


Ing. Karel HEGENBART - 
Ledvická 1462/18, 153 00 PRAHA 5 - Radotín
IČO: 16 46 3471 DIČ: CZ6403270830
Tel: 603415568 Účet: 0600/187538504

V Praze, 6.4.2008

POSUDEK č. 432 04.08/001

Pro Objednatele:
privátní osoba



Počet výtisků: 4
3 ks - objednatel
1 ks - archiv AT

1. VŠEOBECNĚ

Na základě dohody s panem JUDr. [redacted] (dále jen Objednatel), byla provedena prohlídka novostavby rodinného domu na adrese [redacted] dne 12.3.2008 od 9:30 do 11:30 hod.

Objednatel si stěžuje na nekvalitní provedení prací, zvláště na provedení izolací proti vodě.

2. POPIS a PODKLADY

Stavba je prováděna stavební firmou RADEK [redacted] stavební práce a dřevovýroba (dále jen Zhotovitel) se sídlem [redacted] HOSTOMICE na základě projektové dokumentace zpracované Ing. Štěpánem [redacted], z roku 2003 jako předmět Smlouvy o dílo z 30.3.2004 uzavřené mezi Objednatel a Zhotovitelem (dále jen Smlouva). Kontrolou výpisu z RŽP dne 6.4.2008 bylo zjištěno, že Zhotovitel je zapsán v RŽP od 20.2.1995. Kontrolou v evidenci AO ČKAIT nebylo zjištěno, že by byl držitelem platné autorizace. Ze souvislosti daných příslušnými zákony lze dovodit, že pravděpodobně není držitelem platného živnostenského listu pro práce, ke kterým se v roce 2004 smluvně zavázal, neboť živnost, která je v evidenci RŽP uvedena v roce 1997 zanikla.

Objednatel předpokládal, že Zhotovitel, jako odborná firma s licencí na staveb („Provádění staveb včetně jejich změn, udržovacích prací na nich a jejich odstraňování.“ nově „Provádění staveb, jejich změn a odstraňování“) a s dobrými referencemi, může postavit rodinný dům bez závad k jeho plné spokojenosti. Objednatel najal vlastní stavební dozor na doporučení Zhotovitele a spolehnul se plně na schopnosti a odbornost Zhotovitele a svého Stavebního dozoru.

Stavba se nachází ve stavu téměř plného dokončení [obr.1 až 2]. Jedná se o dvoupodlažní objekt s obytným podkrovím, půdorysně tvaru T, s polovalbovou střechou s hřebem v jedné úrovni. Objekt je částečným podsklepením zapuštěný do svažitého terénu se silným přítokem vody v celé ploše základové spáry (dále jen ZS). [obr.3] Z jedné strany je veřejně přístupná cesta, ze zbývajících třech stran je zahrada Objednatatele ohraničená soukromými pozemky.

V části připomínkové Objednatel se nachází garáž, sanitární a technické místnosti a jeden obytný pokoj. Stěny uvnitř místností jsou částečně obloženy keramickými obklady, částečně jen omítnuty a vymalovány. Podlahy jsou částečně pokryty dlažbami, částečně plovoucí podlahou. Na zdivu opatřeném omítkami jsou patrné výrazné stopy po vlhkosti, částečně se již odlupuje štuková vrstva s malbou, částečně se jen prokreslují mapy kam až vlhkost vystoupala. Část omítek a maleb je dle sdělení Objednatel již jednou opravovaná. Z vnější strany objektu je provedena ze 3 stran dodatečná přízdívka z betonových tvárnic, která je z horní strany oplechována [obr.2a 4]. Oplechování je provedeno ve spádu k objektu nebo vodorovně [obr.4]!

Pro posudek byly Objednatel předány podklady:

- DSP kr-projekt z: 10/2003 nekompletní
- DSP – Změna 1 z: nedatováno
- Změna základové konstrukce: nedatováno
- DSKP – Ing.Š. [redacted] 11/2007
- Informace z místního šetření dne 12.3.2008

V době prohlídky byly podmínky charakterizovány teplotou +8 - 10°C v exteriéru, 20°C v interiéru, bylo jasno a bezvětrí. Neprobíhala žádná stavební ani jiná činnost. Staveniště bylo uklizeno. Dům není obýván.



Obr.1



Obr.2



Obr.3



Obr.4

3. POSOUZENÍ – stávající stav

První závadou je vlhnutí zdiva:

- obvodového [obr. 5 až 8]

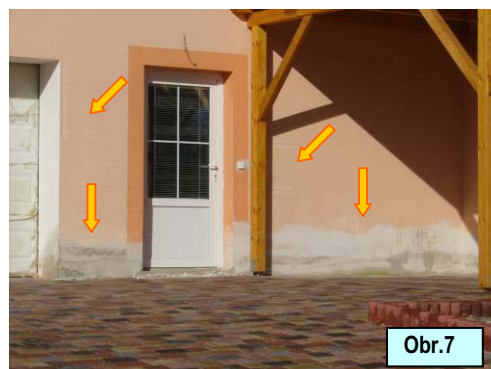
Popisy obrázků

Obr. 5: pohled na zastíněnou stranu domu

Obr. 6: zdivo pod dřevěnou terasou

Obr. 7: zdivo u vstupu a vjezdu do garáže

Obr. 8: detail soklu u vjezdu do garáže



Druhou závadou je **vlhnutí zdiva:**

- středních zdí [obr.9 až 12]

Popisy obrázků

Obr. 09: sokl, vnitřní střední zeď

Obr. 10: sokl, vnitřní zeď, vstup z chodby

Obr. 11: omítky, vnitřní zeď, chodba/technické místnosti

Obr. 12: omítky, obvodová zeď, pokoj/šatna



Obr.9



Obr.10



Obr.11



Obr.12

POSOUZENÍ – pravděpodobné příčiny

Jako nejpravděpodobnější se jeví **dvě příčiny**:

- provedení detailu vodotěsné izolace [obr. 13 a 14]
- Provedení detailu oplechování oken a soklu [obr. 15 a 16]

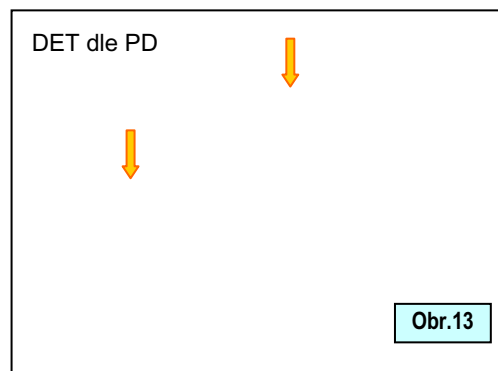
Popisy obrázků

Obr. 13: detail dle PD

Obr. 14: detail provedení prahu a dlažby

Obr. 15: detail provedení oplechování oken

Obr. 16: detail provedení oplechování přizdivky soklu



Předmětem posouzení je dle zadání Objednatele:

- Kvalita provedení Stavby
- Posouzení Stavby ve vztahu na platné normy a předpisy k jejímu provedení
- Bezpečnost díla z hlediska vnějších vztahů

Kvalita provedení prací je nanejvýš sporná. Viz výše a dále uvedené fotografie.

4. DOPORUČENÍ a ZÁVĚR

Stavba je absolutně provedena nekvalitně absolutně vinou Zhotovitele.

Její životnost je relativně i absolutně zkrácena.

Vadně provedené části dodávky je možné za určitých podmínek opravit.

V žádném případě ale již nikdy nebude životnost a kvalita Stavby obnovena v původním rozsahu.

- 4.1. Aby bylo s jistotou možné stanovit **jak opravy provést**, je nutné ze všech nutných kroků provést jako první **plně odkrytí základových konstrukcí** [obr.38] po celém obvodu Stavby a ohledat jejich kondici. Tento krok je třeba učinit v co nejkratším čase – nejlépe **ihned**. Práce je třeba zahájit u zapuštění Stavby do terénu. První výkop je třeba udělat směrem k ulici po delší straně (s dveřmi). Podle zjištěné situace, po konzultaci s Technickým dozorem Objednatele (dále TDI) budou práce pokračovat po kratší straně (v zapuštění do terénu) směrem k plotu. Pak podél delší strany a nakonec kolem základů stěny s vjezdovými vraty.
- 4.2. **Po odkrytí základů**, po stanovení jejich stavu, bude určen další postup oprav
 - i. V případě, že se zjistí, že základové konstrukce jsou schopny přenést zatížení od Stavby bez nebo s malými opravami, je možné provést kolem stavby drenáže a doplnit izolace proti vodě – typově například dle [obr.39–cc: KUTNAR-Izolace spodní stavby] a pokračovat v následných opravách dalších závad Stavby.
 - ii. V případě, že se ukáže, že základy nejsou schopny bezpečně přenést dlouhodobě zatížení nebo jen s vynaložením vysokých finančních nákladů na jejich opravy, bude nutné stanovit další postup individuálně.
 - iii. V krajním případě je možné, že bude ekonomičtější Stavbu odstranit a provést, včetně základů, celou Stavbu nově.

4.3. Ochranná a zimní opatření

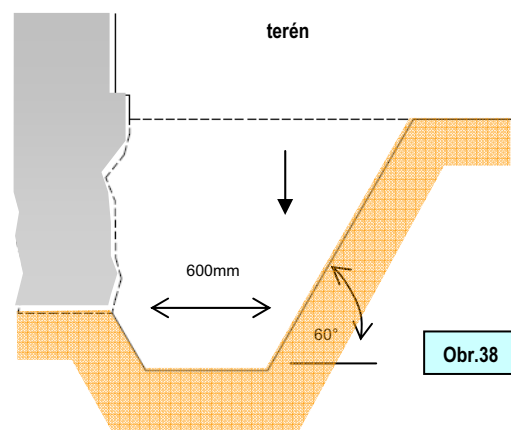
Stavba v současném stavu není schopna bezpečného užívání.

5. PŘÍLOHY

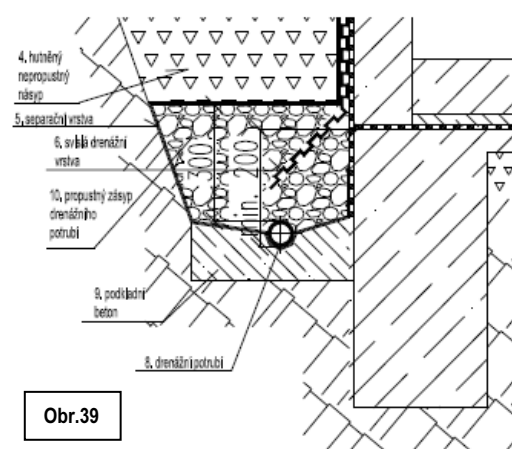
1. CD s celou fotodokumentací ze dne 12.3.2008 a elektronickou verzí posudku v „pdf“ formátu bez podpisu autora

Karel HEGENBART
 Autorizovaný Technik
 AT 0007569 v oboru pozemní stavby

Tento posudek je možné interpretovat, kopírovat a šířit jen celý, bez úprav a s výslovným a písemným souhlasem autora. Bez originálního podpisu a razítka autora je posudek neplatný.



Obr.38



Obr.39