

## Posouzení stavu panelového bytového domu č.p. 1993, třída Generála Píky, or.č. 9, Brno 613 00

### **Objednatel:**

SVJ třída Generála Píky 9  
Třída Generála Píky or.č. 9, 613 00 Brno

### **Dohledka :**

20.10.2008

### **Revitalizace panelových domů :**

*Revitalizace je komplexním souhrnem prvků, které prodlužují životnost panelových bytových domů. Zlepší ekonomiku provozu, sníží náklady na vytápění,lepší vzhled a v neposlední řadě zvýší kulturu bydlení.*

*Včasná a komplexní regenerace může výrazně zhodnotit stavbu, výrazně prodloužit životnost stavby a zajistit snížení nákladů na vytápění – zlepšení tepelně izolačních vlastností.*

*Komplexní revitalizace :*

- oprava statických poruch
- rekonstrukce rozvodů ( zdravotní instalace, plyn, topení, elektroinstalace)
- zlepšení tepelně izolačních vlastností

### **Celkově :**

Bytový dům se 7 NP, s probíhající nástavbou mezonetových bytů v 8. a 9. NP.

Původní střecha plochá, budoucí stav – střecha členitá.

Nosná kce panelová.

Výtah 2 x osobní po opravě, 2 x nákladní.

V KN v současné době veden jako hotel – *doporučuji změnu zapsat do Katastru nemovitostí – objekt bydlení (změna užívání).*

Stáří: původně objekt z 80.let minulého století, v roce 2002 proběhla přestavba změna užívání na obytný dům s malometrážními byty (nezapsáno v KN).

### **Zjištění:**

- provedena výměna pouze části původních dřevěných zdvojených oken za plastové – cca 1/3
- problémy s ležatou kanalizací
- fasáda původní – panelová soustava
- vlhkost zdiva u spodní části štitové zdi
- výměník původní, předpokládaná životnost 25 – 30 let
- opotřebením povrchů podlah společných částí

### Předpokládané životnosti jednotlivých konstrukcí :

PKŽ (prvky krátkodobé životnosti) :

Např. : povrchy podlah	15 – 30 let
Vytápění	20 – 50 let
Vnitřní kanalizace	30 – 60 let
Ohřev TUV	20 – 40 let
Výtahy	30 – 50 let
Úpravy vnějších povrchů	30 – 50 let (vzhledem k tomu, že u panelových kcí se nejedná o typické fasádní omítky, je doporučena oprava)

### ***Provedené opravy:***

- oprava osobních výtahů, včetně zvýšení dojezdu, nové výtahové kabiny, oprava strojoven výtahů
- rozvody vody, elektroinstalace
- oprava střechy – nahrazena prováděnou nástavbou nových bytových jednotek

### ***Doporučené opravy:***

*Vzhledem k tomu, že původně plánovaná životnost panelových domů byla cca 40 let ( nyní 80 let a méně), je nutno provádět úpravy pro prodloužení životnosti těchto staveb.*

### ***Doporučuji provedení uvedených oprav:***

1. provedení nových fasádních omítek se zateplením – zlepšení tepelně izolačních vlastností, v návaznosti na provedenou novou fasádu je nutno uvažovat i s výměnou stávajících klempířských kcí (oplechování parapetů, min.)
2. oprava společných prostor – povrchy podlah, schodiště, malby
3. dokončení oprav nákladních výtahů
4. výměna vstupních dveří – v současné době vysoký únik tepla vlivem netěsnosti výplní otvorů
5. výměna výplní otvorů ve společných prostorech (okna)
6. oprava části objektu u štítové zdi – nefunkční hydroizolace, vzlínající vlhkost, poškození venkovních omítek ( opadávání)

### ***Výhledově doporučené opravy:***

- výměna všech oken – zajištění celkových tepelně izolačních vlastností kcí
- oprava – výměna zdroje vytápění (výměník)
- vyřešit problémy s ležatou kanalizací (dle doporučeného dle zjištění stavu kanalizace)

**Případné opravy (dle info zadavatele):**

- instalace balkonů – v současné době nejsou, v tomto případě se bude pravděpodobně jednat o balkonové lodžie, samonosné
- kapacita inženýrských sítí : měla být zjištěna a zajištěna při Stavebním povolení pro nástavbu
- doporučené bezpečnostní úpravy (požární přepážky na chodbách) – pokud by bylo zvýšené požární riziko, neprošla by stavba kolaudačním řízením a nebyla v současném stavu povolena nástavba bez splnění podmínek požární bezpečnosti. Stavba má chráněnou únikovou cestu.

**Ing. Andrea Pavlíková**  
**Oceňování věcí nemovitých**  
Voříškova 39  
623 00 Brno



V Brně, 21.10. 2008

Ing. Andrea Pavlíková  
*Znalec pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se  
specifikací nemovitosti, stavby obytné a průmyslové*  
Voříškova 39  
623 00 Brno