



POSOUZENÍ STAVU BALKONOVÝCH KONSTRUKCÍ A NÁVRH OPATŘENÍ

Bytový dům

K Iesu 8, 12 a 14/345, Praha 4

Situace

Dne 17.6.2015 proběhl průzkum vytipovaných balkonových konstrukcí na bytovém domě K Lesu 8,12 a 14/345 na Praze 4. Bytový dům má celkem čtyři nadzemní podlaží a plochou střechu. Balkóny se nalézají na jeho téměř celé jižní a severní fasádě. Balkonové konstrukce lokálně trpí vlhkostními poruchami. Účelem průzkumu bylo zhodnotit jejich příčiny a navrhnout opatření pro napravení současného stavu.

Během průzkumu byly navštíveny balkony v následujících bytech:

Vchod 10a, byt č.47 – Špidlenovi





Popis problému:

Balkonem dochází k zatékání do spodního bytu č. 35

Popis stavu:

- Odvodňovací žlaby značně zanesené nečistotami, dlouhodobě nečištěné
- Konstrukční vada žlabu, vnější hrana je vyšší než vnitřní
- Netěsnosti v rámech oken (styčné spáry jednotlivých profilů), dveře nelze zavřít dostatečně těsně – netěsnost funkční spáry okna
- Na severní straně odfouklá dlažba v oblasti dilatační spáry, chybějící dilatace

Dále je před vstupem do bytu okno, kudu také dlouhodobě zatéká. Opět patrně netěsní funkční spára okna.

Návrh opatření:

Doporučujeme zejména seřízení a opravu dovírání balkonových dveří a okna na schodišti. Důkladné zatmelení styčných spár rámů oken.

Opravu dlažby na dilataci včetně vytvoření dilatace v dlažbě.

Dále doporučujeme realizovat bezpečnostní přepad žlabu, tak, aby v případě ucpání žlabu mohla voda odtékat směrem od budovy a ne dovnitř do skladby balkonu, potažmo do bytů pod balkonem.

Vchod 10, byt č. 46 – Procházková



Popis problému:

Na balkoně jsou vydrolené spáry mezi dlažbou.

Popis stavu:

- Odvodňovací žlaby značně zanesené nečistotami, dlouhodobě nečištěné
- Konstrukční vada žlabu, vnější hrana je vyšší než vnitřní

Návrh opatření:

Opravu spárování dlažby včetně použití silikonu pro namáhané spáry v koutech.

Dále doporučujeme realizovat bezpečnostní přepad žlabu, tak, aby v případě ucpání žlabu mohla voda odtékat směrem od budovy a ne dovnitř do skladby balkonu, potažmo do bytů pod balkonem.

Vchod 8a, byt č.31 – Němečková



Popis problému:

Balkonem dochází k zatékání do spodního bytu č. 17

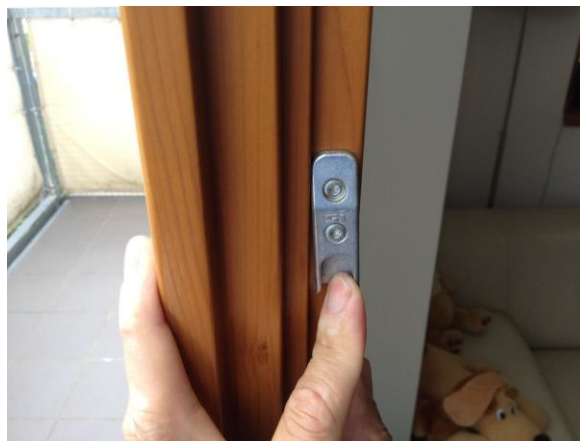
Popis stavu:

- Spárování je velmi dobrém stavu, včetně správně použitého silikonu pro namáhané spáry. Viditelně bylo již opravováno.
- Chrlič je hydroizolačně funkční bez nutnosti zásahu.
- Netěsnosti v rámech oken (styčné spáry jednotlivých profilů), dveře nelze zavřít dostatečně těsně – netěsnost funkční spáry okna.

Návrh opatření:

Doporučujeme zejména seřízení a opravu dovírání balkonových dveří. Důkladné zatmelení styčných spár rámu oken. V tomto případě dochází k zatékání jednoznačně balkonovými dveřmi.

Vchod 14, byt č. 42 – Mocht'áková



Popis problému:

Balkonem dochází k zatékání do spodního bytu č. 24. Dochází i k zatékání do vlastního bytu v okolí balkonových dveří a to jak na severní, tak jižní straně.

Popis stavu:

- Spárování je velmi dobrém stavu, včetně správně použitého silikonu pro namáhané spáry.
- Odvodňovací žlaby jsou čisté.
- Konstrukční vada žlabu, vnější hrana je vyšší než vnitřní.
- Netěsnosti v rámech oken (styčné spáry jednotlivých profilů), dveře nelze zavřít dostatečně těsně – netěsnost funkční spáry okna. Kameny oken nejsou pevně fixovány. Po zavření je ve funkční spáře mezera cca 4 mm!

Návrh opatření:

Doporučujeme zejména seřízení a opravu dovírání balkonových dveří. Důkladné zatmelení styčných spár rámu oken. V tomto případě dochází k zatékání jednoznačně balkonovými dveřmi.

Vchod 14, byt č. 41 – Holubec



Popis problému:

Balkonem dochází k zatékání do spodního bytu č. 24. Dochází i k zatékání do vlastního bytu v okolí balkonových dveří. Byt je mezonetový a balkonovou sestavou ve vyšším patře opět zatéká do vlastního bytu.

Popis stavu:

- Spárování je velmi dobrém stavu, včetně správně použitého silikonu pro namáhané spáry.
- Odvodňovací žlaby jsou čisté.
- Konstrukční vada žlabu, vnější hrana je vyšší než vnitřní.

- Netěsnosti v rámech oken (styčné spáry jednotlivých profilů), dveře nelze zavřít dostatečně těsně – netěsnost funkční spáry okna. Kameny oken nejsou pevně fixovány. Po zavření je ve funkční spáře mezera cca 4 mm!

Návrh opatření:

Doporučujeme zejména seřízení a opravu dovírání balkonových dveří. Důkladné zatmelení styčných spár rámu oken. V tomto případě dochází k zatékání jednoznačně balkonovými dveřmi.

Závěrem:

Za největší problém způsobující zatékání lze v tuto chvíli jednoznačně označit balkonové výplně otvorů, kde je evidentně netěsná funkční spára. Na tento problém se doporučujeme zaměřit. Lze předpokládat, že problém nebude pouze v navštívených bytech, ale i v řadě dalších případů (jeden dodavatel oken, která byla dodána ve stejný okamžik).

Dalším problémem je špatná údržba balkonů, kdy jsou velmi často zaneseny odvodňovací žlaby. Při jejich ucpání nemá voda kam odtékat a kvůli konstrukční vadě žlabu teče směrem k bytům. Je tedy třeba důkladně informovat obyvatele, aby žlaby pravidelně čistili. Dále doporučujeme realizaci bezpečnostních přepadů pro případ, kdy by přesto došlo k ucpání odtoku žlabů.

Lokálně doporučujeme obnovit spárování dlažby a zejména ji opravit v okolí dilatačních spár. Během této opravy je nutné dilataci vytvořit i v dlažbě.

V případě zájmu Vám rádi vypracujeme cenovou nabídku na celkové seřízení balkonových dveří a oken, případně i na další zmiňované práce.

V Praze, dne 23.6.2015

za AHF stavby s.r.o. vypracoval

Ing. Libor Hanuš

