

Zpráva ze stavebně-technické prohlídky objektu

**Nám. S. Freuda č.p. 44,45,  
Příbor**

**CONSTRUCTUS s.r.o.**

*constructio & sanatio*

Raškovice 285, 739 04 Pražmo, [projekce@constructus.cz](mailto:projekce@constructus.cz)

tel: 558 628 841; mobil : 777 741 742

---

## Obsah :

1. Úvod .....	3
2. Metodika prohlídky .....	3
3. Popis konstrukcí a výsledky průzkumu .....	3
4. Závěr .....	6
Příloha č.1 – Fotodokumentace .....	8

# 1. Úvod

## 1.1. Zadání

Tato zpráva je vypracována jako orientační výchozí materiál k záměru města Příbor na koupi obou domů na Náměstí Sigmunda Freuda v Příboře. Tato zpráva je vypracována na základě objednávky odboru investic, rozvoje a správy majetku - Mgr. Marika Demlová.

Cílem této zprávy je rámcově, bez podrobného stavebně-technického zkoumání, zhodnotit stavebně-technický stav obou objektů jako celku. Tato zpráva nenahrazuje podrobný stavebně-technický průzkum.

## 1.2. Identifikační údaje

Identifikace stavby:

- název stavby: Měšťanské domy na Nám. S. Freuda č.p. 44 a 45
- kraj: Moravskoslezský
- katastrální území: Příbor [735329]
- adresa: Náměstí Sigmunda Freuda č.p. 44, 45
- parcelní číslo: 1660/1 (č.p. 44), 1660/2 (č.p. 45)
- památková ochrana: ano od 3. 5. 1958
- katalog. č. Památky: 1000158783 (č.p. 44), 1000138444 (č.p. 45)
- rejst. č. ÚSKP: 46286/8-2291(č.p. 44), 27214/8-2292 (č.p.45)

Identifikace zpracovatele dokumentace :

- projektant: CONSTRUCTUS s.r.o., Raškovice 285, PSČ 739 04
- IČ: 268 47 779
- zodp projektant: Ing. Blanka Křižková, ČKAIT 1103396
- vypracoval: Ing. Václav Jurga
- kontakt: tel.: 558 628 841, GSM 777 741 742; email: projekce@constructus.cz

## 1.3. Podklady

Byly použity tyto podklady:

- zaměření objektu z 04/2018 - Ing. Ivo Ostradecký
- Vlastní prohlídka objektu
- Vlastní fotodokumentace

## 2. Metodika stavebně-technické prohlídky

Předmětem stavebně-technické prohlídky byly oba domy od 1.PP po střechu.

Posuzované konstrukce byly prohlédnuty těmito způsoby :

⇒ Vizualně byl sledován technický stav a konstrukčně-materiálové provedení všech souvisejících konstrukcí.

⇒ Byly sledovány stopy statického i vlhkostního poškození stavby (praskliny, okem patrné deformace, vlhkostní mapy, zasolené zdivo,...).

⇒ Dřevěné konstrukce byly hodnoceny opticky, kvalita dřevní hmoty a intenzita destrukce dřeva byly zjišťována poklepem tesařského kladívka. Tvrdost a pevnost dřeva byla zjišťována vpichy tesařského kladívka.

⇒ Byl sledován výskyt hnilob dřevokazných hub, jejich rhizomorf a plodnic, stejně jako stopy požerku dřevokazného hmyzu na dřevěných konstrukcích i přilehlém zdivu.

*S ohledem na přístupové možnosti se tato zpráva vyjadřuje pouze a jen k odkrytým a viditelným částem objektů.*

### 3. Popis konstrukcí a výsledky průzkumu

Jedná se o dva dvoupatrové domy na centrálním náměstí města Příbora v jádru renesanční domy s tříosou historizující fasádou vždy nad dvěma oblouky podloubí. Objekty byly adaptovány v 18. století, upravován v 1. polovině a v poslední čtvrtině 19. století.

Stav obou objektu vzhledem k absenci dlouhodobé údržby a nevyužití poměrně stejný, proto níže popsané skutečnosti se týkají obou domů.

#### 3.1. zdivo 1.PP, pilíře podloubí

Zdivo 1. PP je v drtivé většině kamenné s lokálními dozdivka (např kolem schodů) z pálených cihel. Prostory 1.PP jsou zaklenuty cihelnými klenbami. Na podlahách leží většinou kamenná i betonová dlažba různé kvality a velikosti.

Po prohlídce odkryté části stropu musíme konstatovat tyto negativní skutečnosti a závady:

- Zdivo vykazuje, zejména ve svých patách, vyšší míru vlhkosti, zejména kamenné zdivo směrem k náměstí (viz foto č. 4,9).
- Cihelné dozdivky kolem schodů jsou vztlínající vlhkosti degradovány (viz foto č. 8).
- Na vlhkostních defektech se podílí značně srážková voda, která vlivem absence údržby stéká po fasádě, šikmé ploše opěrných pilířů podloubí a degraduje omítky (viz foto č. 1,2,3,6).

*Celkově se však jeví stav zdiva 1.PP jako dobrý, bude však nutno uvažovat s lokálními opravami, nutno revidovat a následně i řešit odvodnění objektů a náměstí jako celku, stejně jako poškozené zdivo opěrných pilířů.*

#### 3.2. Svislé konstrukce - zdi

Objekt vykazuje značné množství poruch statického charakteru (praskliny v klenbách, zdech, deformace říms v průčelí objektu,...(viz foto č. 1,2,5,7) které signalizují poruch v oblasti založení. V minulosti byly na obou objektech prováděny různé statické sanační práce. Po nic však nenásledovala kompletní rekonstrukce objektů, takže těžko v současnosti hodnotit statiku obou budov, neboť není zřejmé, zda dříve učiněná sanační opatření jsou dostatečná, či nikoliv.

*Považujeme za nezbytné provést dlouhodobé sledování objektu po dobu minimálně 1 kalendářního roku, aby se prokázaly, či vyvrátily příčiny a míra případného sedání objektu. Zároveň s ohledem na četná poškození doporučujeme uvažovat s novými omítkami.*

#### 3.3. Vodorovné konstrukce

1.PP i 1.NP jsou zaklenuta cihelnými klenbami. V 1.PP bez zásadních zjevných poruch. V 1.NP se již místy projevují praskliny. V žalostném stavu se však nacházejí dřevěné stropy, které jsou i lokálně havarijně podepřeny (viz foto č. 10). V místech, kde byl v minulosti transportován materiál, či došlo k uhnití stropnic a poškození stropu můžeme vidět:

- foto č. 12: téměř zcela vyhnílá stropnice stropu 3.NP, kde z důvodů zátoků došlo k destrukci pohledu, krajní vyhnílá stropnice – havarijní stav!

- foto č. 11: na povrchu stropnice jsou patrné vivinuté plodnice dřevokazných hub třídy Basidiomycetes.
- vysoké vrstvy hlíny a násypů spolu s lokálními deformacemi vzbuzují pochybnost o únosnosti – nutno staticky posoudit po provedeném návrhu podlah a využití místností.
- na stavbu stropů bylo užito již sekundárně použité dřevo (stropní trám s výřezy pro zapuštěný záklop osazen do konstrukce pootočen o 90°.
- problémové je zapravení stropnic do zdíva, kdy je z odkrytého místa patrné zazdění „natvrdo“, tedy bez nutných vzduchových mezer kolem zhlaví.

Pozn.1: Případné defekty v stropech mohou mít vliv i na celkovou tuhost objektu, neboť objekt nemá žádné železobetonové věnce a tuhost objektů bývá často zabezpečována stropy prostřednictvím zazděných a ke stropnicím nakotvených kotev (tzv. „ankrů“).

Pozn.2: Upozorňujeme, že pokud vznikne potřeba výměny stropních konstrukcí přes 75%, nastane nemalý konflikt v zájmech památkové péče a HZS, neboť dle protipožárních norem oprava stropů již nebude spadat do změn skupiny 1 a budou se muset navrhovat certifikované protipožární systémy, aby byla zaručena požadovaná normová protipožární odolnost stropních konstrukcí!

***Pro podrobné zhodnocení stropních konstrukcí nutno provést odkrývací práce (celoplošná demontáž podlah, násypů a záklopů), spolu s obsekáním zhlaví stropních trámů. S ohledem na stávající zjištění však nedoporučuji příliš optimismu, neboť nutno předpokládat spíše špatný stav stropů.***

### 3.4. Krov

Původní vaznicový krov se stojatými i šikmými stojkami v plných vazbách, doplněn o vzpěry, pásy a zkrácené hambálky u středních vaznic je zajímavý svým provedením vazných trámů. Které jsou z několika částí, avšak nejsou spojovány v podélné ose, ale ve svislém směru jsou odskočeny. Ke krovu máte tyto výhrady:

- krov svým stávajícím provedením přitěžuje stropu nad 3.NP (viz foto č. 13).
- tesařské provedení je značně hrubé, spoje často jen natupo sešroubovány závitovou tyčí
- z neznámých důvodů nebyly vyměněny některé prokazatelně destruované prvky krovu a tyto byly jen zpříložkovány (viz foto 16, 17). U takových spojů těžko mluvit o spolehlivosti, když se nedá stanovit pevnost napadeného a destruovaného dřeva, mimoto naše normy neumožňují považovat napadené prvky dřevokaznými houbami za možné, ale vždy jako nevyhovující pro dřevěné konstrukce.
- při poslední opravě nebyly spolehlivě řešeny deformace krovu. Opravy zcela kopírovaly vzniklé deformace, takže četné spoje, či příložkování prozrazují dříve vzniklé deformace, přetížení.

***Pro podrobné zhodnocení nutno provést podrobný průzkum. Už teď je však ale jasné, že je nutno pro další projekční práce uvažovat s dořešením nosného systému krovu v úrovni vazných trámů a nutno počítat i s tesařskými opravami a výměnami do cca 20%.***

### 3.5. Střešní plášť

Při poslední opravě byly oba objekty pokryty drážkovanou krytinou z pozinkovaného plechu. Ke střeše máte tyto výhrady:

- větraná mezera mezi DHV a bedněním nebude vyšší jak 3 cm (neměřili jsme z důvodu nutnosti poškodit doplňkovou hydroizolační vrstvu, jen odhad z průhybu fólie k bednění). Tato výška

odvětrávací mezery však není dostatečná. Nad to vzniklá vzduchová mezera není u hřebenu nijak odvětrávaná – hřeben natvrdo zadržkovám (zafalcován) bez možnosti nezbytného odvětrání (viz foto č. 20).

- požitá podstřešní fólie a způsobu jejího osazení umožňuje degradaci DHV vlivem UV záření (viz foto č. 15).
- fólie je položena nelogicky po spádnicí, takže vznikají dlouhé spáry po spádnicí jen přelepené oboustrannou páskou (viz foto č. 18).
- je neakceptovatelné ponechat odvětrání kanalizace, či jiných prostor volně do podstřeší (viz foto č. 14), neb toto způsobuje značné zvýšení vlhkosti v podstřeší a to pak umožňuje rozvoj dřevokazných činitelů.
- dle foto č. 18 je patrné i lokální poškození (porušení) střešní krytiny
- veškerá lemování nad střechu vystupujících konstrukcí postrádají nezbytné dilatační krycí lišty (viz foto č. 19)
- pozinkovaný plech na cca 20% plochy vykazuje známky koroze (viz foto č. 19,20)
- střešními okny zatéká – viz mapy na středních vaznicích (foto č.21) Kromě toho umístění střešních oken pro případné osvětlení výhledových podkroví se nám jeví jako nevhodný – jsou velmi nízko.
- provedení světlíku je velmi diskutabilní a doporučujeme jeho nové zhotovení v závislosti na dozdění okolních vnitřních stěn a pokud možno z tepelně-izolačních skel.

***Navrhujeme investorovi kompletní výměnu střechy za jiný trvanlivý materiál a řádné klempířské provedení.***

### 3.6. Schody, okna, dveře

V obou objektech jsou v různé míře poškozená chodiště (i betonová - respektive terracová – mají často pozurážené hrany). Dřevěná schodiště vykazují poškození stupňů, absenci zábradlí – ***nutno počítat s jejich opravami po konzultaci s památkáři.***

Vlivem dlouhodobého neobývání a neúdržby jsou okna a dveře v různé míře poškozeny. Zatímco většina dveří by byla opravitelná (a místy se jedná o velmi pěkné kusy, které by za to stály), pak u oken si nejsme vůbec jistí, zda má smysl jejich oprava a náročná repase. Kastlová okna jsou nejen poškozená ve své povrchové úpravě, ale chybí i kování, nemalá část skel je popraskaná a hlavně některá okenní křídla jsou značně pokrivená, takže se ani nedají zavřít. Spodní část kastlovým rámu je v několika místech vyhníly, plastová kování (kliky) nepovažuje za nijak hodnotné a ***doporučujeme už z tepelných důvodů kompletní výměnu oken.***

## 4. Závěr

Tato zpráva je vypracována jen jako podklad pro další průzkumné a projekční práce. Považujeme za nezbytné sdělit investorovi tyto skutečnosti:

1. Výše uvedené skutečnosti a popisy nutno prohloubit podrobným stavebně-technickým průzkumem doplněným o statický monitoring objektu, aby se doložila funkčnost dosud provedených statických opatření.
2. Je však zřejmé, že oba objekty se jako celek nachází ve špatném technickém stavu a jejich oprava nebude levná, kdy krom tušených investic do elektro rozvodů, topení, zdravotnických, podlah a výmalb nutno uvažovat s opravami a sanací hlavních nosných konstrukcí, výměnou oken a pod.

3. Na základě podrobného stavebně-technického průzkumu, záměru investora se ve spolupráci s památkáři možno vytvořit rámcový projekční záměr.
4. Doporučujeme na celé přilehlé části náměstí zrevidovat dešťovou i splaškovou kanalizaci kamerovou prohlídkou, zda tyto se případně nepodíli na podmáčení podzákladí a nejsou tak buď příčinou, či zhoršujícím faktorem.
5. Upozorňujeme, že stavba stav objektů si vynutí zřejmě i stavbu nového hromosvodu, což bude znamenat zásah do zpevněných ploch na náměstí a ve dvoře. Je otázkou, zda by nebylo výhodné provést řízený výkop podél všech objektů, kde by se nejen osadil nový zemnicí pásek i pro ostatní objekty, ale provedla i drenáž.

Zpracovali v Raškovicích, červen 2022

Ing. Václav Jurga

Ing. Blanka Křížková

## **Příloha č. 1**

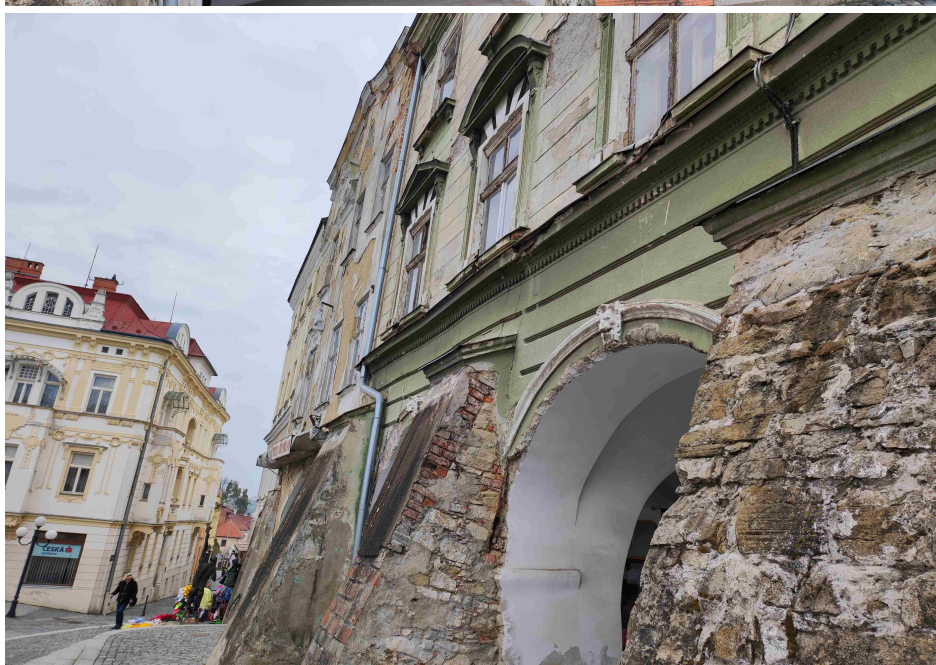
# **Fotodokumentace**





⇐ Foto č. 1:

Pohled na fasádu čp. 44:  
- patrné poškození klenby podloubí  
- poškozené římsy, čelní opěrák.



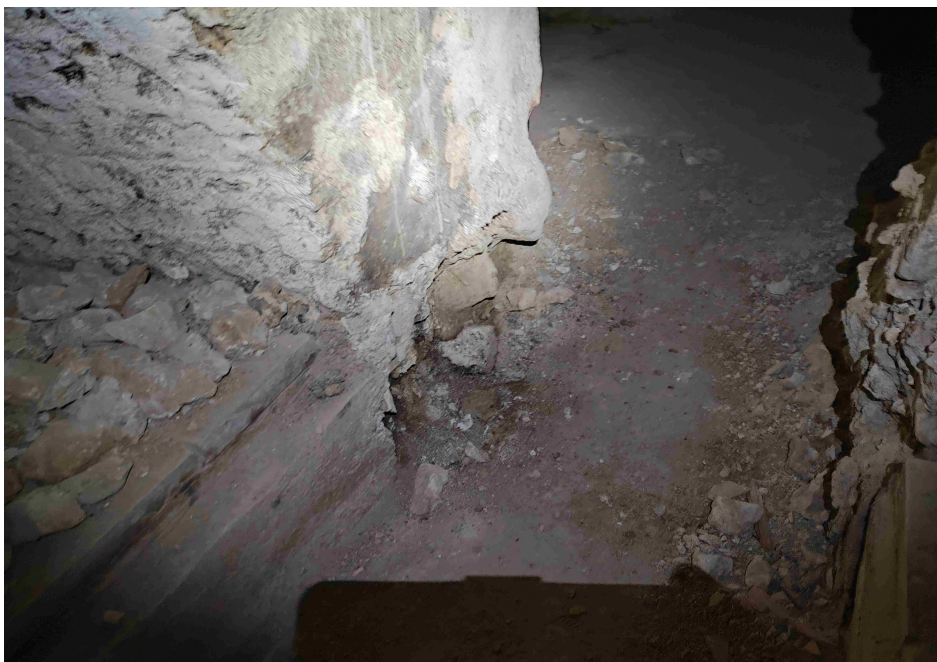
⇐ Foto č. 2:

Lehce boční pohled na silně deformovanou římsu pod okny 2.NP prozrazuje nemalé statické poruchy v podloží.



⇐ Foto č. 3:

Zdivo opěrných liliřů i suterénní zdivo nese stopy vzlínající zemní vlhkosti, která se projevuje degradací omítek a nátěrů (výmaleb).



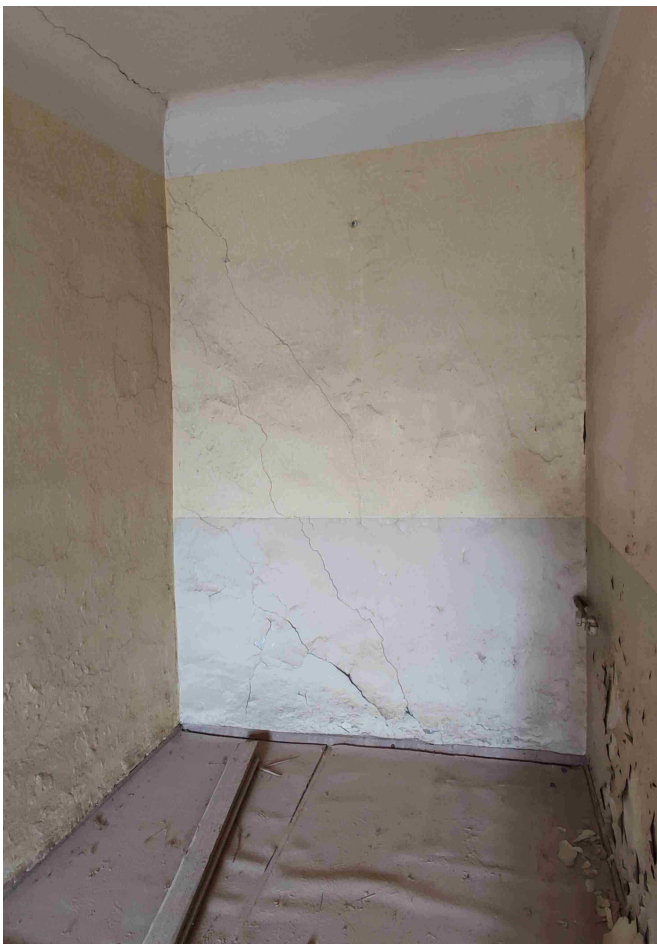
↩ Foto č. 4:  
Lokální znaky poškození jeví i  
zdivo 1.PP.

↓ Foto č. 5:  
Statické poruchy (praskliny) ve zdivu 1.NP,  
včetně poškozené klenby nad průchodem.



↓ Foto č. 6:  
Rozpadlá římsy v ,místě průchodu svodu,  
degradace zdiva opěrného pilíře vlivem  
dlouhodobé neúdržby.

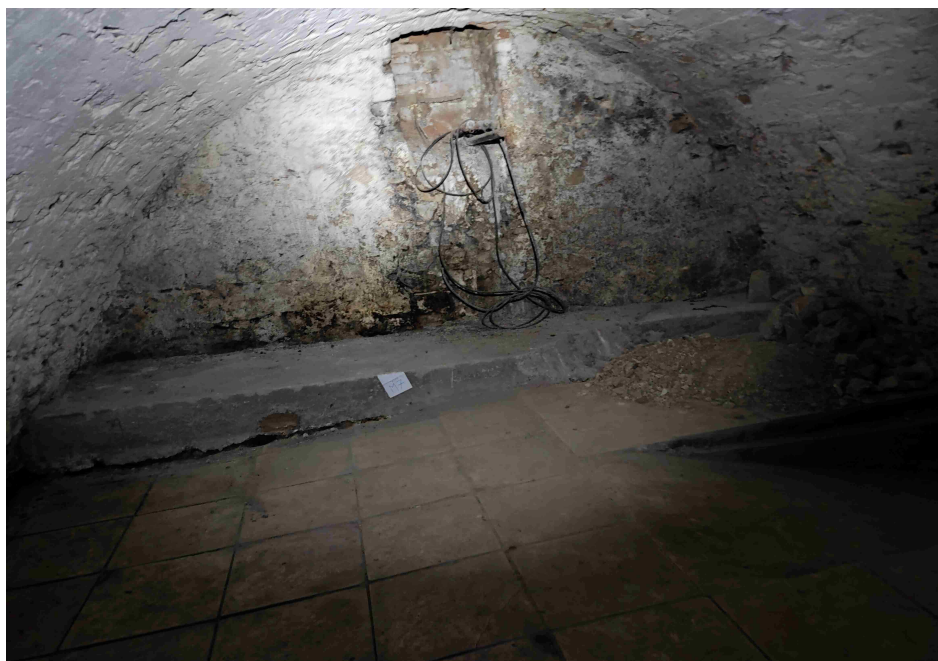




↑ **Foto č. 7:**  
Smykové praskliny zdiva 2.NP.



↑ **Foto č. 8:**  
Vlhkostí degradované cihly kolem schůďů v 1.PP, kde se však většinou vyskytuje zdivo kamenné.



↩ **Foto č. 9:**  
Pohled na zdivo 1.PP směrem k náměstí: zdivo je evidentně vlhké, v popředí betonový stupeň související s dříve provedenou statickou sanací.

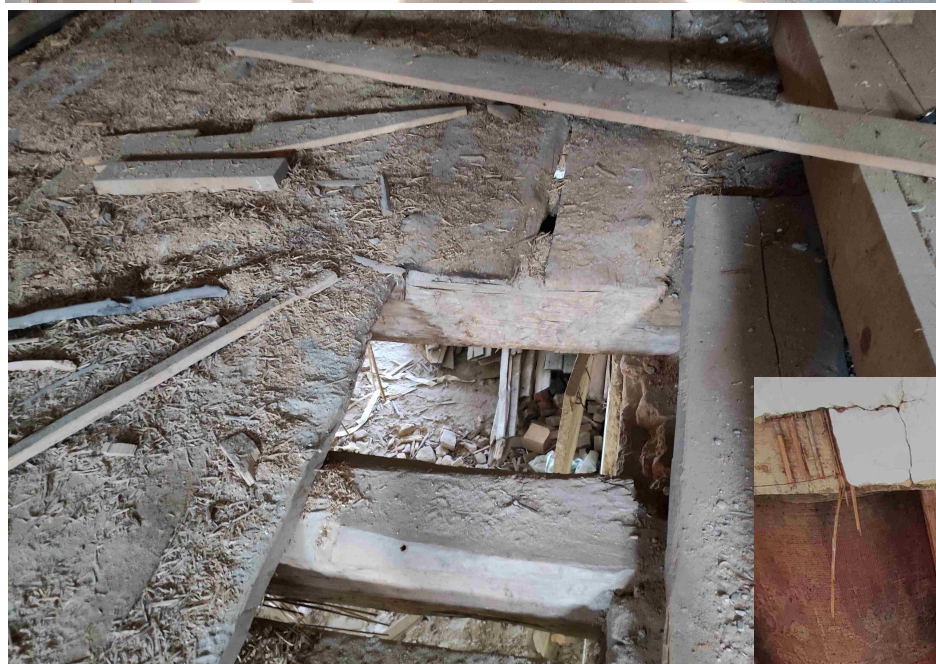


⇐ Foto č. 10:

Pohled na havarijní podepření stropů s poškozeným a zatečeným podhledem.

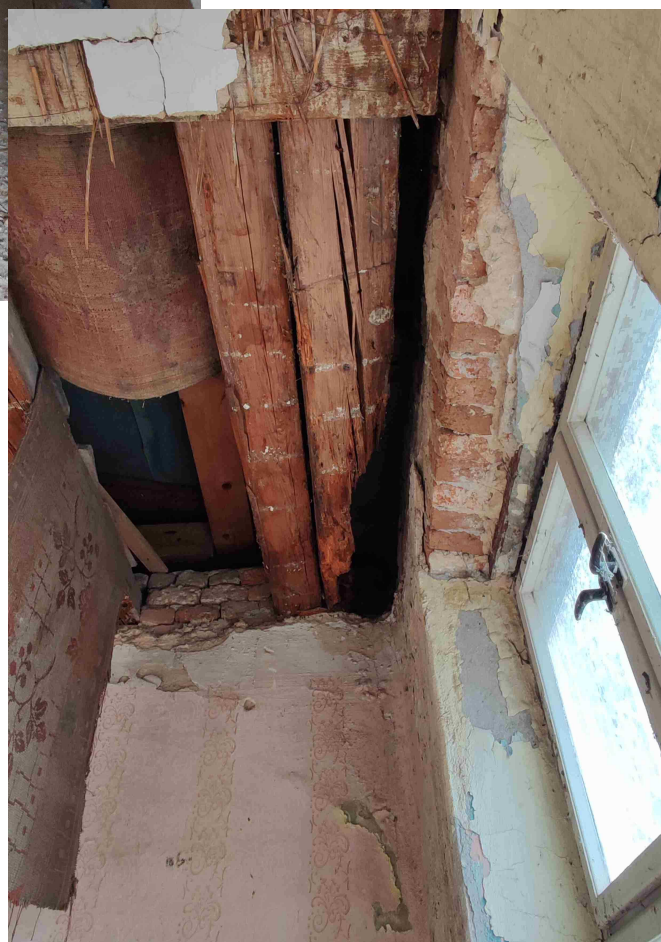
⇨ Foto č. 11:

Pohled na částečně odkrytý strop nad 3.NP s plodnicí dřevokazné houby třídy Basidiomycetes na stropnici.



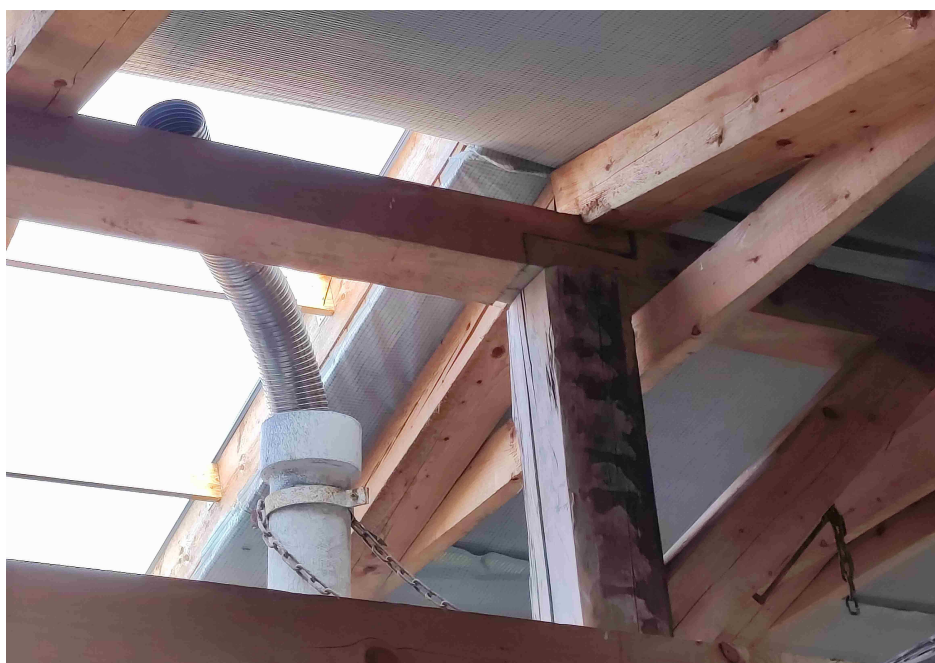
⇒ Foto č. 12:

Zcela uhnílá stropnice v místě dlouhodobého zátoku vlivem působení celul=ozovorních dřevokazných hub třídy Basidiomycetes.





⇐ **Foto č. 13:**  
Podivné (nesystémové) podepření vazného trámu krovu na stropnicích. Tímto však dochází ke značnému přetížení dotčených stropnic.



⇐ **Foto č. 14:**  
Nad střechu nevyvedená odvětrání způsobují zvýšení vlhkosti v podstřešním prostoru a tím k příznivým podmínkám pro rozvoj dřevokazných škůdců.



⇐ **Foto č. 15:**  
Kromě ne zcela přesného a odborného tesařského provedení krovu je patrná degradace podstřešní fólie vlivem UV záření.



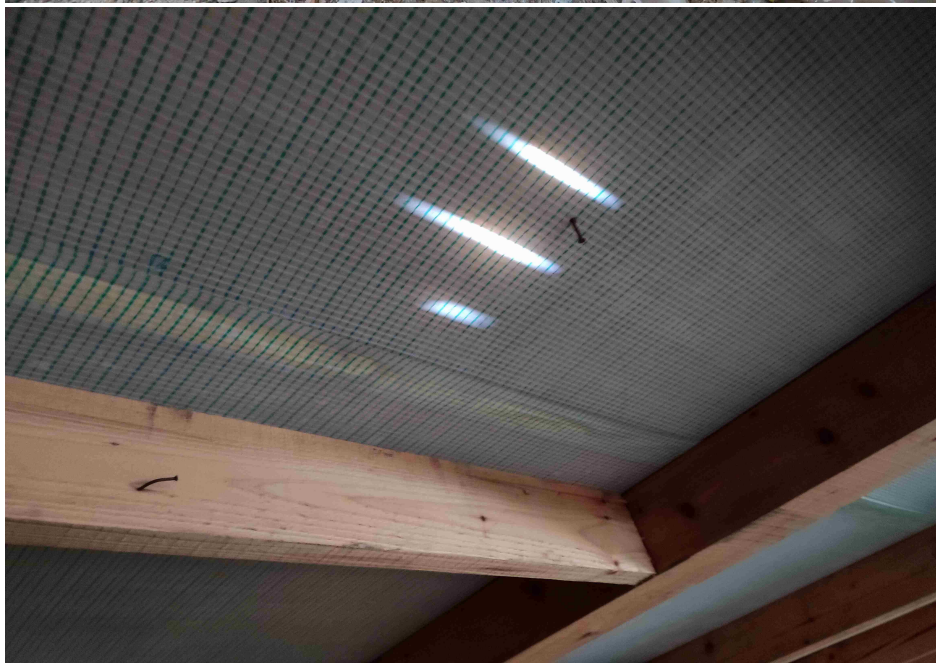
⇐ Foto č. 16:

Podivné provedení zesílení vazného trámu v místě evidentní destrukce dřevní hmoty vlivem působení dřevokazných hub prostým jednostranným přiložkováním se svorníky v destruovaném dřevě neznámé pevnosti



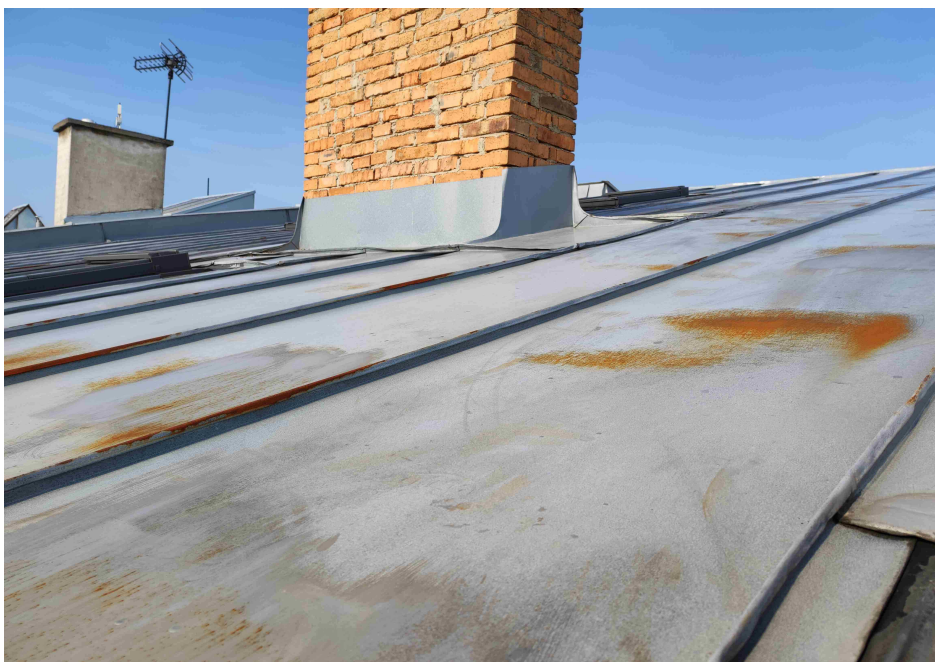
⇐ Foto č. 17:

Další příklad nepřijatelné „sanace“ napadeného vazného trámu, napadeného silným požerkem dřevokazného hmyzu čeledi tesaříkovitých (Cerambycidae).



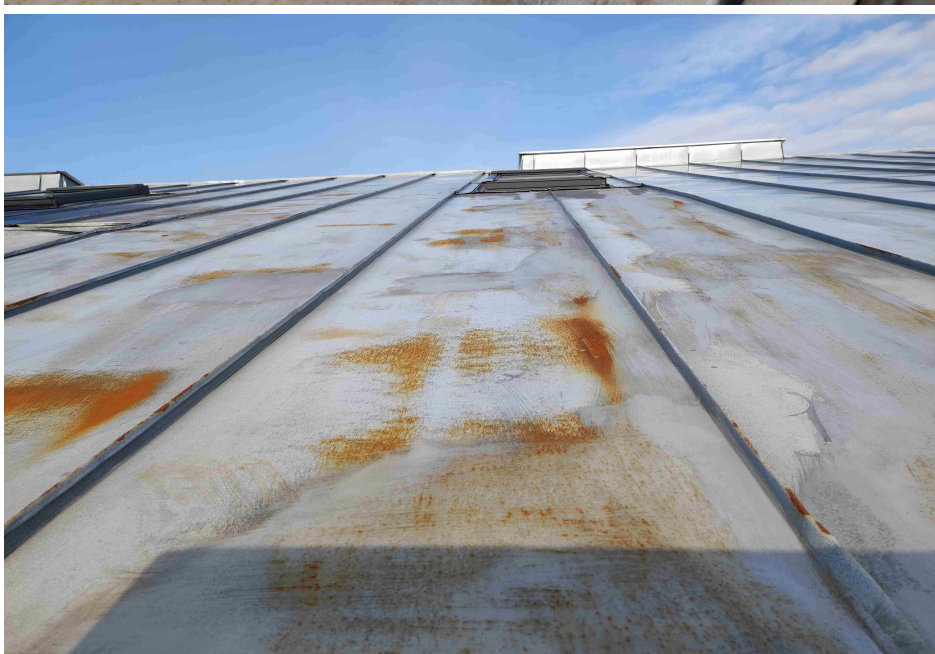
⇐ Foto č. 18:

Průsvity denního světla přes fólii a krytinu prozrazují porušení krytiny.



⇐ Foto č. 19:

Pohled na pozinkovanou krytinu objektu, která z cca 25% povrchově zkorodovaná, lemování komínu postrádají dilatační lišty.



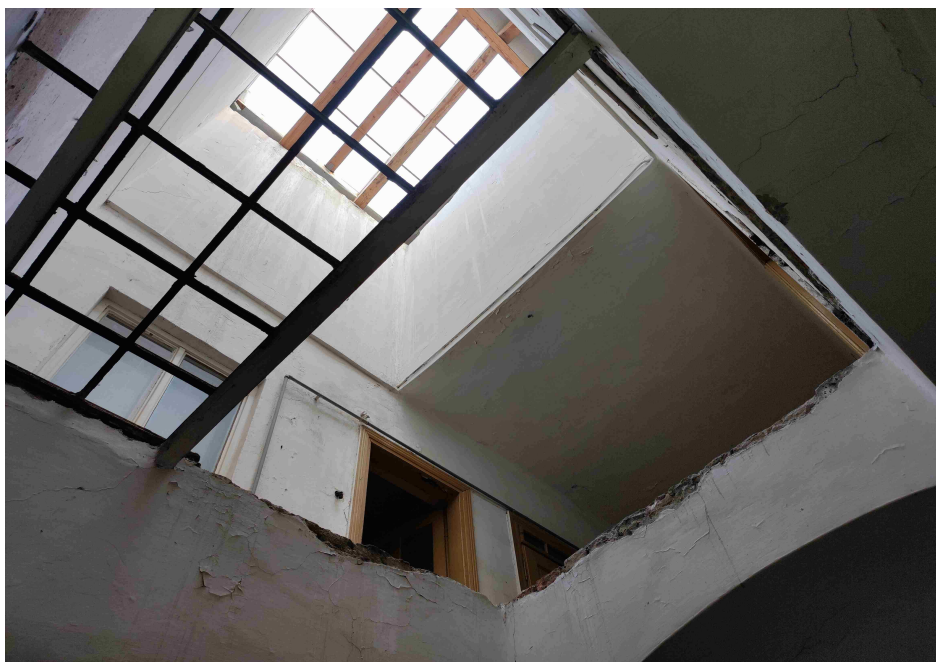
⇐ Foto č. 20:

Další pohled na nejen zkorodovanou střechu, ale také střechu postrádající jakékoliv odvětrání – hřeben ze zadrážkování (zafalcován) bez jakékoliv větrací úpravy.



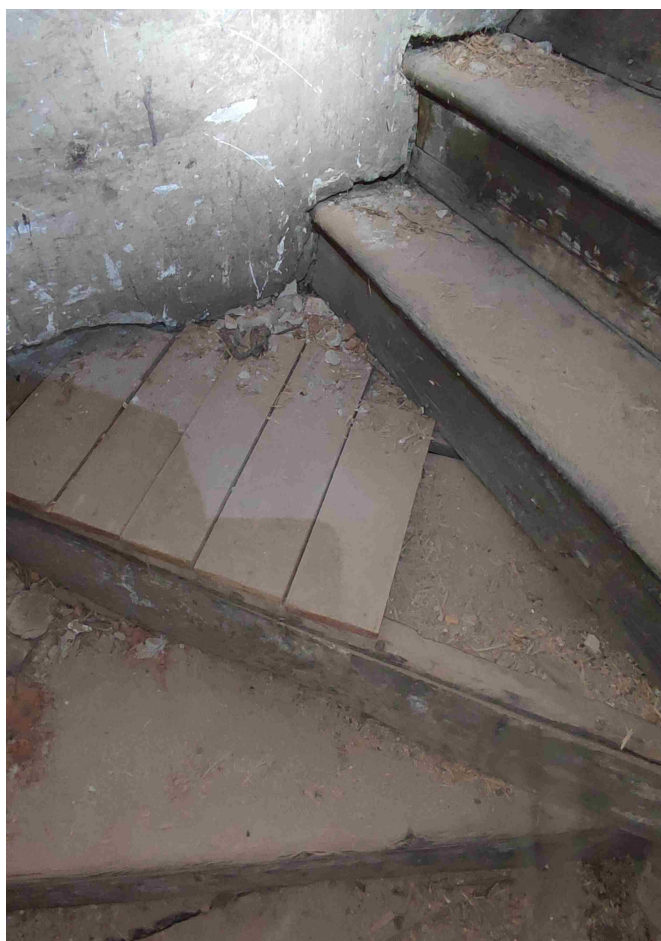
⇐ Foto č. 21:

Pohled na vaznici prozrazuje zátoky přes střešní okna.



↩ Foto č. 22:  
Zcela chybějící část stropu, bez zábradlí.

↓ Foto č. 23:  
Pohled na poškozené schody na půdu.



↓ Foto č. 24:  
Okna jsou vlivem dlouhodobé neúdržby  
mechanicky poškozené s oprýskaným nátěrem i  
silně deformovanými křídly.

