

PROBLEMATIKA VAD A PORUCH PANELOVÝCH DOMŮ NA PRAKTICKÉM, NIKOLIV VÝJIMEČNÉM PŘÍKLADĚ FAULTS AND FAILURES OF PREFABRICATED PANEL BUILDINGS SHOWN IN A PRACTICAL AND NOT EXCEPTIONAL EXAMPLE

Jiří ZMEK

Málokterý majitel panelového domu je znalý problematiky vad a poruch panelových domů. Přesto by mělo být v jeho zájmu prodloužit životnost konstrukce panelového domu a sanovat v době, kdy náklady na sanaci jsou výrazně nižší než v budoucnu, kdy s časem vady a poruchy nabývají na závažnosti.

Only a few owners of prefabricated panel buildings are familiar with their faults and failures. Despite that, they should be interested in extending the life time of the structure of the prefabricated panel building and rehabilitate at the time when the costs of rehabilitation are significantly lower than later on when the faults become more serious.

Obvodové pláště panelových domů vykazují v průběhu let celou škálu poruch týka-

jících se nejen železobetonu, ale kupříkladu i ocelových částí. Před provedením dodatečného zateplení panelového domu je proto třeba vždy důsledně zhodnotit kvalitu stávajícího objektu. Pouze komplexně provedené opatření může vést k úspěšné sanaci obvodového pláště a až jeho případné následné zateplení ve výsledku zajistí prodloužení životnosti panelového domu a vylepší tepelně izolační vlastnosti.

Z výše uvedeného vyplývá, že prvním krokem před případným zateplením obvodového pláště by měl být provedený podrobný stavebně-technický průzkum, tedy zjištění skutečného stavu objektu panelového domu. Průzkum, který provedou kvalifikovaní pracovníci dobře obeznámení s problematikou panelových budov.

Někdy bývá důvod k provedení průzkumu vyvolán pouze náhodnými zjištěními. Pokud se však na panelových domech

už objeví mimo jiné zatékání, poruchy styků panelů nebo odpadávání povrchových vrstev betonu vlivem vzniku korozních zplodin až k obnažování korodující výztuže, je v zájmu majitele objektu provést preventivní opatření, aby se odstranily vzniklé problémy v co nejkratší době, kdy spolehlivost konstrukce ještě není ohrožena a kdy náklady na sanaci jsou výrazně nižší než v budoucnu sanovaná již pokročilejší stadia všech těchto poruch.

V panelových domech byly velmi často byty prodány do osobního vlastnictví. Tato poměrně velká skupina lidí vlastnícih jeden objekt velmi těžko hledá společnou řeč a sjednocuje názor na rozsah sanace vad a poruch i v době, kdy panelové domy už vykazují viditelné známky poruch. Není divu, že v některých případech nakonec dojde pouze ke kompromisu: zlepšení tepelně-izolačních vlastností domu, tj. zateplení obvodového pláště. Proč se tak děje? Tyto stavební úpravy mají přímý dopad na spotřebu, respektive úsporu tepelné energie, tedy významně ovlivňují přímé dopady na náklady majitelů jednotlivých bytů.

Samostatným tématem mimo tento příspěvek jsou kroky předcházející zateplení obvodového pláště, tj. energetický audit zpracovaný pro konkrétní dům,



Obr. 1 Před zateplením obvodového pláště: a) pohled na fasádu, b) detail obvodového pláště s viditelnou korozi výztuže doprovázenou „odštělováním“ krycích vrstev betonu, c) nevhodný původní detail oplechování, který umožňuje zatékání vody do konstrukce balkonu, d) trhlinky v místech, kde obvodový panel je oslaben okenním otvorem

Fig. 1 Prior to applying thermal insulation: a) view of the facade, b) detail of the external skin with visible corrosion of the reinforcement accompanied by „blasting“ of covering layers of concrete, c) an unsuitable original detail of the sheeting which allows water to leak in the structure of the balcony, d) cracks in places where the external panel is weakened by the window opening

návrh potřebné tloušťky tepelně izolačních desek na základě tepelně technického výpočtu nejen na fasádě, ale i na ostění oken a dveří, atd.

Zateplení obvodového pláště bez provedení sanace vad a poruch tyto vady a poruchy pouze esteticky zakrývá. Vady a poruchy i nadále existují. Další stadia pokračujících poruch mohou vést případně až k havarijnímu stavu panelového domu nebo jeho jednotlivých částí (jako např. statické poruchy balkonů, lodžii, styků panelů apod.). „Pouhé“ zateplení objektu bude znamenat v budoucnu nepřijemné překvapení pro majitele v podobě pokračujícího chátrání panelového domu, třebaže teoreticky k „opravě“ došlo. Zvýšené náklady na odstraňování poruch v pokročilejším stadiu už snad není třeba opakovat ani zdůrazňovat a vyhněme se raději plně otázce škod na zdraví.

Problematika sanace a opravy panelového domu tedy již na začátku někdy naráží na problém sjednocení názoru na rozsah sanace a opravy, na němž se musí shodnout velké množství majitelů bytů. Hledání společné řeči vedoucí k nalezení jednotného názoru je z velké míry ovlivněno všeobecnou a pochopitelnou neznalostí této problematiky mimo odborné kruhy, ale v neposlední řadě také rozdílnými ekonomickými možnostmi a věkovými rozdíly majitelů jednotlivých bytů.

U majitelů jednotlivých bytů někdy nedo-

jde k jednotnému názoru na opravu panelového domu, tj. společného majetku, byť je již viditelně porušen. Profesionální prováděcí firma by v tom případě měla nabídnout neznalému vlastníkovi kompletní servis, odborné informace o celé problematice a ve výsledku i podrobný stavebně-technický průzkum, na jehož základě by se před vlastním zateplením obvodového pláště zjistil rozsah viditelných i skrytých poruch, které je nutné sanovat před vlastním požadavkem zateplit obvodový plášť.

Odborná stavební firma ucházející se o takovou zakázku se ve většině případů zachová velmi profesionálně a nabídne komplexní servis služeb. Vždy se však najdou prováděcí firmy, které nabídnou za mnohem menší finanční obnos pouze to, co společní majitelé objektu požadují (ať už z neznalosti problematiky nebo třeba i vzhledem k omezené možnosti výše nákladů investovaných do oprav). Nazvěme to jakkoliv, třeba i „neviditelná ruka trhu“, ale třebaže by panelový dům zasluhoval komplexnější sanaci a opravu, ve výsledku se uskuteční opravdu pouhé zateplení obvodového pláště, protože tato nabídka je vzhledem k rozsahu prací nejlépejší.

Nechme stranou, zda se v takovém případě při nabídce rozsahu oprav jedná v přístupu prováděcí firmy o vědomé či nevědomé využití neznalosti problematiky vad panelových domů laickou veřejností (zastoupenou v tomto případě majiteli jednotlivých bytů). Provádění podrobného stavebně-technického průzkumu a následný rozsah a kvalita sanačních prací ztrácejí v takovýchto případech úplně svůj význam, protože k nim z výše uvedených a podobných důvodů vůbec nedojde. A důvod je někdy velmi prostý: investice do prodloužení životnosti objektu nemají okamžitý dopad na ekonomické ukazatele úspor jednotlivých majitelů bytů, jaké evidentně poskytuje zateplení obvodového pláště.

Investice do budoucnosti se proto z různých důvodů v některých případech nekoná. A pokud někdo nechce v pravém slova smyslu problém vidět, stačí jej někdy prostě zakrýt ... třeba tepelně-izolační vrstvou.

Ing. Jiří Zmek
Infram, a. s.

Peluškova 1407, 198 00 Praha 9 – Kyje
tel.: 724 090 379, e-mail: zmek@infram.cz

Obr. 2 Stav objektu dva roky po zateplení obvodového pláště: a) pohled na fasádu, b) detail balkonu s viditelným pokračováním koroze výztuže, vliv objemových změn korozních zplodin na soudržnost betonu, c) vyspádování oplechování balkonu s možností zatékání vody do konstrukce balkonu, d) důkaz, že trhlinky mezi panely obvodového pláště jsou živé – vykreslení trhlinek v nově provedené fasádě

Fig. 2 Condition of the construction two years after the application of heat insulation of the external skin: a) view of the facade, b) detail of the balcony with visible continuation of corrosion of the reinforcement; impact of temperature movements of corrosion products on concrete cohesion, c) downgrading of balcony plating with possible water leakage into the balcony structure, d) proof that the cracks between the panels of the external skin are alive – pattern of the cracks in the newly applied facade

