



**B&B Projekt s.r.o.**, Kamenárska 1120/19, 968 01 Nová Baňa

IČO: 44 694 547, DIČ: 2022816906, IČ DPH: SK2022816906

Registrácia: Obchodný register Okresného súdu Banská Bystrica, oddiel: Sro, vložka č.: 16483/S

Mobil: +421 911 749 105, +421 908 749 105, +421 905 696 748, E-mail: [bbprojekt@orangemail.sk](mailto:bbprojekt@orangemail.sk)

## **KÚPELE SLIAČ**

**„HOSPODÁRSKA BUDOVA“**

**ZHODNOTENIE SKUTKOVÉHO STAVU  
STATICKÝ POSUDOK**

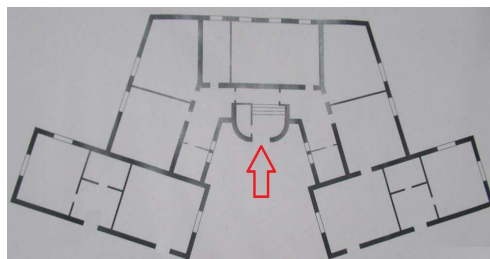


## Vstupné údaje:

Obhliadka objektu bola uskutočnená 04.01.2021. Priestory boli sprístupnené v rozsahu spoločných priestorov, suterénu a povaly do takej miery, že je možné urobiť relevantné závery. Podľa získaných informácií, je objekt v užívaní od roku 1931. Účelom obhliadky je zhodnotenie skutkového stavu a odporúčenie vhodného postupu pre ďalšiu činnosť na objekte.

## Popis objektu:

Objekt „HOSPODÁRSKA BUDOVA“ je členitý navzájom spojený komplex troch budov postavený vo viacerých obdobiach, slúžiaci ako obytný dom (12 bytov). Hlavnú pôvodnú časť tvorí stredová plne podpivničená dvojpodlažná budova s podkroviem, pričom využiteľná plocha podkrovia je zväčšená vybudovaním rôzne členitých navzájom symetrických vikierov. Nad podkrovnými bytmi je povalový priestor. Pôdorysne sa táto časť podobá písmenu „M“, pričom v mieste hlavného vchodu dominuje valcový priestor schodiska prestrešený kužeľovitou strechou. V zadnej časti bol kedysi mohutný polkruhový balkón (terasa), ktorý bol z dôvodu poruchy v nezistenom čase odstránený a nahradený provizórnym dreveným. Ďalšie dve časti sú symetrické čiastočne podpivničené jednopodlažné objekty, prestrešené sedlovou strechou s plnými valbami.



Zvislé nosné konštrukcie sú kombináciou betónu, kameňa a tehly plnej pálenej. Preklady nad dvernými a okennými otvormi sú monolitické železobetónové. Viaceré zvislé konštrukcie vykazujú rôzne trhliny evokujúce nerovnomerné sadanie objektu. Na súčasných poruchách sa okrem nedostatočnej údržby podpísal aj značne neodborný zásah do jedného z bytov (kde bolo pravdepodobne bez projektovej dokumentácie vyliate do podláh jedného bytu na 1.NP značné množstvo betónu) a hlavne extrémne silné priesaky minerálnych vôd do priestoru suterénu. Podľa obhliadky sa problematika priesakov v životnosti stavby opakuje, nakoľko v časti suterénu (cca 1/4) prebehla vysprávka degradovaného betónu stien sanačnými maltami. Na niektorých stenách kde táto vysprávka nebola realizovaná je viditeľná povrchová ale aj hĺbková degradácia betónu.

Stropné konštrukcie nad suterénom sú železobetónové monolitické nezistenej hrúbky so železobetónovými rebrami v rastru cca 1800mm, na ktorých sa poruchy nenašli. Ostatné stropy sú podľa informácií od správcu drevené trámové s plným obojstranným dutým záklopom, na ktorom je odspodu omietka na rákose a navrchu nášľapná podlahová vrstva. V čase životnosti stavby nájomníci prevádzkali svojpomocne rôzne úpravy a zásahy (vypĺňanie medzikrokvového priestoru polystyrénom, nadbetónávky a realizácia rôznych druhov nášľapných vrstiev), čo bude v prípade globálnej rekonštrukcie objektu nutné podrobne overiť sondami. V schodiskovom priestore sú stropy železobetónové monolitické, prepojené konzolovo uloženými prefabrikovanými stupňami. Všetky vodorovné nosné konštrukcie sú bez viditeľných porúch, takže sa dá konštatovať, že aj s ohľadom na ich vek a vykonané zásahy sú po statickej stránke v dobrom stave.

Strechy sú v podstate lomené sedlové s množstvom vikierov, strešných okien, výlezov a prierazov od inštalácií a komínových telies. Nosný systém krovu hlavnej časti sa javí ako hambálok na pomúrnicach a stredových väzných trámoch. Stredové väzné trámy súčasne tvoria podporu pre stropy nad podkrovnými bytmi. Krytina je plechová z tabuľového plechu spájaný falcovaním, pribíto priamo

na riedkom latovaní. Pretekание strešným plášťom nebolo priamo zistené, ale sa odporúča všetky detaily v mieste prierazov podrobne preveriť. Samotné drevené prvky vyzerajú ako pôvodné, s lokálnou opravou v čase kedy bola vymieňaná plechová krytina s latovaním (overené že min. pred 30-timi rokmi, skutočný vek nezistený). Za aktuálne najväčší problém samotného krovu sa považuje problematika teplotníky (tvorba mohutného kondenzu vodných pár na vnútornej strane plechu), v čoho dôsledku dochádza k premokaniu všetkých drevených prvkov do takej miery, že sa na povrchoch tvoria plesne a hniloba. V prípade že investor nepristúpi k riešeniu tohto problému, hrozí v krátkom časovom horizonte pri extrémnych poveternostných podmienkach (väčšie množstvo snehu alebo silnejší nárazový vietor) lokálny kolaps konštrukcie (prelomenie nosných prvkov alebo vytrhnutie krytiny z prehnitého dreva). Celkovo je konštrukcia krovu v dosť zlom stave, a ak sa nepristúpi k jeho rekonštrukcii, tak je nutné najviac poškodené súčasti zosilniť do času kedy prebehne celková výmena krovu.

Základové konštrukcie neboli viditeľné a nie sú ani známe, ale vzhľadom na skutočnosť že objekt napriek dlhodobému podtekaniu nevykazuje veľmi závažné statické poruchy, sú s najväčšou pravdepodobnosťou navrhnuté natoľko dostatočne, že sú schopné naďalej bezpečne prenášať súčasné stále aj úžitkové zaťaženie.

### **Zhodnotenie skutkového stavu:**

Objekt je vystavený dlhodobému slabému udržiavaniu, čomu odpovedá najmä dlhodobé podtekание povrchovými vodami, zrážkami z nesprávne odvedených žľabových zvodov a mohutný priesak minerálnych vôd do priestorov suterénu. Táto skutočnosť do značnej miery spôsobila a stále spôsobuje nerovnomerné sadanie a posun v smere svahu. V nie ideálnom stave je aj konštrukcia krovu, ktorý má značné poruchy lokálnym zatekaním a zrážaním kondenzu vodných pár na plechovej krytine, čo spôsobilo prehnívanie rôznych drevených súčastí. Napriek týmto skutočnostiam objekt stále plní svoju funkciu, avšak dlhodobé odkladanie opráv zistených porúch môže spôsobiť vážne poruchy s nákladným spôsobom opravy.

Za predpokladu, že prebehne oprava poškodených súčastí objektu a zabráni sa vtekaniu vody do základov a spodnej stavby, bude objekt naďalej plne slúžiť svojmu účelu. V prípade že sa investor rozhodne zmeniť účel alebo pristúpi k zmene tvaru, je potrebné sondami zistiť reálny tvar a hĺbku zakladania a reálnu skladbu všetkých stropov. V krátkom časovom horizonte by sa malo pristúpiť aj k výmene krovu z dôvodu prehnívania a celkového veku.

### **Rekonštrukcia objektu by predstavovala nasledovné zásahy:**

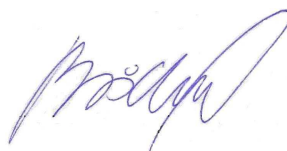
1. Oprava všetkých poškodených súčastí, ktoré spôsobujú degradáciu nosných prvkov:
  - Lokalizácia a stabilizácia trhlín po sadaní (kontrola ich aktivity a následne vhodná sanácia)
  - Kontrola a prípadná oprava nosných a pomocných prvkov krovu
  - Porušená fasáda, okapné chodníky (zabránenie priamemu kontaktu vegetácie s fasádou)
  - Odstránenie príčin namokania drevených súčastí krovu (lokálne porušenia krytiny a
2. Odvedenie dažďových, povrchových vôd a priesaku minerálneho prameňa mimo objekt tak, aby nedochádzalo k podtekaniu do spodnej stavby a základov a priamemu kontaktu s fasádou.
3. Oprava degradovaných betónových stien v suteréne.



### **Záver:**

Objekt ako celok vykazuje stredne závažné statické poruchy. Je potrebné bezodkladne opraviť nosné stavebné súčasti a vykonať vhodné opatrenia tak, aby nedochádzalo k ďalšej degradácii nosných prvkov, podtekaniu spodnej stavby a eliminovali sa iné negatívne faktory narušujúce celkovú tuhosť a stabilitu. Inak je možné konštatovať, že objekt po rekonštrukcii bude pri súčasných rozmeroch a využití plne schopný bezpečnej prevádzky.

V Novej Bani **12.01.2021**



**Ing. Petra Bridová**, autorizovaný stavebný inžinier  
pre statiku stavieb číslo 4801





