

Karel KUBEČKA¹

OSUD STAVBY

Abstract

Znalec z oboru 1.projektování, 2.stavebnictví, stavby obytné, stavby průmyslové, stavby zemědělské, stavební odvětví různá, specializace - betonové konstrukce, statika, zakládání staveb, stavby na poddolovaném území, vady a škody na stavebních konstrukcích. Autorizovaný inženýr oboru pozemní stavby, a statika a dynamika staveb.

ÚVOD

Příspěvek vychází ze znaleckého posouzení stavebně technického stavu nemovitosti a má být ohlédnutím za osudem části nemovitého majetku – dědictví po bývalém Socialistickém svazu mládeže (SSM) se kterým po roce 1989 disponoval Fond dětí a mládeže.

Předmětem posouzení bylo školící a vzdělávací středisko Socialistického svazu mládeže v blízkosti přehrady v Luhačovicích (*Obrázek Obr.1*). Nutno podotknout, že takovýchto objektů bylo po celé naší republice desítky a představovaly majetek za milióny korun.



Obr.1: Celkový pohled na školící a vzdělávací středisko SSM v Luhačovicích

Po ukončení činnosti SSM tyto objekty nenašly své nové uplatnění a po několika letech zchátraly do stavu, kdy se rozhodovalo o jejich celkové demolici.

¹ Ing. Karel Kubečka, Ph.D., Vysoká škola báňská - Technická univerzita Ostrava, Fakulta stavební, Katedra konstrukcí, karel.kubecka@vsb.cz

1. PŘEDMĚT ZNALECKÉHO POSUDKU A PROHLÍDKA OBJEKTU

Předmětem znaleckého posudku podaného v roce 2001 pro Fond dětí a mládeže „v likvidaci“, bylo posoudit stavebně technický stav nemovitosti v katastrálním území a obci Pozlovice, okres Zlín, která je majetkem ČR ve správě Fondu dětí a mládeže „v likvidaci“. Stavebně technický stav nemovitosti se má posoudit především z hlediska statiky objektu. Znalecký posudek byl proveden na základě objednávky z února 2001.

Prohlídka předmětného objektu se uskutečnila v pátek, dne 16. února 2001. Byla zaměřena na konstrukci jako celek s důrazem na posouzení statického působení objektu a prioritně prohlídku nosných částí konstrukcí v místech kde tato nosná konstrukce je obnažena a tedy přístupná pro vizuální posouzení. Vzhledem ke skutečnosti, že objekt je zcela otevřen a přístupný třetím osobám bez jakéhokoli zabezpečení, nelze vyloučit nepodstatné změny v průběhu následující doby (období bezprostředně po provedení šetření na místě samém).

2. STAVEBNĚ TECHNICKÝ STAV OBJEKTU - ZJIŠTĚNÉ SKUTEČNOSTI

Jedná se o samostatně stojící objekt půdorysně ve tvaru „L“. Má dvě navazující části – část hotelovou a provozní budovu (*Obrázek Obr.2*). Hotelová část je nepodsklepená a má tři nadzemní podlaží. Provozní budova je podsklepená a její hlavní část je kuchyně s jídelnou s přílehlou terasou. Popis objektu uvedený ve znaleckém posudku [3] odpovídá stávajícímu stavu z hlediska dispozice s tím, že objekt je ve značně zdevastovaném stavu vlivem zanedbané údržby a zejména z důvodu vandalského ničení objektu (*Obrázek Obr.4*), který není zabezpečen proti vniknutí třetích osob.



Obr.2: Vlevo hotelová část (ubytování), vpravo provozní část s terasou (jídelna, konferenční místnosti, kuchyně)

2.1. Obvodový plášť a výplně otvorů

Stavba má hlavní fasádu terasovitou se samostatnými lodžiiemi příslušející ke každému hotelovému pokoji (*Obrázek Obr.3*). Vesměs celá plocha čelní fasády orientované na Luhačovickou přehradu je prosklená.

Výplně otvorů jsou provedeny jako kovové – zámečnické konstrukce z tenkostěnných profilů do kterých je zasazeno prosklení (*Obrázek Obr.8*). Část prosklení je rozbita. Zadní fasáda je z hlediska konstrukce pláště v obdobném stavu. Zejména v prvním nadzemním podlaží je prosklení rozbito nejvíce.

V souvislosti se zcela zanedbanou údržbou objektu jsou kovové konstrukce oken poměrně silně poškozeny, avšak ne neopravitelně.

Ostatní části obvodového pláště které jsou tvořeny omítkami, případně obklady jsou ve velmi slušném stavu.



Obr.3: Frontální fasáda hotelové části objektu

Z dnešního hlediska (již z pohledu roku 2001) však předmětná okna jsou nevyhovující z hlediska tepelné techniky.

Část fasád zejména hotelové části je tvořena azbestocementovými deskami. Tyto jsou v použitelném stavu. Zde je však nutno upozornit na skutečnost, že se jedná o materiál, který je z hygienického hlediska zcela nevhodný pro použití ve stavbách.



Obr.4: Frontální fasáda – vlevo hotelová část, vpravo provozní budova, střed – schodišťový prostor

2.2. Konstrukce teras a zastřešení

Ve zcela havarijním stavu jsou vesměs veškeré terasy objektu (*Obrázek Obr.5*). Tento neutěšený stav je zejména z důvodu porušení nášlapných vrstev – dlažby a také z důvodu jejího z dnešního hlediska nevhodného řešení pravděpodobně již ve stadiu projektu.



Obr.5: Terasa posledního podlaží ubytovací části

Plochá střecha kuchyně je naopak ne velmi dobrém stavu s ohledem na podmínky ve kterých je provozována. V důsledku tohoto stavu do objektu zatéká i když tento stav není ještě kritický. Zatékání má především negativní vizuální účinek projevující se na tapetovaných površích stěn.

2.3. Vnitřní stěny a příčky

Příčky (*Obrázek Obr.6*) jsou provedeny v souladu s lehkou nosnou konstrukcí rovněž jako lehké-přemístitelné příčky, avšak z azbestocementových desek. Jak již bylo uvedeno výše u obvodového pláště, jedná se o materiál z hygienického hlediska zcela nevhodný pro použití ve stavebnictví a tato skutečnost platí mnohonásobně pro objekty pro bydlení. Z tohoto důvodu je zbytečné jakkoli dále komentovat stav těchto příček. Pro úplnost jen dodávám, že některé jsou rozbity prokopáním, zcela chybí elektroinstalace.



Obr.6: Hlavní chodba hotelové (ubytovací) části



Obr.7: Nosná konstrukce zničených příček

Na mnoha místech zůstala zachována pouze nosná konstrukce příček (*Obrázek Obr.7*). Tato konstrukce je dále použitelná a je plně funkční.

V místě sociálního zařízení je část obkladů zničena společně s příčkami. Zařizovací předměty jsou ve většině funkční.

2.4. Technické vybavení

V plném rozsahu jsou z objektu zcizeny radiátory ústředního topení (*Obrázek Obr.8*). Topná soustava je tedy nefunkční. S ohledem na stáří objektu se jedná o zařízení, které v současné době mělo svou životnost za sebou.



Obr.8: Čelní prosklená stěna pokoje – chybějící radiátory ÚT

Vnitřní kanalizaci v objektu není možno posoudit odpovědně, nicméně se dá předpokládat, že po vyčištění může být plně funkční, neboť byla provedena z litinových trub, které do dnešního dne nebyly z objektu zcizeny.

2.5. Nosná konstrukce objektu

Nosná konstrukce je tvořena ocelovým skeletem z tenkých válcovaných profilů systému KORD-RD Jeseník (*Obrázek Obr.9*). Podlahy jsou betonové, stropy s rovným podhledem.

Sloupy skeletu jsou zabudovány do příček – jejich stav je vesměs velmi dobrý – posuzováno podle sloupů, které jsou obnažené. V prostorech společenské místnosti, jídelny a dalších rozlehlých místnostech jsou sloupy uvnitř dispozice kryty obkladem chránící konstrukci proti požáru (*Obrázek Obr.9*). I v těchto případech je konstrukce sloupů v pořádku.

V místech kde dochází k zatékání, je nosná ocelová konstrukce napadena rzi, nicméně stupeň napadení a tedy korozivního úbytku oceli není takový, aby se negativně projevil na únosnosti nebo stabilitě konstrukce.



Obr.9: Sloupy lehké nosné ocelové konstrukce (klubovna v hotelové části).

Na základě vizuální kontroly konstrukce jsem přesvědčen, že nosná konstrukce stavby není poškozena v takové míře, aby nemohla být využita pro účel, ke kterému doposud sloužila.

V průběhu případné rekonstrukce je však nutno provádět současně stavební průzkum této nosné ocelové konstrukce v takovém rozsahu, aby se případné podstatné poruchy daly odstranit. Není vyloučeno, že některý díl který není v současném stavu viditelný nemůže být poškozen v takové míře, že bude nutná jeho výměna.



Obr.10: Schodišťový prostor

Celkově nosnou ocelovou konstrukci hodnotím na základě prohlídky jako schopnou dalšího použití a je možno ji ve srovnání s dalšími (okna, dveře, příčky, dlažby a podobně) označit za jednu z nejjachovalejších.

Schodiště (*Obrázek Obr.10*) je tvořeno rovněž ocelovou konstrukcí. Tato konstrukce je v prostoru, kde do objektu nezateká a proto je prakticky v nezměněném stavu, tedy v pořádku. Poškozeny a tzv. na výměnu jsou rámy sklobetonových tvárnic (Luxfery), které jsou rovněž ocelové. Mechanicky je poškozeno zábradlí schodiště (*Obrázek Obr.10*).

2.6. Nosná část objektu kuchyně-jídelna

Horní část je tvořena podobně jako hotelová část ocelovým skeletem s protilehlými nosnými zdmi (*Obrázek Obr.11*). Suterénní část je zděná s terasou (*Obrázek Obr.4*).

Tato část objektu je co do nosné konstrukce velmi zachovalá. Zděné konstrukce jsou v pořádku a železobetonové schodiště na terasu je po nepatrné sanaci provozuschopné

Obklad suterénní části není kromě nástříků spreji (barvami) poškozen a dobře chrání stávající konstrukci.



Obr.11: Prostor jídelny – čelní prosklená stěna

3. ZÁVĚR POSOUZENÍ

Stávající objekt je celkově v současné době ve velmi špatném stavebně technickém stavu a to zejména proto, že jeho vnitřní zařízení bylo ve velké míře zdevastováno – rozbito a rozkradeno.

V objektu zcela chybí elektroinstalace a ústřední vytápění, v budově nejsou jediné vnitřní dveře, výplně oken jsou rozbity. Okna jsou rozbita, rámy poškozeny a jsou z dnešního hlediska (k datu prohlídky, tedy k datu II/2001) nevhodné konstrukce. Objekt je zcela volně přístupný.

Zbylé konstrukce příček byly v době výstavby provedeny ze zcela nevhodných materiálů, střecha a terasy jsou za zenitem své životnosti a z tohoto hlediska je objekt poplatný době ve které byl postaven.

Stavba se blíží stavu který lze nazvat „hrubá stavba“.

Nosná ocelová konstrukce objektu je podle mého názoru na základě prohlídky v dobrém stavu. Po statické stránce stavba neohrožuje své okolí, je stabilní a v žádném případě nehrozí její

destrukce. Po drobných úpravách jsem přesvědčen že může sloužit dál svému účelu. Konstrukce betonové a zděné jsou velmi zachovalé a provozuschopné.

PODKLADY

- [1] Zákon číslo 50/1976 Sb o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění zákona č. 103/1990 Sb. České národní rady, 425/1990 Sb., zákona č. 262/1992 Sb., zákona č. 43/1994 Sb., zákona č. 19/1997 Sb., a zákona č. 83/1998 Sb. ČKAIT Praha 1998.
- [2] Prohlídka na místě samém dne 16. února 2001 a pořízení fotodokumentace, znalecký posudek 141/2001 (Posouzení stavebně technického stavu nemovitosti - Fond dětí a mládeže „v likvidaci“, Senovážné náměstí 24, Praha 1.
- [3] Znalecký posudek č. 317/75/95 – Ing. Prokop Pavel – září 1993

Recenzi vypracoval: Ing. Ivan Holinka

