny spodní vody nad úrovní základové spáry v hloubce cca 2 m pod ÚT je nutné předpokládat i toto působení vlhkosti.

4.5. Zdravotní technika, elektroinstalace a vytápění

Vodovod a kanalizace je uvnitř objektu převážně v původním stavu (kanalizace v litině). Rozvody jsou tedy již zastaralé a lze předpokládat stále častější defekty (lokální průsaky)

Zařizovací předměty jsou také na hraně životnosti (nachází se zde zastaralé kombi WC, ohřivače, a další ZP. Elektroinstalace je historicky postupně obměňována, nicméně i tak je již zastaralá a dochází k lokálním defektům (v minulosti např. po úderu blesku). Osvětlení je pouze částečně vyměněno za nové s LED technologií. Vytápění pomocí akumulčních kamen je již za hranou životnosti, regulace není zcela funkční a častěji dochází k nutným výměnám kus za kus.

4.6. Vnitřní povrchy

Převážně v některých třídách je nyní stále původní souvrství podlah s finální krytinou z vlýsů nebo betonové mazaniny často pouze „zakryto“ již dosluhující PVC krytinou. Vlivem postupných obměn technologií a elektroinstalace je většina nového vedení vedena v lištách na povrchu nebo v drážkách, které jsou pouze lokálně zapraveny. V hygienických zařízeních, kde je převážně použit obklad a dlažba, se již často vlivem zvýšené vlhkosti (prostory nejsou vytápěny) a koroze kovových zárubní nebo užíváním vyskytují lokální defekty (praskliny).

5. Posouzení.

5.1. Vnější omítky a oplechování fasády

Doporučení na kompletní rekonstrukci zatepleného souvrství fasády budovy. Soudržné části původní omítky je možné ponechat a dorovnat vhodnou omítkovinou, která se opatří vhodně navrženým systémem ETICS.

5.2. Vnější výplně otvorů

Doporučení na kompletní výměnu otvorových výplní, minimálně v případě původně kastlových oken, do líce zdiva.

5.3. Střešní krytina a krov

Doporučení na podrobný průzkum výskytu plísní a dřevokazného hmyzu včetně návrhu rozsahu nápravného opatření (předpoklad nástřik, lokální výměny prvků). Po doplnění bednění kompletně vyměnit stávající krytinu vč. oplechování a okapového systému.

5.4. Vlhkost spodní stavby

Doporučení na doplnění svislé a vodorovné hydroizolace spodní stavby vč. podřezání. Nutno předpokládat výskyt tlakové vody.

5.5. Zdravotechnika, elektroinstalace a vytápění

Doporučení na (minimálně postupnou) obměnu rozvodů kanalizace (potrubí KG, HT), vody (PP-R) a zařizovacích předmětů. Svítidla nahrazovat za technologii LED. Doporučení na výměnu otopné soustavy za úspornější a kvalitně regulovatelnou (například TČ).

5.6. Vnitřní povrchy

Vzhledem k výskytu dřevokazného hmyzu doporučuji v ještě nerekonstruovaných prostorách provést výměnu podlahového souvrství. Ověřit výskyt napadení dřevěného fošnového záklopu nosné konstrukce podlahy. V případě napadení či jiného poškození provést výměnu, případně postřík. Následně realizovat novou roznášecí vrstvu (suchou formou pomocí desek OSB apod., případně cementovou nivelační stěrkou) a novou finální krytinu. Další poruchy a závady převážně hygienického charakteru (stav vnitřních omítek a obkladů a dlažeb řešit prostou výměnou. V případě oprav omítek zasažených zvýšenou vlhkostí doporučuji provést sanační omítku opatřenou vhodnou vysoce prodyšnou malbou pro umožnění odvětrání zvýšené vlhkosti, v případě sklepních prostor ponechat sanační omítky bez maleb, případně zdivo pouze očistit a ponechat v režném stavu min. do doby snížení vlhkosti. V hygienických zařízeních doporučuji doplnit vytápění a prostory alespoň temperovat pro zamezení vzniku zvýšené vlhkosti a kondenzaci vodních par.

6. Závěr.

Celý objekt se nachází ve zhoršeném stavebně technické stavu. Mezi nejvýznamnější závady patří netěsnosti střešního pláště (stávající krytinou zatéká do vnitřních prostor objektu), stav vnější omítky a oplechování (lokální nesoudržnost a možnost opadávání), stav otvorových výplní jižní a západní strany objektu a zvýšená vlhkost spodní stavby. Do druhé části závad či zhoršeného stavu objektu lze zařadit stav vnitřních prostor. Zde se jedná především o stav technického a morálního zastarání vnitřních prostor obecně mající vliv na hygienický a provozní „komfort“. Objekt není ideálním způsobem vytápěn a větrán. Povrchy prostor (podlahové krytiny, obklady, omítky) a ZTI vyžadují lokální opravy.