

Kontrola odstranění vad v rámci záruky Objekt Bermanova 996, Praha – Čakovice

Dne 12.10.2017 proběhla schůzka prohlídka oprav reklamačního řízení na objektu Bermanova 996, kde byli účastni:

SVJ (zástupce):	Ing. Vít Řezáč (Nemoinspekt)
MK Real Estate a.s.:	Ing. Pavel Houžvička Michal Dudek
IMOS Brno (zhotovitel):	Ing. Tomáš Pavelka Patrik Vystrčil

Dne 13.12.2017 a 18.12 proběhla schůzka za účelem kontroly oprav odvětrání výtahu a stavu trhlín v podlaze garáže.

SVJ (zástupce):	Ing. Vít Řezáč (Nemoinspekt)
MK Real Estate a.s.:	Michal Dudek

V rámci schůzek byly prohlédnuty všechny střechy objektu, fasády a exteriéry s opravami reklamovaných vad.

Zjištění:

U následujících vad **bylo sděleno:**

B.5, B.7 (+ další typově stejné) – Potrubí vystupující nad střechu z necertifikovaného materiálu (kanalizační potrubí pro vnitřní rozvody) bude poskytnuto prodloužení záruky o dalších 5 let na případnou degradaci materiálu.

B.14 – Okapní žlab (není dostatečně vyspádován) bude ze strany zhotovitele prověřen klempířem a bude oznámen další postup opravy. Neodtékající voda způsobuje zanášení žlabu drobnými nečistotami.

C.5 – Usmýknutá vrchní vrstva zeminy s travinou bude zahradnický upravena, na místo budou osazeny vhodné půdokryvné rostliny.

C.6 – VZT mříž z garáže na terén, kde v minulosti došlo k zatečení do objektu a následnému upravení okolního terénu. Od té doby voda do objektu nevnikla. Místo bude nadále sledováno a po dobu 1 roku je prodloužena záruka pro případ dalšího vniknutí vody do garáží. Doporučení – udržovat čistotu místa a zamezit prorůstání zeleně v kamenivu u mříže pro dostatečný odtok vody (povinnost majitele pozemku)

U následujících vad byly zhotovitelem vysvětleny **detaily či postupy oprav**, případného zamítnutí:

B.1 – Tvorba kaluží v místě úžlabí fóliové střechy – byla provedena vizuální kontrola svárů, princip fóliové hydroizolace dle výrobce střechy není v rozporu s krátkodobě stojící vodou.

B.8 (+ další typově stejné) – Povíslé svislé fólie a vysoké atiky s boční stranou z fóliové izolace – Fólie byly dodatečně mechanicky kotveny do podkladu a bylo provedeno přeplátování kotev.

B9 (+ další typově stejné) – Viditelné izolace fasády a jiné spodní vrstvy fasád – izolace byla ochráněna doplněním vnějších vrstev omítek, tj. vložením armovací tkaniny do lepícího tmelu s následným opatřením vnější tenkovrstvé probarvené omítky.

B.10 (+ další typově stejné) – Absence zakládací lišty s okapničkou fasády nad soklem z fóliové izolace, vystupující armovací tkanina – Bylo vysvětleno, že založení kontaktního zateplení bylo provedeno na v předstihu zhotoveném a kotveném polystyrénovém soklu, který byl opláštěn fóliovou izolací. Izolace je zatažena až k nosné části stěny/atiky. Fólie je ve spádu, tedy případné vniknutí vody je vyloučeno. Přesahy armovací tkaniny byly zakráčeny či ochráněny dodatečnou vrstvou venkovní tenkovrstvé omítky.

B.17 (+ další typově stejné) – Nedostatečné kotvení oplechování atiky – byly přidány mechanické kotvy a zavíčkované.

B.29 (+ další typově stejné) – Vystouplé vruty pod fóliovou izolací – Provedeno lokální proříznutí hydroizolace, provedeno mechanické překotvení či doplnění vrutů, přeplátování montážního otvoru v střešní fólii

C.14 – Rezavějící mřížky žlabů – Použitý materiál litina, mírná koroze je přirozená

D.8 – Nečistoty fasády od stékající vody ze světel – Světla přisazována dodavatelem na těсно, dle zkušeností z přechozích projektů klienti při přejímce reklamovali zvětšenou mezeru u spodní hrany světla. Pro zamezení špinění fasády je potřeba pravidelné čištění světla nebo odsazení spodní hrany od omítky, aby voda ze špinavého světla nestékala na omítku.

D.16 (+ další typově stejné) – Absence lapačů střešních splavenin na patě dešťových svodů – není předepsáno žádným předpisem. Pročištění potrubí je možné z nedaleké šachty.

D.19 (+ další typově stejné) – Nestandardní detail oplechování římsy a horní hrany balkonových desek – Detail vysvětlen na místě. Oplechování je zataženo k obvodové stěně, spádováno do objektu. Zamezuje trvale vniknutí srážkové vody do izolantu isonosníku, který vynáší balkony. Na druhou stranu je zde riziko v dlouhodobém horizontu, že může dojít k lokálním poruchám vnější tenkovrství omítky fasády přilehlé k oplechování.

D.21 – U vjezdu do garáže bude zkráceno plastové potrubí dešťového svodu, aby nemohlo docházet k degradaci materiálu plastového potrubí.

D.56 (+ další typově stejné) – Degradovaný nátěr dřevěného madla v oknech – Ve společných prostorech byla opravena lokálně povrchová úprava. Dle manuálu vyžaduje dřevěné madlo každé dva roky údržbu povrchu.

D.89 (+ další typově stejné) – Nesprávně zakráčený dešťový žlab – Žlaby byly zakráčeny a odsunuty od fasády, fasádní omítky v místě žlabu doplněna, mezera mezi fasádou a žlabem vyplněna pružným tmelem, aby nedošlo k zatékání vody za čelem žlabu po fasádě.

D.89 (+ další typově stejné) – Odpadlá část omítky na čele atiky střechy – Konstrukce atiky byla ochráněna nově doplněnou střešní fólií, detail nevyžaduje zvláštní tepelné technické parametry (tepelné izolace)

D.102 (+ další typově stejné) – Mezera mezi oplechováním soklu fasády – Vysvětlen detail – analogický jako u atik střechy (viz B.10). Oplechování slouží jen jako mechanická ochrana před porušením hydroizolační fólie.

F.10 – Kondenzace vlhkosti v dutinkách vícevrstvé výplně výstupu na střechu – Vlastní výrobek řeší kondenzát odvodňovacími prvky. Není potřeba dodatečně řešit opatření proti kondenzaci.

F.11 – Nedostatečná aretace výstupu na střechu proti sání větru – Vlastní výrobek splňuje požadavky. Není potřeba dodatečně řešit opatření proti otevření vlivem povětrnostních podmínek.

G.2 (+ další typově stejné) – Trhliny v nátěru podlahy – Trhliny byly mechanicky proškrábnuty, vyčištěny a zality epoxidovým tmelem.

H.2 – Odvětrání výtahové šachty bylo vytaženo a zakončeno nad střechou

I.12 Odvod kondenzátu ze stoupačky VZT – Řešeno ihned pod konstrukcí střechy, kde je umístěn svod kondenzátu do kanalizace. Nad odvodem je umístěna odbočka, do které se napojuje vzduchotechnické potrubí ze stoupačky. Svod kondenzátu na patě stoupačky utěsněn.

Po schůzkách jsem provedl namátkovou kontrolu v objektu za účelem kontroly odstranění vad.

Závěr:

Označené vady v reklamačním protokolu jako odstraněné **byly uspokojivě odstraněny**, mimo vad k dnešnímu dni nedořešenými - trhliny a protékající strop garáže.

Detailní soupis vad a jejich oprav v příloze 1.

Doporučení pro správu objektu:

- pravidelnou údržbu (vyčištění) a kontrolu střech, zejména míst s odtoky vody.
- Kontrolu provádění údržby vlastníkem pozemku v místě větrací žaluzie garáží

Doporučení pro vlastníky bytů s terasami:

- pravidelnou údržbu (vyčištění) a kontrolu odtoků vody z teras proti zahlcení

Zapsal:

Ing. Vít Řezáč

Dne 14.4.2018