###### č.1 TECHNICKÁ ZPRÁVA – STAVEBNÍ ČÁST

***ZÁKLADY***

Způsob založení objektu nelze bez provedení sond ověřit, předpokládá se založení objektu na základových pasech. Vzhledem k tomu, že objekt není viditelně poškozen sedáním, lze předpokládat, že základové konstrukce jsou v dobrém technickém stavu.

***SVISLÉ KONSTRUKCE***

Objekt je tvořen třemi trakty se středovými chodbami se schodišti umístěnými ve dvorním traktu. Svislé nosné konstrukce jsou tvořeny zdivem z cihel plných pálených tl. od 300 do 650mm opatřených dvouvrstvými omítkami. Zdivo nevykazuje statické poruchy. Tepelně technické požadavky nejsou na současné normové požadavky splněny.

***VODOROVNÉ KONSTRUKCE***

Stropní konstrukce nad 1.PP jsou tvořeny cihelnými klenbami do ocelových nosníků. Klenby nejsou staticky porušeny.

Stropní konstrukce stropů v nadzemních podlažích jsou tvořeny v prostorech chodeb (prostřední trakt) železobetonovými deskami s průvlaky, v ostatních prostorech nebylo možno skladbu stropní konstrukce zjistit, vzhledem k vysoké tloušťce stropní konstrukce (500mm) se dá předpokládat provedení betonových stropů ztraceného bednění (bedničkové stropy), případně dřevěných trámových stropů.

***STŘEŠNÍ KONSTRUKCE, KROV***

Střešní konstrukce je sedlová, k navazujícímu objektu nižšímu objektu z ul. Zahradníkova je ukončena valbou, od navazujícího objektu z ul. Kounicova je oddělena štítem. Do ulice má střecha sklon cca 48°, do dvorní části je sklon cca 38°. Ve dvorní části jsou střešní roviny částečně tvořeny pulty. Střešní konstrukce je tvořena dřevěnou soustavou stojaté stolice se středními vaznicemi. Pozednice je osazená před zdivem na sloupcích do vazného trámu. Střešní plášť byl cca před 10-15 lety rekonstruován a je tvořen pojistnou fólií lehkého typu, laťováním a střešní pálenou krytinou – bobrovkou s krytím na šupinu. Na pultových částech střech je krytina tvořena pozinkovaným plechem se stojatými podélnými drážkami.

Nosná střešní dřevěná konstrukce je po technické stránce v dobrém stavu, na trámech jsou viditelná místa po zatečení, které vzniklo pravděpodobně před opravou střešní krytiny.

Střešní konstrukce nad schodišťovými prostory je plochá železobetonová s hydroizolací z asfaltových pásů.

***PŘÍČKY***

Příčky jsou tvořeny zdivem z cihel plných pálených. Lokálně jsou v příčkách osazeny sklobetonové tvarovky pro prosvětlení vnitřních prostor.

***VNĚJŠÍ VÝPLNĚ OTVORŮ***

Vnější výplně otvorů jsou tvořeny okny směrem do ulice, okny směrem do dvora a hlavními vstupnímu dveřmi.

Okenní výplně směrem do ulic byly cca před dvěma lety vyměněny. Okna jsou dřevěná dvojitá, přičemž vnější okno je zaskleno izolačním dvojsklem a vnitřní okno je zaskleno jednoduchý sklem. Okna jsou vzhledem k jejich nedávné výměně ve velmi dobrém technickém stavu.

Okenní otvory ve dvorní části jsou původní dřevěná, dvojitá. Okna jsou ve velmi špatném technickém stavu, rámy jsou působením povětrnostních vlivů zbavena povrchových ochranných nátěrů, což má za následek degradaci dřevěných křídel a rámů, kde dochází ke zkřížení křídel a výrazným ztrátám tepla. Ke ztrátám přispívá i jednoduché zasklení křídel, v některých případech je okenní otvor bez parapetu, který je tvořen výplní z překližky. Vzhledem k netěsnosti oken a úniku tepla je velmi omezeno využití místností směrem do dvora.

Hlavní vstupní dveře do objektu jsou původní dřevěné profilované v průměrného technického stavu. Dveře nejsou nijak izolovány a spárami mezi rámy a křídly dochází k prostupu tepla.

***VNITŘNÍ VÝPLNĚ OTVORŮ***

Vnitřní výplně otvorů jsou tvořeny dveřmi mezi chodbami a jednotlivými byty a dveřmi uvnitř samotných bytů.

Dveře z chodeb jsou dřevěné plné, profilované jednokřídlové s otevíravými doplňky šířky cca 150mm po obou stranách. Dveře jsou původní v průměrném technickém stavu. Dveře postrádají těsnění a výrazně přispívají k únikům tepla z jednotlivých bytů do schodišťového nevytápěného prostoru.

Interiérové dveře jsou mezi pokoji ve stejném provedení jako hlavní dveře do bytů – dřevěné plné, profilované jednokřídlové s bočními otevíravými doplňky. Dveře jsou v dobrém technickém stavu.

***OMÍTKY VNĚJŠÍ***

Uliční omítky jsou jednovrstvé břízolitové, lokálně poškozeny povětrnostními vlivy. Omítky jsou na mnoha místech opadány a na dalších místech jsou uvolněny od podkladu a hrozí jejich zřícení na chodníky přilehlé k objektu! Uliční fasáda je opatřena ozdobnými prvky a vystupujícími ozdobnými konstrukcemi. Dvorní omítky a omítky hlavního vnitřního světlíku jsou dvouvrstvé a jsou z velké části opadány (cca 50%).

***OMÍTKY VNITŘNÍ***

Vnitřní omítky jsou dvouvrstvé (jádro + štuk) v dobrém technickém stavu, vyjma obvodových stěn sklepních prostor, kde jsou částečně opadány.

***ZATEPLENÍ***

Objekt není zateplený, uliční fasáda pravděpodobně nebude možno zateplit, vzhledem k tomu, že se jedná o památkově chráněný objekt. Dvorní fasádu je doporučeno zateplit včetně výměny oken.

***SCHODIŠTĚ VNĚJŠÍ***

Při objektu se nenachází vnější schodiště. Rozdílné výšky přístupů jsou vyrovnány schodišti ve vstupních chodbách objektu.

***SCHODIŠTĚ VNITŘNÍ***

Vnitřní vstupní schodiště k jsou kamenné. Hlavní schodiště jsou železobetonové dvojramenné (ul.Zahradníkova) resp. tříramenné (ul.Kounicova). Nášlapnou plochu schodiště tvoří teraco.

***VÝTAH, ZVEDACÍ PLOŠINY***

Výtahy v obou vstupech objektu jsou z roku 1964, resp 1965. Výtahy jsou na hranici jejich životnosti, rekonstrukce doznaly pouze jejich tlačítková tabla. Strojovna výtahu ve vstupu z ul. Zahradníkovy je umístěna v půdním prostoru, strojovna výtahu z ul.Kounicova je umístěna nad střešní konstrukcí v samostatné místnosti s přístupem z podstřešního prostoru. Výtah z ul.Zahradníkovy je umístěn v samostatné zděné šachtě, výtah z ul. Kounicovy je umístěn v prostoru mezi tříramenným schodištěm, konstrukce výtahu je otevřená.

Na vyrovnávacím schodišti samostatného vstupu do veřejných nájemních jednotek je pro přístup do 1.NP osazena sklopná plošina.

***NÁŠLAPNÉ VRSTVY***

Nášlapné vrstvy podlah jednotlivých bytů jsou tvořeny převážně dřevěnými parketami, které jsou lokálně opatřeny koberci, pvc, případně lamino deskami. Podlahové krytiny v bytech jsou v různém, většinou dobrém technickém stavu. Podlahy v sociálním zázemí bytů (koupelny, WC apod) jsou tvořeny ker. dlažbou.

Společné chodby jsou opatřeny keramickou dlažbou, schodiště jsou teracové. Nášlapná vrstva ve sklepě je cihelná, obdobně jako podlaha půdních prostor mimo zázemí domu, kde jsou betonové mazaniny.

***PODLAHY***

Podlahy jsou v bytech tvořeny dřevěnými parketami, uložení parket nebylo možné ověřit. Vzhledem k promrzání podlah bytů nad nevytápěnými prostory domu nejsou podlahy nijak tepelně izolovány.

***HYDROIZOLACE***

Svislé a vodorovné hydroizolace nebyly zjištěny. Vzhledem k narušeným omítkám zdiva pod úrovní terénu, což je dáno působením zemní vlhkosti podporovanou srážkovými povrchovými vodami se dá předpokládat, že původní hydroizolace (pokud byly vůbec realizovány) jsou dožitém stavu. Podlahy v 1.PP jsou suché.

***STŘEŠNÍ KRYTINA***

Střešní krytina na strmých částech střechy je tvořena keramickou taškou – Bobrovkou v šupinovém krytí. Střešní krytina ve velmi dobrém stavu, vzhledem k nedávné rekonstrukci střešní krytiny. Střešní krytina na pultových částech je plechová z pozinkovaného plechu. Střešní krytina plochých střech nad schodišťovými prostory je tvořena asfaltovými pásy s minerálním posypem.

***ZÁBRADLÍ***

Zábradlí vnitřních schodišť jsou kovové s dřevěnými madly. U schodiště ve vstupu z ul.Kounicovy je výplň zábradlí tvořena pletivem, vzhledem k otevřené výtahové šachtě mezi schodišťovými rameny.

***BALKÓNY, LODŽIE, TERASY***

Na dotčeném objektu se nenachází žádné předstupující konstrukce.

***VODOVOD***

Hlavní trasy vnitřního vodovodu byly rekonstruovány (plastové PE) a jsou v dobrém technickém stavu bez poruch.

***KANALIZACE***

Stoupačky kanalizace jsou původní - litinové, rekonstrukcí byly dotčeny pouze připojení k jednotlivým větvím v místě stoupaček. Hlavní svodné trasy v 1.PP jsou litinové a jsou ve špatném technickém stavu (lokální praskliny, koroze)

***PLYNOVOD***

Vnitřní plynovod je v dobrém technickém stavu, hlavní potrubí prošlo nedávnou rekonstrukcí. Stav stoupaček nebyl zjištěn.

***VYTÁPĚNÍ***

Objekt je připojen na veřejný plynovod. Jednotlivé prostory domu jsou vytápěny pomocí plynových topidel buď centrálně (v rámci bytu) pomocí samostatného kotle se samostatným okruhem s otopnými tělesy pro distribuci tepla, nebo jsou prostory bytů vytápěny přímo pomocí lokálních plynových podokenních topidel – vafek.

***TUV***

Teplá užitková voda je připravována lokálně pro každý byt pomocí zásobníkových plynových a elektrických ohřívačů.

***ROZVODY NN***

Rozvody NN jsou stávající hliníkové.

***HROMOSVOD***

Hromosvod je rekonstruovaný v dobrém technickém stavu.

***VZT***

Odvětrání prostor koupelen, wc apod je řešeno přirozeně – do světlíků.

***KLIMATIZACE***

V objektu se nenachází zařízení klimatizace

***SLABOPROUD***

Na střeše objektu se nachází soustava antén pro připojení televizního signálu a soustava antén mobilního operátora. Žádné další zařízení slaboproudu se v objektu nenachází.