

**Statický průzkum a posudek objektu bývalého pivovaru, Kyjov**

---

**1. Identifikační údaje**

- 1.1. Objekt: Stávající objekty na parc. č. st. 124 a st. 125/1, k. ú. Kyjov  
1.2. Majitel: Město Kyjov, Masarykovo náměstí 30/1, 69701 Kyjov  
1.3. Objednatel: Dtto, Odboru rozvoje města  
1.4. Zhotovitel posouzení:  
J2L CONSULT, s.r.o.  
Brandlova 36, 695 01 Hodonín  
IČ 292 111 23  
DIČ CZ29211123  
www.j2lconsult.cz  
Výpracoval: Ing. Jiří Ilčík, Ph.D. (+420 603 294 996)  
autorizovaný inženýr pro statiku a dynamiku staveb číslo autorizace  
ČKAIT 1006408
- 1.5. Podklady:  
[P1] PD bouracích prací – Demolice objektu bývalého pivovaru, k.u.Kyjov, parc.č.st.124, 125/1, 125/2 a 975, zpracoval Ing. Miloslav Čech, IČ 13047736, 04/2023
- 1.6. Použitá literatura:  
[L1] Průzkumy a opravy stavebních konstrukcí, Pume, Čermák, Nakladatelství ARCH, Praha, 1993  
[L2] Zásady navrhování konstrukcí – Hodnocení existujících konstrukcí ČSN ISO 13822, ČNI 2005  
[L3] Zatížení stavebních konstrukcí, příručka k ČSN EN 1991, Holický, Marková, Sýkora, Praha 2010  
[L4] Diagnostika dřevěných konstrukcí, Kloiber, Drdacký, ČKAIT 2015
- 1.7. Metoda průzkumu:  
[M1] Observací – samostatná prohlídka objektu 18. 11. 2024
- 1.8. Účel průzkumu: Posoudit stav konstrukce, stanovit návrh opatření.
- 1.9. Stupeň dokumentace: Statický průzkum.

**2. Nález****2.1. Úvod**

Posudek se týká definování stavu a míry poškození nosných konstrukcí stávajících objektů bývalého pivovaru ve vlastnictví Města Kyjov z hlediska jejich budoucího využití.

Objekty byly vystaveny pravděpodobně v 16. století, postupem času proběhlo několik úprav a rekonstrukcí. Cca od 70. let minulého století již neslouží původnímu účelu, prostory se postupně přestavovaly a pronajímaly. Posledních několik let jsou bez využití, chátrají.

V rámci revitalizace celého prostoru byla zpracována dokumentace bouracích prací [P1]. Pro účely posudku se z této dokumentace přebírá členění a popis objektů. Označení řešených objektů bývalého pivovaru je tak následující (Obr. 1 a 2):

- SO 01 Administrativa – šířka cca 11,30 m, délka 41,57 m. Členité vnitřní prostory, podsklepená, s půdním prostorem. Půdní prostor je dle dispozice rozdělen do dvou částí, každá s jinou výškou hřebene – tyto části vymezují i vlastní podsklepené prostory. Popis dle [P1]:  
*Administrativní část je jednopodlažní, podsklepená s půdními prostory. Suterén je s klenutými stropy rozdělen pouze sloupy kleneb. Zadní část suterénu je oddělena nosnou zdí s průchody. Přízemí je rozděleno na kancelářské prostory se sociálním zařízením. Půdní prostory jsou volné, bez funkčního využití. Vstupy do administrativní části jsou dva z východní a západní strany, přízemí je vyvýšeno nad terén a přístupné venkovním schodištěm. Vstup do suterénu je ze západní strany objektu z terénu. Půdní prostory jsou přístupné po schodišti ze středové části objektu.*
- SO 02 Výroba – stejná šířka, délka 18,91 m, půdorysně navazuje na část administrativy pod mírným úhlem. Vnitřní prostor je otevřený až do výše půdního prostoru. Pod podlahou se nachází sklepní prostory. Popis dle [P1]:  
*Výrobní část je dvoupodlažní, podsklepená s půdním prostorem. Polovina objektu má přízemí otevřené přes dvě podlaží. Objekt je přístupný z terénu, jak přízemní část, tak suterén, který je přístupný po schodišti ze západní strany objektu. Půdní prostory jsou zpřístupněny po vnitřním schodišti v objektu.*

## 2.2. Území

Areál pivovaru je situován v intravilánu města Kyjov, území v místě stavby je mírně svažité. Dle geologické mapy 1:25.000 se zde nachází antropogenní uloženiny (sedimenty), ze zkušeností z okolních staveb se zde nachází spíše jílovité / sprašové podloží s poměrně vysokou úrovní hladiny spodní vody. V blízkosti stavby se vyskytuje poddolovaná geohazardní oblast – plošná svahová deformace.

## 2.3. Popis konstrukčního systému

Následující popis vyplývá z rekognoskace během místní prohlídky [M1]. Vzhledem ke složitosti objektu z hlediska vnitřního členění je uveden pouze základní popis nosného systému, který byl místně změřitelný. Přesné popsání systému by vyžadovalo provedení poměrně důkladné podrobné prohlídky dle jednotlivých prostorů včetně zmapování veškerých dodatečně prováděných úprav a provedení sond pro zjištění použitých materiálů.

### 2.3.1. SO 01 Administrativa

Systém pravděpodobně podélný nosný – podélné zdivo vynáší stropy pnuté v příčném směru.

Zdivo je masivní z cihel plných pálených (soudě dle poškozených míst s obnaženým zdivem), případně jiné keramické pálené (děrované). Tl. zdiva se odhaduje 450 až 600 mm.

Větší část stropů sklepních prostor je vynesena klenbami, a to křížovými, nebo valenými. V části sklepa s valenými klenbami jsou umístěny sklepní kóje – ocelové konstrukce s výplní s karisítěmi. V nepodsklepené části, která nyní slouží jako sklad, je strop z valených kleneb opřených do ocelových nosníků, které jsou vyneseny středním ocelovým průvlakem se sloupem na vlastním základu.

Nad sklepy se nachází administrativní prostory – stropy nad tímto přízemím (1.NP) jsou pravděpodobně dřevěné trámové, tvoří podlahu půdního prostoru.

Půdní prostor – skládá se (dle vnitřního členění objektu) se dvou krokvních soustav – klasická vaznicová soustava (Obr. 19) nad administrativním zázemím. Vedle – nad skladovými prostory – přechází do ležaté stolice s vazným trámem (Obr. 18). Výškový odskok hřebene je dán především různou výškou půdní nadezdívky a zcela jiným uspořádáním vnitřních prostor (viz Obr. 5, 17, 18).

### 2.3.2. SO 02 Výroba

Během prohlídky nebyly přístupny sklepy a krajní patrová část vedle otevřeného výrobního prostoru. Nebylo možné zde ověřit systém.

Hlavní dominantou výrobní části je otevřený prostor přes dvě podlaží (Obr. 21, 22). Dvojice zdobných litinových sloupů vynáší podlahu půdního prostoru – trojicí ocelových nosníků, které podepírají trámy podlahy. Po výšce stěn je množství zabudovaných úpalků zhlaví ocelových nosníků – pravděpodobně se zde nacházely výrobní mezipatra.

Nad tímto prostorem se nachází půda – krov vaznicový, ležatá stolice.

## 2.4. Projektová dokumentace

Původní dokumentace nebyla dodána, pravděpodobně se nedochovala.

Vychází se z výkresů dokumentace bouracích prací [P1].

## 2.5. Průzkum a poruchy

Byla provedena prohlídka objektu [M1] se zaměřením na nosné konstrukce. Je uvedeno jejich poškození s kvalifikací dle příslušné literatury [L1,3,4].

Pozn.:

Stupně porušení objektu dle [L1]: 1 první známky škod (vlasové trhlinky do 1 mm)

2 lehké škody (trhliny do 5 mm, odpadávání malty, uvolnění krytiny)

3 vážné škody (trhliny nad 5 mm bez ohrožení stability)

4 nebezpečné poruchy (trhliny ohrožující statickou funkci, zřícení příček, narušení stability objektu, trhliny v prostém betonu)

5 destrukce (zřícení staveb nebo jejich částí, trhliny v železobetonu)

Závažnost porušení dle [L3]: 1 Malá (lokální poškození)

2 Střední (porušení částí konstrukce, kdy úplné nebo částečné zřícení je málo pravděpodobné, možnost zranění a omezení uživatelů malá)

3 Velká (porušení částí konstrukce s vysokou pravděpodobností částečného zřícení a určitou možností zranění nebo omezení uživatelů a veřejnosti)

4 Kritická (nastane náhlé zřícení konstrukce s vysokou pravděpodobností ztrát na lidských životech a zranění)

Hodnocení kvality zabudovaného dřeva [L4]: Stupeň 1 – prvky bez znatelného poškození

Stupeň 2 – prvky s drobným poškozením

Stupeň 3 – prvky s poškozením

Stupeň 4 – prvky s rozsáhlým poškozením

## 2.5.1. SO 01 Administrativa

### 2.5.1.1. Sklepní prostory, základy

- Valené klenby jsou vyneseny ocelovými nosníky, které jsou značně napadané korozí, odlupují se, rozpadají.
- Téměř všechny stěny vykazují zvýšenou vlhkost, vnější hydroizolace vzhledem ke stáří objektu pravděpodobně není použita. Dochází k výrazné degradaci (9, 10).
- Téměř ve všech místech sklepních prostor lze nalézt místa mechanického poškození – jak od výrobních procesů, tak od neodborných zásahů (Obr. 11).
- Poruchy způsobené poškozením základových konstrukcí nebyly nalezeny.
- **Souhrnná kvalifikace – konstrukce ve stádiu nebezpečné poruchy, závažnost velká, v některých místech kritická.**

### 2.5.1.2. Přízemí, sklad – stěny, stropy

I přes rozdílný konstrukční systém lze poruchy těchto dvou celků sloučit do následujících bodů:

- Vlhkost stěn a stropů – téměř všechny stěny vykazují vlhkostní problémy, a to jak v patách, tak po výšce, a i v prostoru.
- Stropy – na mnoha místech mechanické poškození, propadnutí (Obr. 12, 13).
- Sklad – ocelové nosníky vykazují korozivní úbytky, zhoršený stav pouze lokálně. Poruchy od pohybů v základové spáře neobjevy.
- Klenby poškozeny z důvodu neodborných zásahů.
- **Souhrnná kvalifikace – konstrukce ve stádiu vážné škody až nebezpečné poruchy, závažnost velká.**

### 2.5.1.3. Krov

Jsou zde dvě soustavy krovů, poruchy/poškození jsou totožné (Obr. 17 až 19):

- Zvenku je patrné typické zvlnění hřebene – poukazuje na značné deformace celé soustavy.
- Množství míst napadených plísněmi, houbami a škůdci.
- Prvky krovu na mnoha místech značně prohnuté.
- Krytina střechy zcela neplní svoji funkci.
- **Souhrnná kvalifikace – konstrukce ve stádiu nebezpečné poruchy až destrukce, závažnost velká až kritická, stupeň 4 – prvky s rozsáhlým poškozením.**

## 2.5.2. SO 02 Výroba

### 2.5.2.1. Sklepní prostory, základy

- Během prohlídky nebyl přístupný.

### 2.5.2.2. Stěny, kovové primárně nosné konstrukce

- Stěny jsou opět napadeny vztlínající vlhkostí.
- Litinové sloupy, ocelové nosníky vyneseny sloupy – jeví se bez výrazných poruch (Obr. 21, 22)
- **Souhrnná kvalifikace – lehké škody, závažnost malá**

### 2.5.2.3. Krov, dřevěné konstrukce

- Dřevěný strop nad ocelovými nosníky – na mnoha místech propadlý, se značnými průhyby a zasažený vlhkostně. Navíc přitížený stavebním materiálem (Obr. 20).
- **Souhrnná kvalifikace – konstrukce ve stádiu nebezpečné poruchy až destrukce, závažnost velká až kritická, stupeň 4 – prvky s rozsáhlým poškozením**

## 3. Posudek

### 3.1. Zhodnocení stavu objektu jako celku po provedení prohlídky [L2]:

#### 3.1.1. Konstrukce navržené a provedené podle dříve platných norem lze podle zásad ČSN ISO 13822, kapitola 8, považovat za bezpečné a provozuschopné, pokud:

- prohlídka neodhalí známky významného poškození, přetížení nebo degradace  
**Nesplněno.**
- se posoudí konstrukční systém včetně kritických detailů, které se ověří z hlediska přenosu napětí.  
**Nesplněno. Některé prvky ve stádiu destrukce, detaily nelze adekvátně staticky posoudit.**
- konstrukce vykazuje uspokojivé chování v průběhu dostatečně dlouhého časového období, ve kterém došlo v důsledku užívání a účinků prostředí k výskytu nepříznivých zatížení  
**Nesplněno.**

- je zajištěna dostatečná trvanlivost (při odhadu degradace se uváží současný stav a plánovaná údržba) **Nesplněno.**
- se neočekávají změny, které by mohly významně zvýšit zatížení konstrukce nebo ovlivnit její trvanlivost – **Pravděpodobně splněno.**

### 3.1.2. Celkové zhodnocení objektu: **havarijní stav.**

#### 3.2. Příčina:

- 3.2.1. Nепrovádění udržovacích prací – objekt je dlouhodobě bez jakékoliv, byť i základní, údržby. Na mnoha místech je poškozen, zatéká do něj.
- 3.2.2. Nепrovádění oprav – na mnoha místech jsou známky havárii – propadlé stropy, střecha. Hydroizolace spodní stavby defacto neexistuje. V posledních letech neprobíhala žádná správa objektu.
- 3.2.3. Dodatečné stavební úpravy – je patrné, že v průběhu životnosti došlo k velkému množství různých stavebních úprav. Množství úprav a jejich správnost řešení pak ovlivňuje celý konstrukční systém.
- 3.2.4. Krov, dřevěné prvky:
  - 3.2.4.1. Dřevěné prvky jsou bez jakékoliv ochrany, nebyly nalezeny známky ochranného nátěru nebo nástřiku proti působení škůdců a hub. Ačkoliv nebyla provedena podrobná diagnostika dřevěných konstrukcí, lze tvrdit, že téměř všechny dřevěné prvky jsou napadeny houbami / plísněmi, dřevokaznými škůdci v různém stádiu a rozsahu (nejčastější pohled viz Obr. 4).
  - 3.2.4.2. Pronikání srážkové vody, zvýšená vlhkost je základní příčinou biotických poškození (dřevokazný hmyz, houby apod.)
  - 3.2.4.3. Nekvalifikované zásahy – patrně z důvodu destrukce / rozpadnutí některých prvků byly tyto prvky odebrány. To mělo za následek celkové rozjetí krovu.
  - 3.2.4.4. Výše uvedené body mají za následek významné poškození konstrukčního systému, to se zvenku projevuje deformacemi celé střechy.

#### 3.3. Návrh opatření:

Je navrženo okamžité opatření a následné doporučení.

##### 3.3.1. Okamžité opatření:

- 3.3.1.1. Během prohlídky byly objeveno množství poruch, závad. Dřevěné konstrukce střech (krovy) jsou značně poškozené, havarijní. Obdobně havarijní je i strop nad otevřeným prostorem v části Výroba (Obr. 20 a 21). Z toho důvodu:

#### **JE NEPRODLENĚ ROZHODNUTO O UZAVŘENÍ CELÉHO OBJEKTU A VYLOUČENÍ POHYBU OSOB VE VNITŘNÍCH PROSTORECH.**

Primárně nosné konstrukce jsou poškozeny, hojně se objevuje přímá destrukce nosných konstrukcí => v případě havárie nelze vyloučit dominový efekt, nelze predikovat zbytkovou únosnost a tím i čas havárie. Z bezpečnostních důvodů je tak nutno objekt uzavřít.

##### 3.3.1.2. **Vlastník stavby je povinen informovat o tomto havarijním stavu příslušný stavební úřad.**

- 3.3.1.3. Objekt bude obehnan výstražnou páskou a budou osazeny informační cedule o znemožnění vstupu.

##### 3.3.2. Doporučení

- 3.3.2.1. Obecně lze bez ohledu na finanční prostředky zakonzervovat / staticky sanovat jakoukoliv stavbu, rozhodujícím aspektem by měl být význam objektu vs. finanční náklady.
- 3.3.2.2. Vzhledem k charakteru stavby a jeho technického stavu se oprava jeví jako výrazně nevhodná a technicky náročná.
- 3.3.2.3. V případě rozhodnutí o zachování stavby se doporučuje následný postup oprav stávajícího stavu:
  - Provedení nutných zabezpečovacích prací – odstranit konstrukce krovů. Poškozené stropy nutno zajistit (podepřít) tak, aby nehrozily zřícením, a mohlo se po stavbě vůbec bezpečně pohybovat.
  - Zhotovení přesného pasportu stavby (výkresové dokumentace). Lze vycházet z výkresů ve [P1].
  - Provedení podrobného stavebně-technického průzkumu stavby, zmapování veškerých poruch.
  - Provedení mykologického průzkumu zůstatkových dřevěných konstrukcí, který jasně stanoví míru a rozsah napadení prvků krovu.
  - Vypracování sanační dokumentace opravy statiky (sepnutí objektu lany, sešití trhlin, výměna dřevěných prvků, obnovení hydroizolace spodní stavby, ...)
  - Provedení projektu opravy vnitřních prostor dle budoucího využití.
  - Výše uvedené body se týkají pouze statiky budou. Vnitřní vybavení a technologie stavby je rovněž v nepoužitelném / havarijním stavu.



#### 4. Závěr

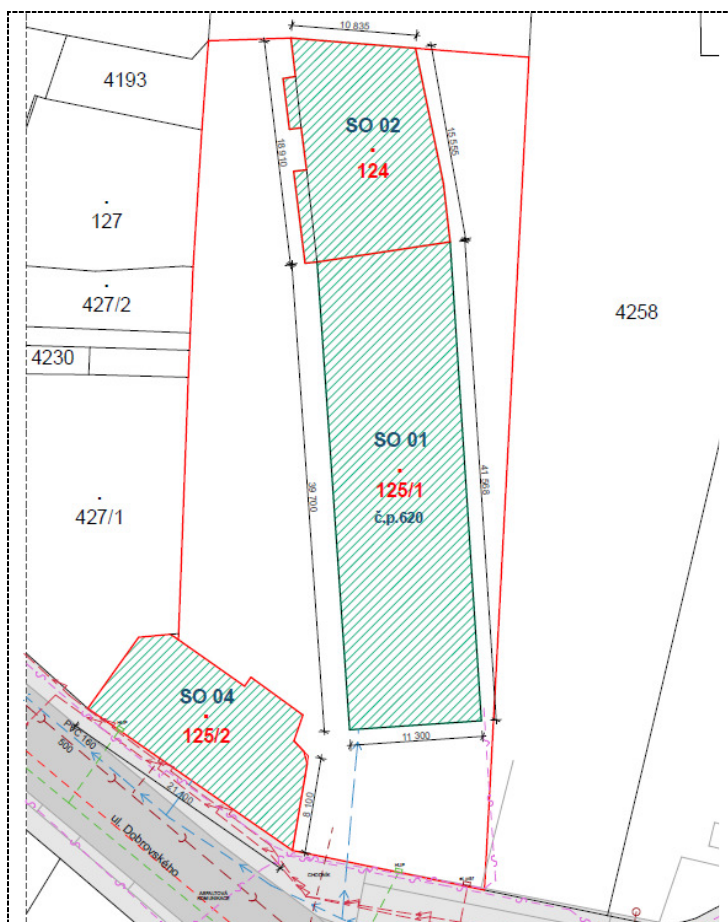
- 4.1. Tento posudek je vypracován jako statický průzkum nosných konstrukcí stávající stavby, jiné části stavby nežli nosné konstrukce, nejsou řešeny.
- 4.2. Zpracovatel posudku není kvalifikovaný v oblasti památkové péče, tento posudek se zabývá pouze technickým stavem – statikou, bez ohledu na historii objektu.
- 4.3. Stav stavby se konstatuje:
- 4.3.1. Stavbu za návrhovou životností, obecně – stavby jsou schopné překonat návrhovou životnost pouze při dostatečné údržbě a správě. Ty zde dlouhodobě neprobíhaly.
- 4.3.2. Objekt jako celek vykazuje velké množství poruch včetně lokálních destrukcí. Vnitřní technologické vybavení je zcela havarijní. Stručně:
- Základy – nutné obnovení hydroizolace, odvlhčení
  - Stěny – nutné plošné odvlhčení, sešití trhlin, svázání lany, lokální opravy neodborných zásahů
  - Stropy – reprofilace a posílení kleneb, posílení zkorodovaných ocelových nosníků kleneb, odstranění a výměna havarijních stropů
  - Střecha / krov – možná je pouze kompletní výměna
- 4.3.3. Nutno zopakovat – stav stavby je na mnoha místech havarijní, především konstrukce krovu a dřevěných stropů. Při impaktu vnějším činitelem (např. náraz, silný vítr, sníh) nelze vyloučit zřícení části stavby. Nelze vyloučit následný dominový efekt. Zbytkovou odolnost stavby nyní nelze s jistotou stanovit.
- 4.3.4. Na základě výše uvedeného se konstatuje:  
**JEDNÁ SE O HAVARIJNÍ STAV – JE NEPRODLENĚ ROZHODNUTO O UZAVŘENÍ CELÉHO OBJEKTU A VYLOUČENÍ POHYBU OSOB VE VNITŘNÍCH PROSTORECH.**
- 4.3.5. Vlastník stavby je povinen informovat o tomto havarijním stavu příslušný stavební úřad. Viz odstavec 3.3.1. Okamžité opatření.
- 4.4. Doporučení pro opravu stávajícího stavu je uvedeno v kapitole 3.3.2.
- 4.5. **Celkové resumé:**
- 4.5.1. Poškození objektu je natolik rozsáhlé a závažné, že z technicko-ekonomického hlediska nelze doporučit opravu.
- 4.5.2. V závislosti na celkovém záměru lze alternativně doporučit, že je možné zachovat určitou část stavby (např. otevřený prostor s litinovými sloupy – Obr. 21, 22), tuto část zachovat / opravit, a zbylé části zdemolovat a vystavět podle standardů dnešní doby.

Zapsal: Ilčík  
v Hodoníně 27.11. 2024

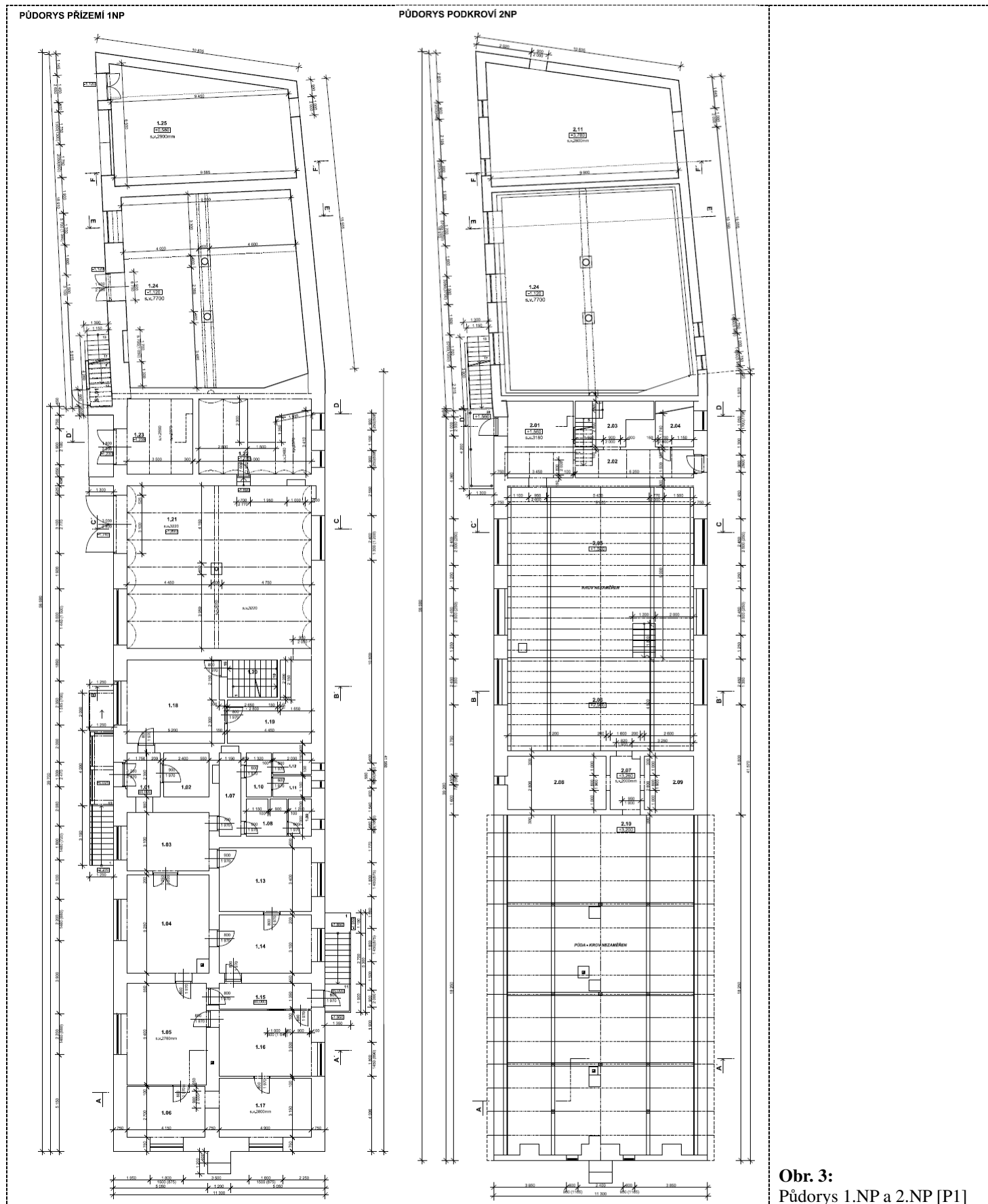
## FOTODOKUMENTACE:

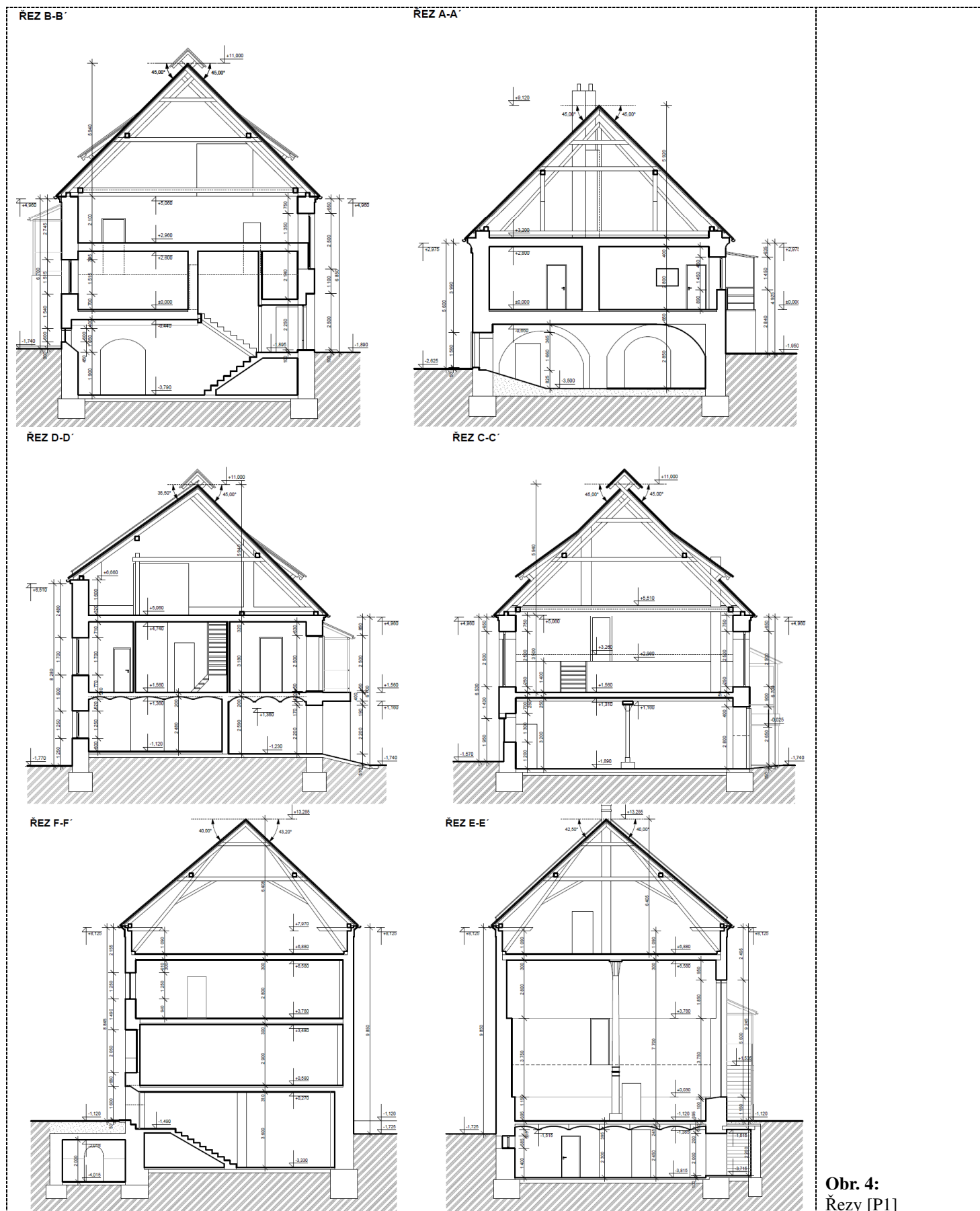


**Obr. 1:**  
Situace, řešený objekt.



**Obr. 2:**  
Situční výkres v [P1], SO 01 Administrativa, SO 02 Výroba





**Obr. 4:**  
Řezy [P1]





**Obr. 5:**  
Pohled  
z parkoviště.  
Výroba,  
admin. část.



**Obr. 6:**  
Pohled  
z druhé  
strany





**Obr. 7:**  
Výroba



**Obr. 8:**  
Štítové zdivo  
administrativy.  
Trhlina procházející  
celým štítem.

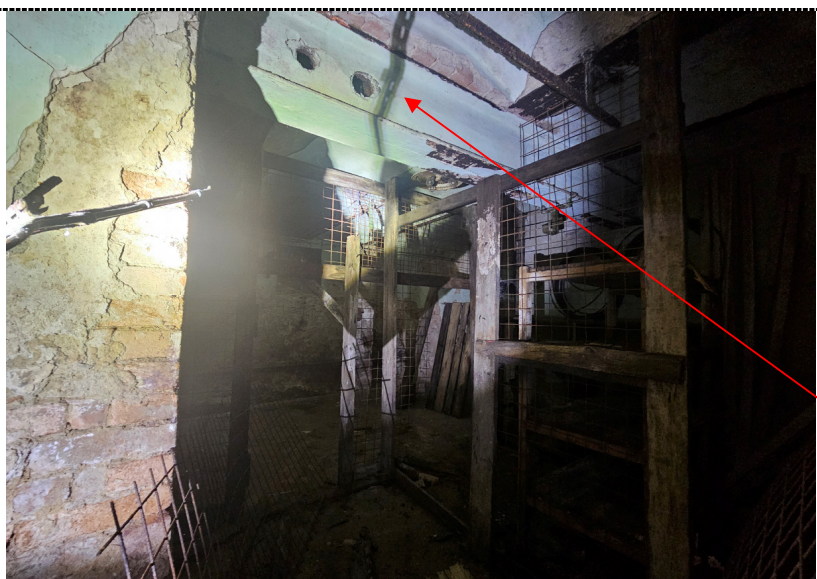




**Obr. 9:**  
Sklepní prostory



**Obr. 10:**  
Sklepní prostory



**Obr. 11:**  
Sklepní prostory, ocelový překlád





**Obr. 12:**  
Administrativa – vnitřní prostory



**Obr. 13:**  
Administrativa – vnitřní prostory



**Obr. 14:**  
Administrativa – vnitřní prostory skladu





**Obr. 15:**  
Administrativa – vnitřní prostory



**Obr. 16:**  
Administrativa – vnitřní prostory



**Obr. 17:**  
Administrativa – vnitřní prostory nad skladem,  
přechod na krov





**Obr. 18:**  
Administrativa – krov

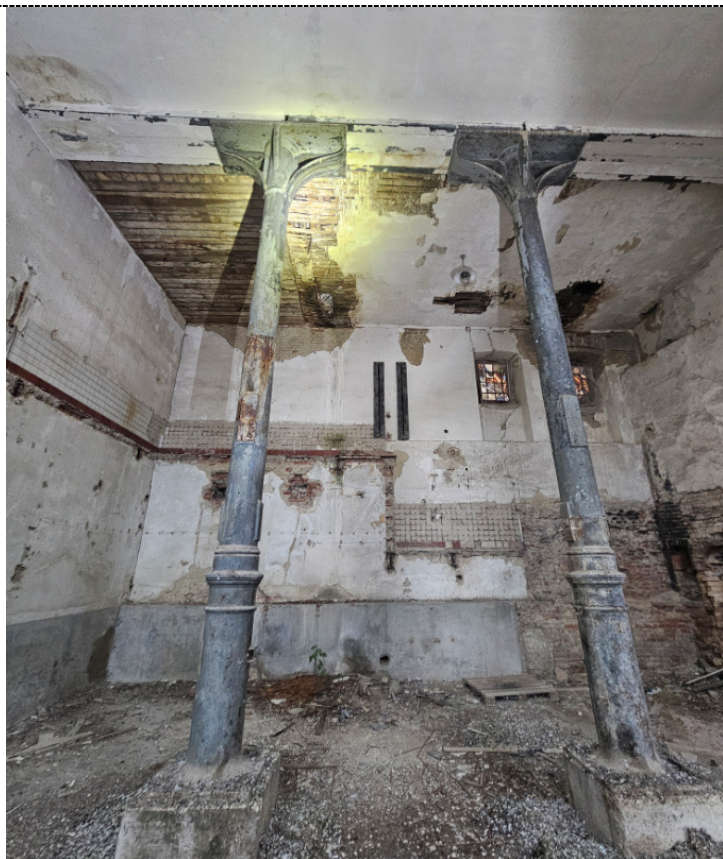


**Obr. 19:**  
Administrativa – krov

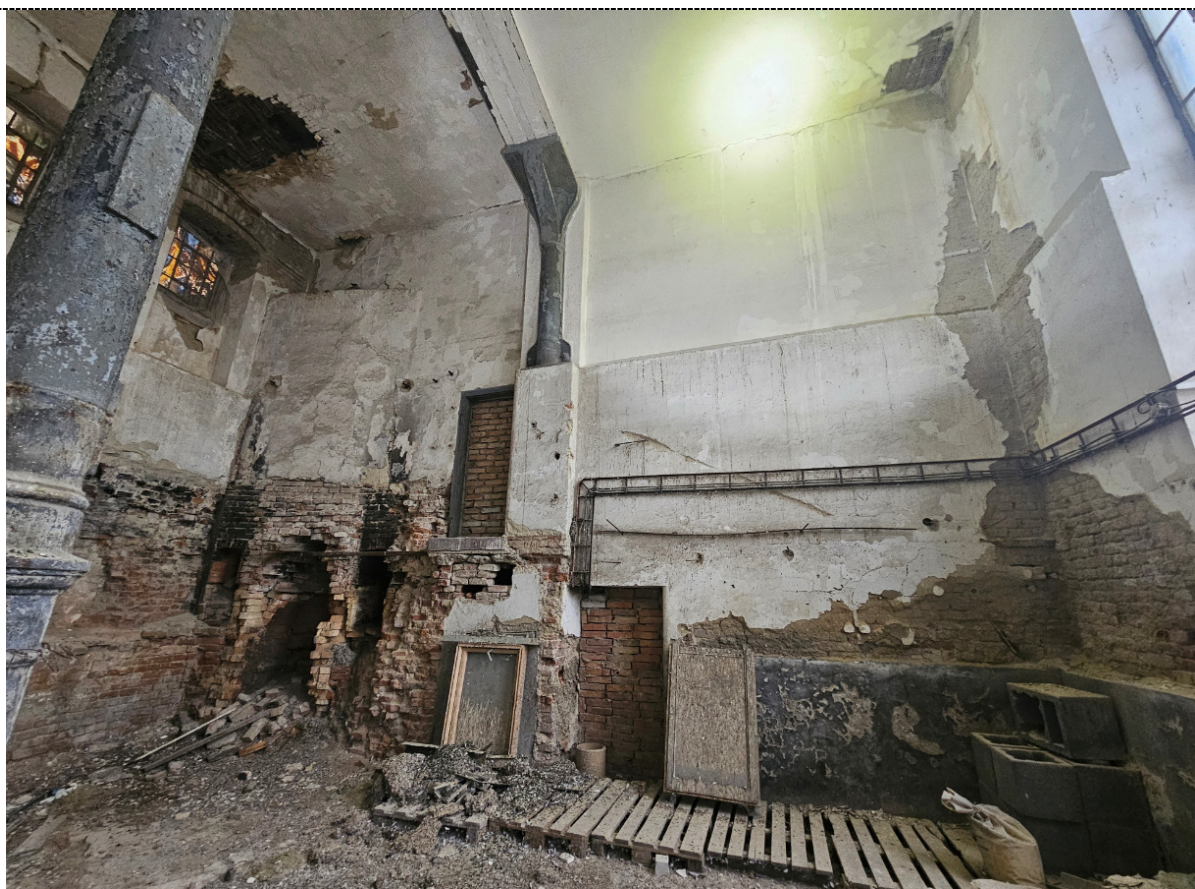


**Obr. 20:**  
Výroba – krov, poškozený / havarijní strop





**Obr. 21:**  
Prostory výroby, poškozený / havarijní strop



**Obr. 22:**  
Prostory výroby