

SVJ Kyselova 1186-1191, Praha 8 – posouzení stavu kontaktního zateplovacího systému včetně koncepčního návrhu nápravných opatření



Baumit, spol. s r.o.

Průmyslová 1841
CZ - 250 01 Brandýs nad Labem
tel.: 326 900 400
fax: 326 900 415
e-mail: baumit@baumit.cz
www.baumit.cz

Logistické centrum Morava:
Brněnská 679
CZ - 664 42 Modřice
tel.: 548 212 273
fax: 548 212 274

Výrobní závod Čakovice:
Cukrovarská 864
CZ - 196 00 Praha 9-Čakovice
tel.: 251 010 282
fax: 251 010 280

IČO: 48038296, DIČ: CZ48038296
UniCredit bank Czech Republic, a. s.,
č.ú. 511 253 1001/2700
Raiffeisenbank,
č.ú. 101 100 2866/5500

Místní šetření

Na základě objednávky byl dne 27. 03. 2025 proveden vizuální průzkum stávající fasády. Během průzkumu byla provedena vizuální prohlídka fasády. Dále byly provedeny 2 sondy do konstrukce fasády. Sondy byly následně zapraveny. Z místního šetření byla pořízena fotodokumentace, jejíž část je součástí tohoto posudku. Místní šetření provedl zástupce firmy Baumit, spol. s r.o. p. Dalibor Rutar za účasti objednatele p.Dvořáka.

Stručný popis objektu a předmětných konstrukcí

Předmětem posudku je bytový dům v blokové zástavbě na ulici Kyselova v Praze 8. Objekt je umístěn na rovném terénu v oblasti městské zástavby. Nosnou konstrukci objektu tvoří železobetonový montovaný skelet. Objekt má 11 nadzemních podlaží. V 1. nadzemním podlaží se nacházejí společné prostory, kočárkárny a komunikační prostory. V dalších podlažích se nacházejí bytové jednotky a komunikační prostory. Bytový dům má obdélníkový půdorys. Objekt je zastřešen plochou střechou. Bytový dům má zateplenou fasádu kontaktním zateplovacím systémem s tloušťkou tepelného izolantu 50–70 mm. Kolem objektu jsou realizované předsazené montované lodžie.

Charakteristika problematiky

Na objektu jsou vizuálně patrné projevy poruch vnějšího kontaktního zateplovacího systému a navazujících konstrukcí – degradace omítek, trhliny, biotické napadení atd. Dále, dle informací dochází k zatékání vody do konstrukce a zjevně je na několika místech porušeno vnějšího souvrství ETICS z důvodů odtržení základní vrstvy s výztužnou síťovinou od povrchu tepelné izolace, degradace dilatací, chybějící dilatace a absence povrchové úpravy na několika místech daného objektu.

Objednatel požaduje odborné posouzení stávajícího stavu vnějšího tepelněizolačního kompozitního systému ETICS včetně stanovení příčin poruch ETICS a dále koncepční návrh nápravných opatření.

Baumit, spol. s r.o.

Průmyslová 1841
CZ - 250 01 Brandýs nad Labem
tel.: 326 900 400
fax: 326 900 415
e-mail: baumit@baumit.cz
www.baumit.cz

Logistické centrum Morava:
Brněnská 679
CZ - 664 42 Modřice
tel.: 548 212 273
fax: 548 212 274

Výrobní závod Čakovice:
Cukrovarská 864
CZ - 196 00 Praha 9-Čakovice
tel.: 251 010 282
fax: 251 010 280

IČO: 48038296, DIČ: CZ48038296
UniCredit bank Czech Republic, a. s.,
č.ú. 511 253 1001/2700
Raiffeisenbank,
č.ú. 101 100 2866/5500

Zjištěné závady

1) Konečná povrchová úprava

Na posuzovaných stranách byla lokálně zjištěna chybějící povrchová úprava. Je to poměrně zásadní problém, protože vrchní omítka plní několik důležitých funkcí. Chrání izolační vrstvu před povětrnostními vlivy, mechanickým poškozením a UV zářením. Dodává fasádě finální vzhled a barvu a zabraňuje pronikání vody do kompozitního zateplovacího systému.

- *Pořízená fotodokumentace – odebrané vzorky*



- *Z provedených sond lze vidět absenci povrchové úpravy, kde omítka byla imitována stočenou stěrkou, která byla následně opatřena fasádním nátěrem*



Baumit, spol. s r.o.

Průmyslová 1841
CZ - 250 01 Brandýs nad Labem
tel.: 326 900 400
fax: 326 900 415
e-mail: baumit@baumit.cz
www.baumit.cz

Logistické centrum Morava:
Brněnská 679
CZ - 664 42 Modřice
tel.: 548 212 273
fax: 548 212 274

Výrobní závod Čakovice:
Cukrovarská 864
CZ - 196 00 Praha 9-Čakovice
tel.: 251 010 282
fax: 251 010 280

IČO: 48038296, DIČ: CZ48038296
UniCredit bank Czech Republic, a. s.,
č.ú. 511 253 1001/2700
Raiffeisenbank,
č.ú. 101 100 2866/5500

2) Výztužná vrstva

Základní/výztužná vrstva se provádí v celkové tloušťce 2 – 6 mm, optimálně 3 - 4 mm. Ze zjištěných sond lze vyčíst, že provedená základní vrstva je v tl. 1 mm. Hlavním úkolem výztužné vrstvy je zpevnit celý systém a vytvořit podklad pro finální povrchovou úpravu (omítku). Zajišťuje také přenos napětí a snižuje riziko vzniku trhlin v omítce. Vzhledem k tomu, že vrstva nebyla provedena v minimální požadované tloušťce, což znamená, že v ní nemuselo být dostatečné množství stěrkové hmoty pro optimální obalení a funkci výztužné síťoviny a spolu s absencí finální omítkoviny, která poskytuje další ochranu výztužné vrstvy před povětrnostními vlivy, včetně mrazu a vlhkosti, došlo vlivem zmrazovacích cyklů k porušení výztužné vrstvy. Bez finální omítky došlo logicky k poškození a vzniku trhlin ve výztužné vrstvě, více obrázky níže.

- *Pořízená fotodokumentace – trhliny způsobené slabou základní vrstvou*



Baumit, spol. s r.o.

Průmyslová 1841
CZ - 250 01 Brandýs nad Labem
tel.: 326 900 400
fax: 326 900 415
e-mail: baumit@baumit.cz
www.baumit.cz

Logistické centrum Morava:
Brněnská 679
CZ - 664 42 Modřice
tel.: 548 212 273
fax: 548 212 274

Výrobní závod Čakovice:
Cukrovarská 864
CZ - 196 00 Praha 9-Čakovice
tel.: 251 010 282
fax: 251 010 280

IČO: 48038296, DIČ: CZ48038296
UniCredit bank Czech Republic, a. s.,
č.ú. 511 253 1001/2700
Raiffeisenbank,
č.ú. 101 100 2866/5500

3) Absence systémových profilů

Na stávajícím zateplovacím systému je patrná absence systémových profilů. Systémové profily, jako jsou dilatační profily, okenní profily, rohové profily a ukončovací profily, slouží k zajištění pevnosti a k dostatečnému přenášení vzniklých sil. Při vynechání těchto profilů následně dochází ke vzniku trhlin v systému ETICS, k degradaci parapetů, kolizím u oken a kolizím u dilatací.

a) Absence okenních profilů

Poškození v oblasti zateplovacího systému u oken je způsobeno absencí okenních profilů. Tyto profily umožňují dilataci (roztážnost a smršťování) rámu okna a zateplovacího systému nezávisle na sobě. Bez nich dochází k pnutí a následně k praskání omítky v těchto kritických místech. Dále zabraňují pronikání vody mezi rám okna a zateplovací systém, čímž chrání konstrukci před vlhkostí a souvisejícími problémy, jako jsou plísně a degradace materiálů.

- *Pořízená fotodokumentace – chybějící okenní připojovací profily a následný důsledek*



Baumit, spol. s r.o.

Průmyslová 1841
CZ - 250 01 Brandýs nad Labem
tel.: 326 900 400
fax: 326 900 415
e-mail: baumit@baumit.cz
www.baumit.cz

Logistické centrum Morava:
Brněnská 679
CZ - 664 42 Modřice
tel.: 548 212 273
fax: 548 212 274

Výrobní závod Čakovice:
Cukrovarská 864
CZ - 196 00 Praha 9-Čakovice
tel.: 251 010 282
fax: 251 010 280

IČO: 48038296, DIČ: CZ48038296
UniCredit bank Czech Republic, a. s.,
č.ú. 511 253 1001/2700
Raiffeisenbank,
č.ú. 101 100 2866/5500

b) Absence dilatčních profilů

Absence dilatační spáry na rozhraní rozdílných tepelných režimů (např. fasáda vytápěného prostoru – lodžie) nebo jinou konstrukcí s odlišnou teplotou, je dalším kritickým bodem, kde může dojít k vážným problémům. Dilatační spára v tomto případě funguje jako "pružný prvek", který umožňuje nezávislý pohyb obou přilehlých konstrukcí bez vzájemného pnutí a následného poškození zateplovacího systému. Obvykle se provádí pomocí speciálních dilatačních profilů, které mají pružnou vložku. Absencí tohoto prvku došlo dle pořízených fotografií ke vzniku trhlin, porušení celistvosti fasády a zřejmě i k pronikání vlhkosti/vody do vlastní konstrukce.

- *Pořízená fotodokumentace – chybějící dilatační profily – plocha fasády/lodžie*



c) Absence napojovacích profilů

Absence napojovacích profilů na oplechování (například okenních parapetů, atik, říms) může způsobit několik problémů, které se týkají jak funkčnosti, tak estetiky a trvanlivosti zateplovacího systému a může způsobit rovněž poškozením podkladní konstrukce, vzniků plísní a hub, korozi kovových prvků, více obrázky níže.

Baumit, spol. s r.o.

Průmyslová 1841
CZ - 250 01 Brandýs nad Labem
tel.: 326 900 400
fax: 326 900 415
e-mail: baumit@baumit.cz
www.baumit.cz

Logistické centrum Morava:
Brněnská 679
CZ - 664 42 Modřice
tel.: 548 212 273
fax: 548 212 274

Výrobní závod Čakovice:
Cukrovarská 864
CZ - 196 00 Praha 9-Čakovice
tel.: 251 010 282
fax: 251 010 280

IČO: 48038296, DIČ: CZ48038296
UniCredit bank Czech Republic, a. s.,
č.ú. 511 253 1001/2700
Raiffeisenbank,
č.ú. 101 100 2866/5500

- Pořízená fotodokumentace – znázorňující absenci napojovacích profilů



Baumit, spol. s r.o.

Průmyslová 1841
CZ - 250 01 Brandýs nad Labem
tel.: 326 900 400
fax: 326 900 415
e-mail: baumit@baumit.cz
www.baumit.cz

Logistické centrum Morava:
Brněnská 679
CZ - 664 42 Modřice
tel.: 548 212 273
fax: 548 212 274

Výrobní závod Čakovice:
Cukrovarská 864
CZ - 196 00 Praha 9-Čakovice
tel.: 251 010 282
fax: 251 010 280

IČO: 48038296, DIČ: CZ48038296
UniCredit bank Czech Republic, a. s.,
č.ú. 511 253 1001/2700
Raiffeisenbank,
č.ú. 101 100 2866/5500

Závěr

Vzhledem k výše uvedenému je zřejmé, že zateplení svislých obvodových stěn je provedeno nekvalitně, v rozporu s normovými požadavky, s obecnými zvyklostmi v daném oboru a s technologickými předpisy výrobců ETICS. Stávající stav ETICS lze charakterizovat jako havarijní. Dle zjištěných skutečností a finančních možností SVJ je jediným možným nápravným opatřením rekonstrukce stávajícího ETICS níže uvedeným způsobem.

Rekonstrukce/sanace ETICS bude spočívat v níže uvedených bodech

- 1) Výměna parapetů a revize veškerého oplechování tak, aby bylo možné doplnit veškeré napojovací a ukončovací profily v rámci systému ETICS v souladu s normou ČSN 73 2901.
- 2) Doplnění dilatačních a okenních profilů v souladu s normovými požadavky a obecnými zvyklostmi v daném oboru a s technologickými předpisy výrobců ETICS.
- 3) Ověření adheze a koheze výstužné vrstvy v místech, kde fasáda dosud nebyla opatřena povrchovou úpravou. Toto ověření je důležité provést například metodou zmýdlnatění a to s ohledem na fakt, že výstužná stěrka byla v minulosti vystavena cyklickému namáhání vlivem povětrnostních podmínek.
- 4) Očištění podkladu před aplikací nové výstužné vrstvy. Podklad musí být před nanesením čistý, suchý a bez prachu. Nejprve nahrubo omeťte fasádu a důkladně ji očistěte vysokotlakým čističem. Také se pokuste tlakem vody odstranit případný mech a řasy. V případě, že řasy zůstávají použijte výrobek **Baumit FungoFluid** – odstraňovač řas.
- 5) Provedení nové výstužné vrstvy s vloženou sklotextilní síťovinou **Baumit StarTex** do stěrkové hmoty **Baumit StarContact**. Sklotextilní síťovina musí být uložena bez záhybů a z obou stran a musí být kryta stěrkovou vrstvou nejméně 1 mm, v místech přesahů síťoviny nejméně 0,5 mm.

Baumit, spol. s r.o.

Průmyslová 1841
CZ - 250 01 Brandýs nad Labem
tel.: 326 900 400
fax: 326 900 415
e-mail: baumit@baumit.cz
www.baumit.cz

Logistické centrum Morava:
Brněnská 679
CZ - 664 42 Modřice
tel.: 548 212 273
fax: 548 212 274

Výrobní závod Čakovice:
Cukrovarská 864
CZ - 196 00 Praha 9-Čakovice
tel.: 251 010 282
fax: 251 010 280

IČO: 48038296, DIČ: CZ48038296
UniCredit bank Czech Republic, a. s.,
č.ú. 511 253 1001/2700
Raiffeisenbank,
č.ú. 101 100 2866/5500

- 6) Provedení konečné povrchové úpravy proběhne až po uplynutí doby uvedené v technickém listu příslušné stěrkové hmoty. Běžně 2-3 dny, pro stěrkovací hmotu **Baumit StarContact** v závislosti na klimatických podmínkách. Před vlastním nanášením určeného základního nátěru se malé nerovnosti jemně přebrousí skelným papírem. Základní nátěr **Baumit UniPrimer** se důkladně promísí pomaluběžným mísidlem a následně se nanáší štětkou nebo válečkem. Nutná technologická přestávka před nanášením omítky na základní nátěr je min. 24 hodin. Konečná povrchová úprava bude provedena fasádní silikonovou omítkou **Baumit StarTop/Baumit SilikonTop**.

Výše uvedené parametry systémů Baumit platí za předpokladu dodržení technologických postupů a informací uvedených v technických listech jednotlivých výrobků.

S přátelským pozdravem
Dalibor Rutar
Obchodně technický zástupce

Baumit, spol. s r.o.

Průmyslová 1841
CZ - 250 01 Brandýs nad Labem
tel.: 326 900 400
fax: 326 900 415
e-mail: baumit@baumit.cz
www.baumit.cz

Logistické centrum Morava:
Brněnská 679
CZ - 664 42 Modřice
tel.: 548 212 273
fax: 548 212 274

Výrobní závod Čakovice:
Cukrovarská 864
CZ - 196 00 Praha 9-Čakovice
tel.: 251 010 282
fax: 251 010 280

IČO: 48038296, DIČ: CZ48038296
UniCredit bank Czech Republic, a. s.,
č.ú. 511 253 1001/2700
Raiffeisenbank,
č.ú. 101 100 2866/5500