

Malonty, fara čp. 25

Stavebně statický posudek a návrh postupu při záchraně a opravě objektu

Ing. Jan Vinař

*Národní památkový ústav, generální ředitelství
Valdštejnské nám. 3/162, 118 01 Praha 1*

*spolupráce: Ing. Miroslav Hanetšlegr,
Národní památkový ústav, ÚOP České Budějovice
Senovážné nám. čp. 3, 37021 České Budějovice*

leden 2021

Obsah

Zadání	3	
Podklady	3	
Předpokládaná historie objektů v areálu kostela	4	
Poruchy, jejich příčiny, návrh odstranění havarijního stavu a statického zajištění	6	
Postup záchrany a obnovy areálu	11	
Závěr	12	
Přílohy	13	
Situace	14	
Historická pohlednice	15	
Půdorysný náčrt celého areálu (přízemí, patro)	16	
Skici	17	
Krov kostela sv. Bartoloměje v Malontech	23	
Fotodokumentace	24	
Objekt A1 - hlavní budova fary	26	
Objekt A2	33	
Objekt A3 - přístavek k obytné budově fary	34	
Objekt B1 - kolna	38	
Objekt B3 - chlévy	39	

Zadání

Na základě žádosti územního odborného pracoviště NPÚ v Českých Budějovicích jsem provedl průzkum objektu, posoudil jeho stav a navrhl opatření a postup nutný pro jeho záchranu a opravu. Objekty jsou značeny A1 až A3; B1 až B3; C podle [1]; místnosti podle [2]. K dispozici jsou jen neúplné skici půdorysů, stavebně historický průzkum se zpracovává, stavební historie je uvedena na základě podkladů a vlastního průzkumu.

Podklady

[1] Statické posouzení budov, Ateliér Heritas, listopad 2020

[2] Památkové hodnoty areálu fary, NPÚ ÚOP v Č. Budějovicích, leden 2021

[3] Vlastní průzkum a fotodokumentace, Jan Vinař, leden 2021

[4] Dokumentace krovu kostela sv. Bartoloměje v Malontech, Ateliér Heritas

Pro odstranění havarijních stavů, statické zajištění objektu, zjištění a odstranění příčin poruch, opravu narušených konstrukcí a obnovu funkce nosných konstrukcí je nezbytná znalost stavebně historického vývoje a vzájemného vztahu jednotlivých objektů a konstrukcí. Proto byla na základě dosavadních znalostí objektu vytvořena představa o stavebním vývoji areálu fary. Uvedené údaje je nutno ověřit a doplnit dalším průzkumem.

Předpokládaná historie objektů v areálu kostela

- 1. polovina 14. století – gotická kaple sv. Kateřiny (dnes sv. Barbory)
- 1360 – první písemná zmínka o Malontech
- 1364 – doložena existence farnosti
- 1400 – ke kapli přistavěn presbytář kostela
- konec 15. století – dvoulodní chrám sv. Bartoloměje
- 1598 – fara doložena v zemských deskách
- 1709 – archivně doložená **přestavba fary**
- 1719/20 – dendrochronologicky datován krov a roubená stěna **stodoly B3**
- 1777/78; 1781/82; 1784/85– dendrochronologicky datovány prvky vrat
- 1826 (mapa stabilního katastru) – zastavěna plocha objektů A1 (ještě patrně nestál přístavek záchodu a prodloužení chodby se schodištěm do patra – pokud se však v takovém půdorysném detailu lze na mapu stabilního katastru spolehnout), A2, C, B3, stodola B2 je vyznačena jako dřevěná (asi kvůli výplním stěn z kulatiny), mezi domem A2 a stodolou B1 je zakreslen zděný objekt, který dnes již neexistuje
- po 1826 – postavena **kolna B1**, která přesahuje hranici parcely 2006 – byla do mapy stabilního katastru zakreslena dodatečně
- 19. století – dodatečné **zaklenutí chlévů** A3, B3
- 19. století – **přístavba záchodu** a chodby na jižní straně obytné budovy¹; přístavek byl vyzděn z kamene a provázán s objektem A1 dřevěným věncem (foto 801, 802); patrová část přístavku navazuje na chodbu vedle průjezdu. Nelze však vyloučit, že tento přístavek může pocházet již z konce 18. století, čemuž by nasvědčovalo např. zaklenutí stropu nad podestou schodiště dvěma poli hřebínkové klenby.
- 19. století – k patrovému přístavku byla (patrně bez provázání – foto 799) přistavěna kratší **přízemní část** (viz foto [2] str. 14); dveře z chodby 107 jsou z 19. století (foto 789), jejich záklenek tvořila kamenná klenba (foto 799)
- 19. století (20. století ?) – **změny terénu** ve dvoře i na vnější straně
- 20. století – změna oken v obytné části (foto 940), změny příček, instalace
- 1958 – památková ochrana kostela a fary
- 27. 5. 2016 – krupobití, které v Malontech **poničilo střechy**
- 2016-2018 – **zboření objektu C** (stav v roce 2016 a 2018 viz foto [2] str. 13)
- 2017 – úpravy **přístavby záchodu** (viz foto [2] str. 14) – bednění a oplechování střechy (foto 753), výměna oken, vnější omítky, dešťový svod, instalace (novodurová trouba šikmo uložená do kamenného zdiva porušila kamenný záklenek, nový překlad dveří byl vytvořen patrně z hurdisky – viz foto 799)

1 V současné katastrální mapě není přístavek záchodů zakreslen správně.

- 2020 – zřízení **nároží objektu A3** (foto 795, 872, 940; stav v roce 2017 viz foto [2] str. 8)
- 2020 – zřízení části **přístavku záchodu objektu A1** (foto 752, 753, 774, 781, 789, 799, 801, 802, 863, 864; stav v roce 2017 viz foto [2] str. 14)

Farnost v Malontech je doložena od 14. století, je nutné předpokládat existenci středověké farní budovy. Je pravděpodobné, že v dnešních objektech farního areálu je částečně zachováno **zdivo středověké**. Právě nároží průjezdu, obezděné cihlovou klenbou bylo patrně severozápadním nárožím samostatně stojící budovy A3 (foto 902) – je armováno žulovými kvádry, shodnými s kvádry užitými ve stavbě kostela. Stejný kvádr leží v sutí ze zříceného nároží objektu A3 (foto 765) – mohl být užitý druhotně, mohl však být také součástí jihovýchodního nároží středověké budovy A3 v celém půdorysu zachované.

Dendrochronologické datování krovu stodoly a vrat, vaznicový krov obytné budovy s obdobně zpracovanými detaily (zkřížené příčné vzpěry/pásky, dekorativní výběhy na hranách profilů – „mašličky“) a údaj o přestavbě fary bezpečně dokládají, že obytná budova **A1, A2** a stodola **B2** vznikly v dnešním objemu počátkem **18. století** – datování upřesní dendrochronologie. Pozoruhodná je podobnost konstrukčního systému krovů A1, A2 a B2 s krovem kostela sv. Bartoloměje (viz příloha A). Krov kostela s hambalky podepřenými čtyřmi podélnými stojatými stolicemi (dvě z nich jsou patrové) vznikl v **15. století** – je typický pro velké středověké stavby. Určitou zvláštností jsou dlouhé vzpěry rovnoběžné s krokviemi, které jsou plátovány na všechny svislé i vodorovné prvky. A právě tyto vzpěry byly uplatněny u farních krovů z **18. století**, které mají jen dvě stojaté stolice. Zdobnými detaily tesařské práce v krovech z 18. století se inspiroval tesař, který (patrně ve **století 19.**) stavěl pavlač objektu A3. Tyto souvislosti jsou velmi významným dokladem kontinuity řemesla a stavebního vývoje areálu kostela.

Součástí farního dvora musely být i hospodářské objekty. Existenci chléva B3 v 18. století dokládá provázání kamenného zdiva stodoly B2 a chléva B3 (foto 952).

Kamenné chlévy **A3 a B3 byly dodatečně zaklenuty** plackami do pasů, které jsou typické pro **19. století**. U chléva B3 to dokládají mohutné cihelné pilastry přiložené na spáru ke kamennému zdivu (foto 930) a zřejmě dodatečná táhla s vnějšími závlačemi a napínači (foto 928). O dodatečném zaklenutí chléva A3 svědčí také průběh výrazné deformace vnější zdi (foto 795), která byla vyboulena působením vodorovné reakce klenby.

Krovy obou chlívů patrně vznikly v **19. století**, spolu s pavlačí, jejíž provedení napodobuje práci tesařů z 18. století (foto 772). Chlív A3 byl patrně současně se zřízením pavlače **zvýšen o patro**.

Stavební vývoj farního areálu byl významně ovlivněn velkým **spádem terénu**, ve kterém byl kostel a farní dvůr zbudován. Výškový rozdíl mezi kostelem a farním dvorem je asi 4 m. Dnes je výškový rozdíl mezi hřbitovní branou a vjezdem do dvora vyrovnán dvěma schodišti, celkem o sedmi schodech (foto 941). Současná úprava veřejného prostoru vznikla patrně

ve 20. století, starší stav je na staré pohlednici, její reprodukce (viz [2], str.15) však není dobře čitelná. Je nutno předpokládat, že vnější terén i terén dvora byl původně svažité bez schodišť. Ke změnám úrovní terénu patrně docházelo v průběhu celého stavebního vývoje – změnu úrovně vjezdu dokládají dva nad sebou osazené trámy, do nichž byly uloženy horní čepy veřejí vrat průjezdu, která jsou datována do 18. století (foto 782).

Předpokládaný stavební vývoj bude upřesněn na základě stavebně historického a dendrochronologického průzkumu.

Poruchy, jejich příčiny, návrh odstranění havarijního stavu a statického zajištění

Popis a fotodokumentace poruch a závad je v posudku [1].

Ve vážném havarijním stavu hrozícím dalším zřícením jsou tyto části areálu:

- a) přístavek záchodů objektu **A1**,
- b) jihovýchodní nároží objektu **A3**,
- c) vyboulená boční zeď v přízemí **A2** (foto 761) a zřícená opěrná zeď kůlny **B1** (foto 762),
- d) ohrožená je ohradní zeď mezi **C** a **B3**,
- e) ke zřícení došlo u objektu **C**,
- f) ve špatném stavu je objekt **B3**.

V havarijním stavu, jehož důsledkem je vznik dalších stavebních poruch, jsou tyto konstrukce:

- g) narušená **krytina všech objektů**,
- h) napadené **dřevo všech objektů**,
- i) trhliny ve **zdivu všech objektů**.

Ad a)

Přístavek záchodů je postaven převážně z kamene. K objektu A1, se kterým je spojen nejméně jedním dřevěným věncem, byl přistavěn zřejmě ve dvou fázích v 19. století (viz foto 752, 753, 774, 799, 801, 802, 863, 864 a *Předpokládaná historie*).

Havárii, ke které došlo roku 2020, způsobily stavební úpravy **nekvalifikovaně provedené v roce 2017** (viz foto a *Předpokládaná historie*). Hlavní závadou bylo vybourání zdiva čelní stěny pro kanalizační trouby, narušení záklenku dveří z chodby do nižšího přístavku a nahrazení jeho funkce hurdiskou! Tyto stavební zásahy byly dokončeny v roce 2017 (viz foto), projeví se zřícením až po třech letech – další příčinou havárie mohlo být podmáčení základů přístavku vodou z dešťového svodu vyústěného na terén při patě přístavku (viz foto [2] str. 14 z roku 2017), nebo únikem ze **žumpy**, kterou je možno předpokládat pod nebo před nižším přístavkem.

V současné době je boční stěna silně vykloněná směrem ven a narušená otevřenou trhlinou, její stabilitu zajišťuje dřevěný věnec zazděný asi 1 m pod úroveň stropu patra, stabilitu silně narušené dvorní zdi zajišťuje suť ze zříceného přízemního přístavku (foto 802). Pultovou střechu patrového přístavku nese pozednice podepřená odtrženou boční stěnou a zbytkem nedeformované dvorní stěny (foto 801). Obnažené jádro spodní části dvorní stěny je silně narušováno vodou stékající s pultové střechy (foto 799).

Zřícení nároží narušilo nosné konstrukce přístavku (prostorů 107, 201, 202), nepoškodilo však nosné konstrukce **vlastního objektu A1**, pokud by se však samovolně zřítily i boční zeď přístavku a jeho střecha, pravděpodobně by k narušení objektu A1 došlo.

Návrh statického zajištění (s ohledem na bezpečnost je bezpodmínečně nutné dodržet uvedený postup, v žádném případě **není možno** v předstihu odstraňovat suť ze zříceného přístavku, práce musí být zadány stavební firmě, která má zkušenosti se zajišťováním historických objektů).

Závazný postup (viz skici aIII, aIV):

- 1) provizorní výdřevou podepřít stropy souvisejících prostorů ve sledu: 103, 101, 104, 106, 204, 107, 201 (stojky 120/120 à 1 až 1,5 m postavené na fošnu tl. 40, pod stropním podhledem citlivě vyklínovat proti fošně 40, ve dvou směrech zavětrovat prkny tl. 35; klenby podepřít jednotlivými stojkami proti klenbě opřenými o krátké fošny),
- 2) při boční stěně přístavku postavit tesařskou konstrukci (rámy 1. a 2.), na kterou se osadí šikmé vzpěry boční stěny patra (viz skica aI, aII),
- 3) nároží se zajistí šikmými vzpěrami (viz skica aI, aII), trhliny v boční stěně se citlivě vyklínují měkkým dřevem,
- 4) vyklidí se prostory 201, 202 a doplní se podepření krovu,
- 5) zajištění boční stěny se doplní sepnutím – navrhne se po provedení výdřevy ad 2) a 3),
- 6) postupné odstraňování sutě a současné dozdivání líce do původní podoby (použít CP 15/MVC 5, klasický formát, dokonale provázat se starým zdivem, staré zdivo očistit, navlhčit, upevnit uvolněné kameny, doplnit maltu ve sparách),
- 7) vyjmout ze zdiva kanalizační trouby, vyzdít záklenek na výšku 1 a ½ cihly,
- 8) po dozdivání líce dvorní zdi do výšky cca 1,5 m nad podlahou patra se doplní podepření krovu a rozhodne se o rozsahu odbourání boční zdi a rozsahu a způsobu opravy nároží,
- 9) odstranění sutě, odkrytí nižšího přístavku, ověření existence žumpy, zjištění jejího stavu a stavu základů,
- 10) případná oprava základů,
- 11) dozdivání patrového přístavku a definitivní uložení krovu,
- 12) odstranění provizorní výdřevy,
- 13) rozhodnutí o obnovení nižšího přístavku.

Po provedení těchto prací bude v plném rozsahu obnovena funkce nosných konstrukcí.

Ad b)

Stavební stav **objektu A3**, jeho závady a poruchy jsou dány složitým stavebním vývojem (viz *Předpokládaná historie*). Objekt, jehož existenci můžeme předpokládat nejméně v 18. století, byl v přízemí dodatečně zaklenut. Vodorovná reakce kleneb způsobila vyboulení a vznik trhlin ve starším zdivu (foto 795) i v klenbách (foto 778), které jsou narušené více než klenby chléva B3. Přes tyto konstrukční závady byl objekt relativně stabilizován.

Příčinou havárie **jihovýchodního nároží** bylo narušení štítové zdi při havárii objektu C, ke které došlo mezi lety 2016 a 2018. Příčinou zřícení byl zřejmě špatný stav zdi při parcele 2276, do které zatékalo se střechy, a která byla zřejmě narušena vysokými stromy rostoucími těsně u zdi.

Stav před havárií je patrný z **fotografie z roku 2016** ([2], str. 13). V té době byl při nároží A3 střešní svod vyústěný na terén, který zavlažoval vysoké křoviny rostoucí při nároží. Vpravo od nároží je na fotografii z roku 2016 patrná šikmá trhlina, která jde až k parapetu levého okna – směr této trhliny naznačuje pokles základů při nároží. K narušení podzákladí mohlo přispět i snížení terénu na vnější straně. Původní průběh terénu by mohla naznačovat linie spojující hřbitovní bránu, práh vstupu do chodby 100, vyšší úroveň průjezdu (viz *Předpokládaná historie*, foto 782) a horní hranu soklu objektu A3. Objekt C vznikl zřejmě později v 18. století v souvislosti se zřízením pohodlnějšího vjezdu do dvora, doložen je v roce 1826.

Na **fotografii z roku 2018** ([2], str. 13) pořízené po zbourání objektu C, jsou patrné šikmé trhliny ve štítu a v uliční fasádě objektu A3, jejichž směr ukazuje na působení tahových sil při nároží A3. Trhliny byly opravovány, trhliny blíže nároží jsou otevřené, je zřejmé, že docházelo k jejich obnovení. Objekt A3 má podstřešní žlab, svod však chybí, takže voda ze žlabu teče do zdiva, které je ve spáře po odbouraném objektu C obnažené. Křoví při nároží, které bylo po havárii seřezáno, se opět zelená.

Z trhlin na fotografiích 765, 775, 778, 871, 872, 940 je možno analyzovat směry a působíště tahových a smykových sil a identifikovat **příčiny**, které způsobily zřícení nároží:

Při zřícení stropu objektu C vypáčila zplna zazděná zhlaví poměrně mohutných stropních trámů lomové zdivo nad uložením. Nad uložením došlo k vyboulení líce zdi a vzniku smykových trhlin, které narušily homogenitu zdiva (foto 871). Svislé trhliny ve štítu, které byly ještě v roce 2018 uzavřené, se obnovily. V kamenném zdivu štítu je patrný věnec (foto 765), nad vrcholem klenby je v uličním průčelí zazděný mohutný trám, na kterém leží příčné nosníky podlahy (zjevně jde o konstrukci z **18. století nebo i starší**). Nároží se od uličního průčelí oddělilo v trhlíně, která je patrná již na fotografii z roku 2016, a v pravé špaletě krajního okna (všechna okna byla patrně ve 20. století zvětšena a v lomovém zdivu obezděna cihlami). Při zřícení objektu C a nároží A3 vznikly (spíše však byly obnoveny) trhliny ve vrcholu klenebních pasů a ve styku kleneb s obvodovým zdivem. Po zřícení objektu C byla v důsledku zatékání do zdiva štítu narušena čelní zeď chlěva (foto 778, 871).

Střešní konstrukci nesou pozednice konzolovitě vyložené ze zdiva štítu a průčelí.

Současný stav objektu je **havarijní** – zdivo je relativně stabilní, zřícením je ohrožená konstrukce střechy.

Návrh statického zajištění (kvůli zajištění bezpečnosti je bezpodmínečně nutné dodržet uvedený postup, práce musí být zadány stavební firmě, která má zkušenosti se zajišťováním historických objektů).

Závazný postup:

- 1) provizorní podepření vnějšího průčelí (šikmé vzpěry 1 + 2 + 1až2, viz skica bl – konstrukce obdobná jako u A2/111),
- 2) provizorní výdřevou podepřít klenbu chlěva: pasy budou podepřeny ramenáty uloženými na prahy 160/120; placky jednotlivými stojkami osazenými na podélné prahy a opřenými proti klenbě o krátké fošny; výdřevu 40, ve dvou směrech zavětřovat prkny tl. 35,

- 3) na podlahu místnosti 209 v patře (foto 801, 802) uložit příčné trámy 160/200 s přesahem na vnější stranu, na tyto trámy podepřít stojkami 120/120 à 1 m trámy stropní, výdřevu ztužit zavětrováním prkny 35 ve dvou směrech,
- 4) na přesahy trámů podepřít pozednice krovu,
- 5) postupné odstraňování sutě a současné dozdivání líce přízemí a zdiva patra do původní podoby (použít CP 15/MVC 5, klasický formát, dokonale provázat se starým zdivem, staré zdivo očistit, navlhčit, upevnit uvolněné kameny, doplnit maltu ve sparách),
- 6) provizorní oprava střešní krytiny,
- 7) hloubkové spárování a injektáž trhlin ve štítě a v obvodovém zdivu,
- 8) oprava zdiva chléva v interiéru,
- 9) hloubkové spárování trhlin v klenbách a oprava kleneb,
- 10) definitivní uložení krovu na zdivo,
- 11) odstranění vnějších vzpěr obvodové zdi,
- 12) odstranění výdřevy kleneb.

Po provedení těchto prací bude v plném rozsahu obnovena funkce nosných konstrukcí.

Ad c)

V **kůlně B1**, která byla po roce 1826 postavena na parcelách 2005 a 2006 zřejmě do zářezu v terénu, se zřítila vnější kamenná zeď (foto 762), která má charakter zdi opěrné. Kdy došlo ke zřícení, nevíme, konstrukce střechy je provizorně podepřena dřevěnými sloupky. Příčinou zřícení bylo zjevně působení zemního tlaku a vody pronikající zdivem z vyšší úrovně terénu, která vyplavuje maltu ze zdiva a výrazně snižuje jeho pevnost. Ke zhoršení stavu mohlo dojít v důsledku zvýšení terénu na vnější straně zdi (nutno ověřit). Ve špatném stavu je celá vnější zeď kůlny B1.

Sutě ze zřícené zdi se opírá o boční zeď přízemí objektu **A2 v místnosti 111**, která je znatelně vyboulena (foto 761). Voda ze sutě v kůlně B1 může pronikat do zdi objektu A2.

Návrh statického zajištění (kvůli zajištění bezpečnosti je bezpodmínečně nutné dodržet uvedený postup, práce musí být zadány stavební firmě, která má zkušenosti se zajišťováním historických objektů).

Závazný postup:

- 1) provizorní podepření štítové zdi v místnosti 111 (šikmé vzpěry 120/120 à 1 m – viz skica cl),
- 2) doplnění provizorní výdřevy střešní konstrukce kůlny B1,
- 3) postupné odstraňování sutě a současné vyzdívání opěrné zdi (prověřit možnosti snížení terénu nad zdí, prověřit založení, na základě statického výpočtu navrhnout obnovu zdi – jsou nutné odvodňovací otvory v líci), zeď bude vyzděna z původního kamene na nastavenou vápennou maltu (je nutné respektovat původní vazbu, vzhled spár a složení autentické malty – vzorek musí schválit památkový dozor).
- 4) prověřit stav vyboulené boční zdi A2, případná oprava.
- 5) provizorní oprava střešní krytiny,
- 6) odstranění výdřevy v místnosti 111.

Po provedení těchto prací bude v plném rozsahu obnovena funkce nosných konstrukcí.

Ad d)

- 1) **Ohradní zeď mezi C a B3** je vykloněná, je ohrožená zřícením. Příčiny poruch jsou uvedeny v kapitole Ad b). V podkladu [1] jsou uvedeny podmínky zachování ohradní zdi. Je nutno počítat s přezděním vykloněných a rozvolněných úseků. Je nutné prověřit založení.
- 2) Je nutné odstranit nálety dřevin do vzdálenosti cca 4 m od zdiva.
- 3) Bude respektována původní vazba, vzhled spar a složení autenticke malty – vzorek musí schválit památkový dozor.
- 4) Krytí koruny bude provedeno na základě průzkumu autentického stavu – je nutné zamezit zatékání korunou a narušování zdiva.

Ad e)

Příčiny poruch **objektu C** a jeho zřícení jsou uvedeny v kapitole Ad b). Nepředpokládáme nutnost obnovy objektu C. Oprava ohradní zdi se provede na základě kapitoly Ad d). Pro využití areálu bude účelné obnovení vjezdu v místě objektu C – návrh musí být schválen památkovými orgány.

Ad f)

V **objektu B3** jsou klenby a zejména kamenné vnější zdivo narušené trhlinami, zatékáním střechou a neregulovanou vegetací (foto 928, 930, 935, 956).

Návrh statického zajištění:

- 1) provizorní výdřeva klenby (stejně jako v A3),
- 2) odstranění dřevin rostoucích na zdivu,
- 3) oprava vnější zdi,
- 4) provizorní oprava střechy.

Ad g) až i)

Uvedené závady mají rovněž **havarijní** charakter a týkají se všech objektů. Je nutné odstranění příčin uvedených poruch a oprava poškození stavby.

Ad g) Ke značnému narušení eternitové **krytiny** došlo při krupobití v roce 2016, krytiny po této události většinou nebyly opraveny. Zatékání krytinou způsobilo narušení zdiva a růst vegetace, který nebyl omezován (foto 935, 956). U většiny objektů je pod eternitovou krytinou (která pravděpodobně pochází z počátku 20. století) původní šindel, který do jisté míry chrání objekty před zatékáním.

Krytiny objektů je bezpodmínečně nutné v celém rozsahu obnovit. Je nutné předpokládat, že k obnově krytin dojde postupně v návaznosti na statické zajištění. V předchozích kapitolách je uvedeno, kdy by měla na statické zajištění navázat alespoň provizorní oprava krytiny.

Krovy všech objektů byly dimenzovány na lehkou krytinu, proto při obnově doporučujeme počítat se šindelem nebo s cementovláknitými šablonami. Před položením definitivní krytiny je nutné opravit konstrukci krovů na základě kvalifikovaného projektu (viz Ad h).

Ad h) V objektu byla zjištěna ložiska **napadení dřeva** biotickými škůdci, zejména houbami, které měly pro svůj rozvoj v důsledku zatékání příznivé podmínky. Při opravě krovů, stropů, pavlačí a dalších dřevěných konstrukcí je třeba s tím u všech objektů počítat. Napadení se většinou soustředí na místa, kde je dřevo v přímém kontaktu se zdivem (uložení krovů, zazděná zhlaví trámů). Je nutné předpokládat výměnu nebo nastavení prvků krovů i stropů v uložení. Vzhledem k tuhým a dobře dimenzovaným konstrukčním systémům krovů bude jejich opravu možno realizovat ověřeným způsobem bez rozebírání krovů a ve většině případů pravděpodobně pod krytinou. Vzhledem k velkému stáří objektů, je nutno předpokládat existenci zazděných dřevěných věnců a pozednic krovů. Součástí opravy dřevěných konstrukcí budou opatření pro konstrukční, likvidační a preventivní ochranu dřeva.

Podmínkou úspěšné realizace je samozřejmě kvalifikovaný návrh a realizace zajištěná subjekty, které mohou prokázat zkušenosti s opravou historických památek.

Ad i) Příčiny uvedené v předchozích kapitolách způsobily v objektech areálu statické poruchy, které se projeví deformacemi a vznikem **trhlin** ve zdivu. Hlavní příčiny statických poruch byly u jednotlivých objektů identifikovány a je navržen způsob jejich odstranění. Po odstranění příčin poruch je nutné narušené prvky a konstrukce opravit. Další trhliny vznikly působením lokálních příčin, které je nutno u každého objektu identifikovat. Trhliny, které nesouvisejí s poruchami uvedenými ad a) až f), neohrožují bezprostředně únosnost a stabilitu nosných konstrukcí, je však nutná jejich oprava. Zásadní význam má **obnovení homogenity a tuhosti zdiva**, kterou trhliny narušily. Účinným prostředkem je hloubkové spárování, klínování a u trhlin velké šířky injektáž. Injektáží není možno zvýšit pevnost nebo únosnost zdiva.

Pokud je vyplavena malta ze spar, je vážně narušena vazba zdiva, jsou uvolněny jednotlivé kameny, je nutné takto narušené zdivo přezdít. Při přezdívání by měla být zachována původní vazba, vlastnosti a složení malty by se měly blížit maltě původní. Rozsah a způsob obnovení homogenity zdiva je nutno navrhnout kvalifikovaným projektem.

Postup záchrany a obnovy areálu

Východiskem je konstatování posudku [1], že areál není možno ponechat osudu, ale je nutné zajistit, aby nedošlo k ohrožení bezpečnosti ve veřejném prostoru. Proto musí být veškeré stavební zásahy (včetně případného bourání) prováděny současně s provizorním zabezpečením.

V předchozích kapitolách byly identifikovány poruchy jednotlivých objektů a jejich konstrukcí a je navržen způsob opravy. V této kapitole je doporučen postup celkové opravy areálu a návaznost dílčích prací, který:

- vychází z naléhavosti dílčích oprav a sleduje:
- efektivní způsob záchrany objektu,
- postupné odstranění havarijních stavů,
- možnost postupného financování dílčích oprav a
- postupné uvádění jednotlivých objektů do provozu.

Doporučený postup bude pochopitelně modifikován podle cílů a možností investora nebo uživatele areálu.

Doporučený postup:

- 1) statické zajištění přístavku záchodů objektu A1 – Ad a)
- 2) statické zajištění objektu A3 – Ad b)
- 3) výdřeva vyboulené zdi v místnosti 111 objektu A2 – Ad c)
- 4) statické zajištění objektu chlévů B3 – Ad f)
- 5) doplnit provizorní podepření krovu stodoly B2
- 6) statické zajištění ohradní zdi mezi C a B3 – Ad d)
- 7) oprava střech ve sledu: A1, A2, A3, B2, B3, B1– Ad g)

Práce Ad i) současně se statickým zajištěním objektů, práce Ad h) současně s opravou střech.

Závěr

Památkové kvality areálu fary a jednotlivých objektů uvádí a hodnotí podklad [2].

Dosud provedené průzkumy a konzultace na místě dne 19. ledna 2021 (kterou doporučil průzkum [1]) umožnily s potřebnou přesností rekonstruovat stavební vývoj objektu, identifikovat poruchy a závady a určit jejich příčiny a historii. Na tomto základě je možno závažnost poruch a závad posoudit a navrhnout postup a technologii oprav. Dosud provedené průzkumy umožnily doplnit a přehodnotit závěry posudku [1] – v současném stavu poznání objektů fary je možno konstatovat:

- 1) havarijní poruchy uvedené Ad a) až d) měly různé příčiny, které spolu souvisejí jen nepřímo,
- 2) příčiny poruch jsou lokální,
- 3) nosné konstrukce všech objektů byly dobře dimenzovány a bez větších závad plnily svoji funkci od 18. případně 19. století do nedávné doby,
- 4) objekty jsou dobře založeny, základy mohly být ovlivněny pouze kanalizací nebo žumpou (přístavek A1), případně změnami terénu na vnější straně A3,
- 5) oprava a obnova havarovaných částí objektů nebude vyžadovat speciální technologie a je možno ji provést bez vynaložení mimořádných nákladů²,
- 6) naopak hodnota památková a **užitná hodnota** objektů i jejich konstrukcí je natolik vysoká, že je žádoucí areál zachovat v jeho celistvosti,
- 7) areál má díky své struktuře, velikosti a skladbě objektů vysoký **potenciál**, který umožňuje využití pro různé účely (bydlení trvalé i rekreační, spojené s hospodářskou, výrobní, komerční i kulturní činností), které by měly být zvoleny v souladu s parametry jednotlivých objektů – pokud nedojde k odstranění památkově významných konstrukcí a prvků, může být využití objektů změněno,
- 8) současný stav objektu **není dostatečným důvodem** pro sejmutí památkové ochrany,
- 9) stávající oplocení je dostatečnou ochranou pro zajištění bezpečnosti, je nutné je kontrolovat a udržovat a zajistit uzavření areálu a objektů fary.

Pro úspěšnou záchranu a využití objektu bude rozhodující zajistit financování prací statického zajištění uvedených v odstavcích a) až i). Pro tyto práce je možno využít dotací Ministerstva kultury a dalších institucí. Realizací statického zajištění se významně zvýší atraktivita areálu, což usnadní hledání investora budoucího využití.

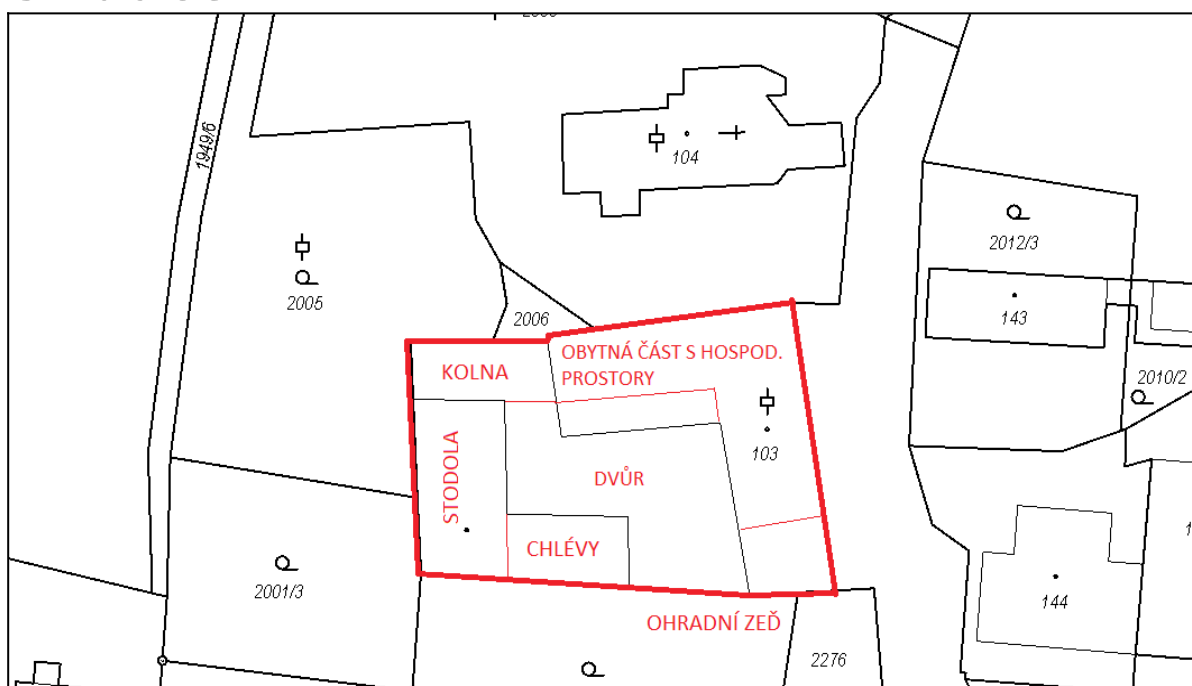
² Náklady na zajištění havarijních stavů (včetně konsolidace zřícených částí) a provizorní opravy střech je možno odhadnout na 2 mil. Kč. Předpokládané náklady na obnovení stavebních konstrukcí (bez instalací, technických zařízení a vybavení) budou cca 10 mil. Kč. Tyto investiční náklady jsou vzhledem k odhadnutému objemu budov adekvátní.

Doporučuji využít tento posudek jako podklad pro zajišťovací práce a projekt obnovy areálu. Nabízím pomoc a spolupráci při dalších průzkumných a projekčních pracích i při dohledu na vlastní realizaci oprav.

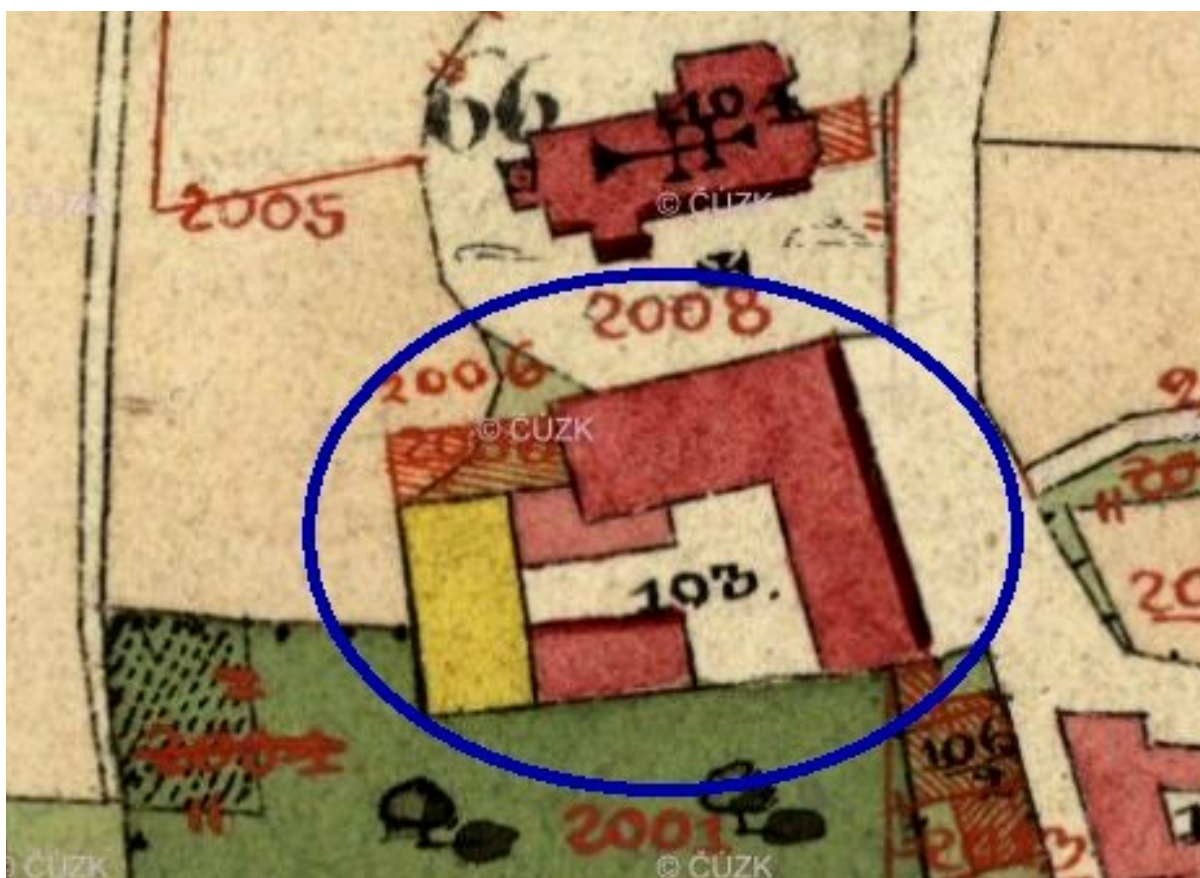
Ing. Jan Vinař, statik NPÚ GnŘ
leden 2021

Přílohy

Situace



Současná katastrální mapa s vyznačením jednotlivých stavebních částí areálu fary.



Malonty, císařský otisk stabilního katastru z roku **1826** s vyznačením fary (ÚAZK, sign. 4437). Šrafovaně značeny mladší stavební úpravy z 19. století.

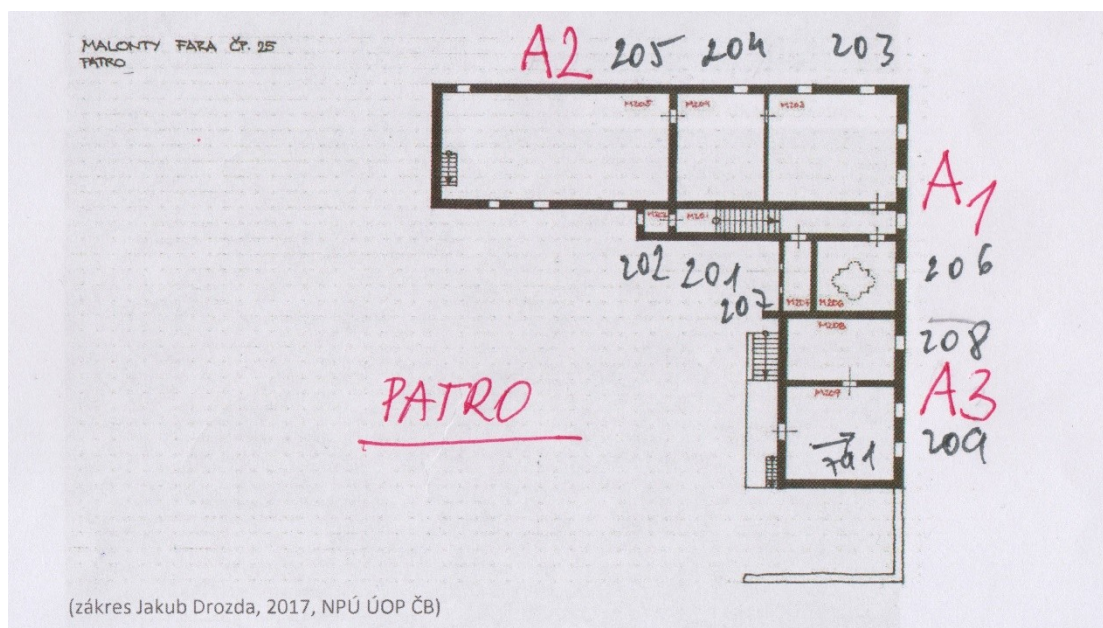
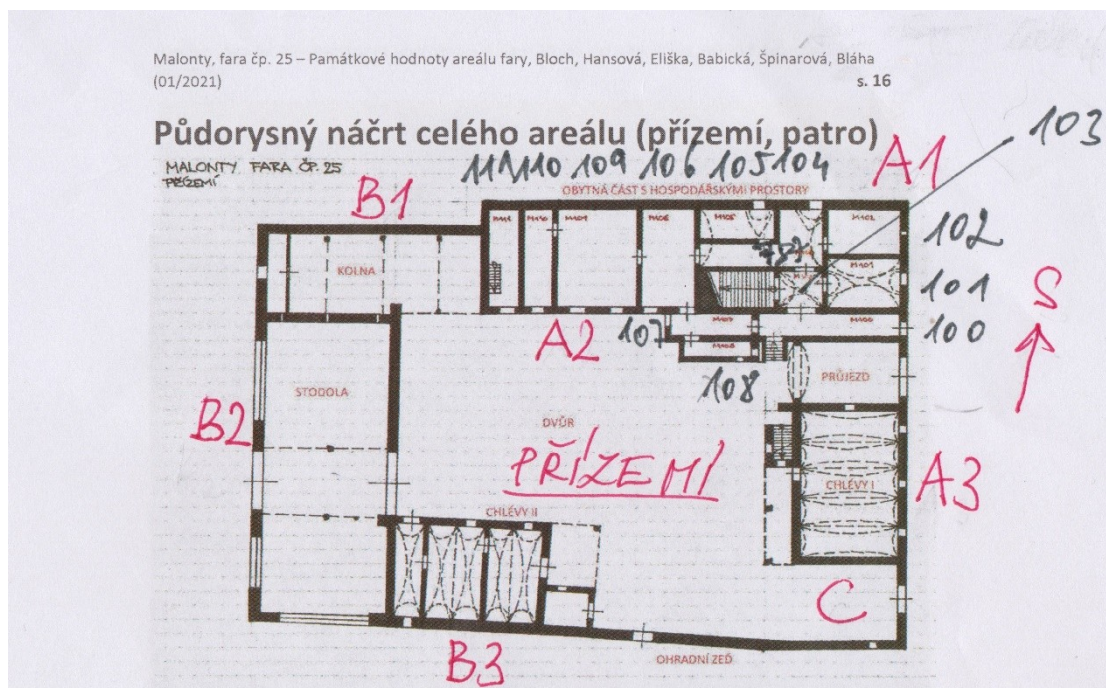
Historická pohlednice



Malonty, historická pohlednice, pohled od východu přes prostor nepravidelné návsi směrem ke kostelu a faře, rozloženými ve vyvýšené poloze nad západním koncem návsi.

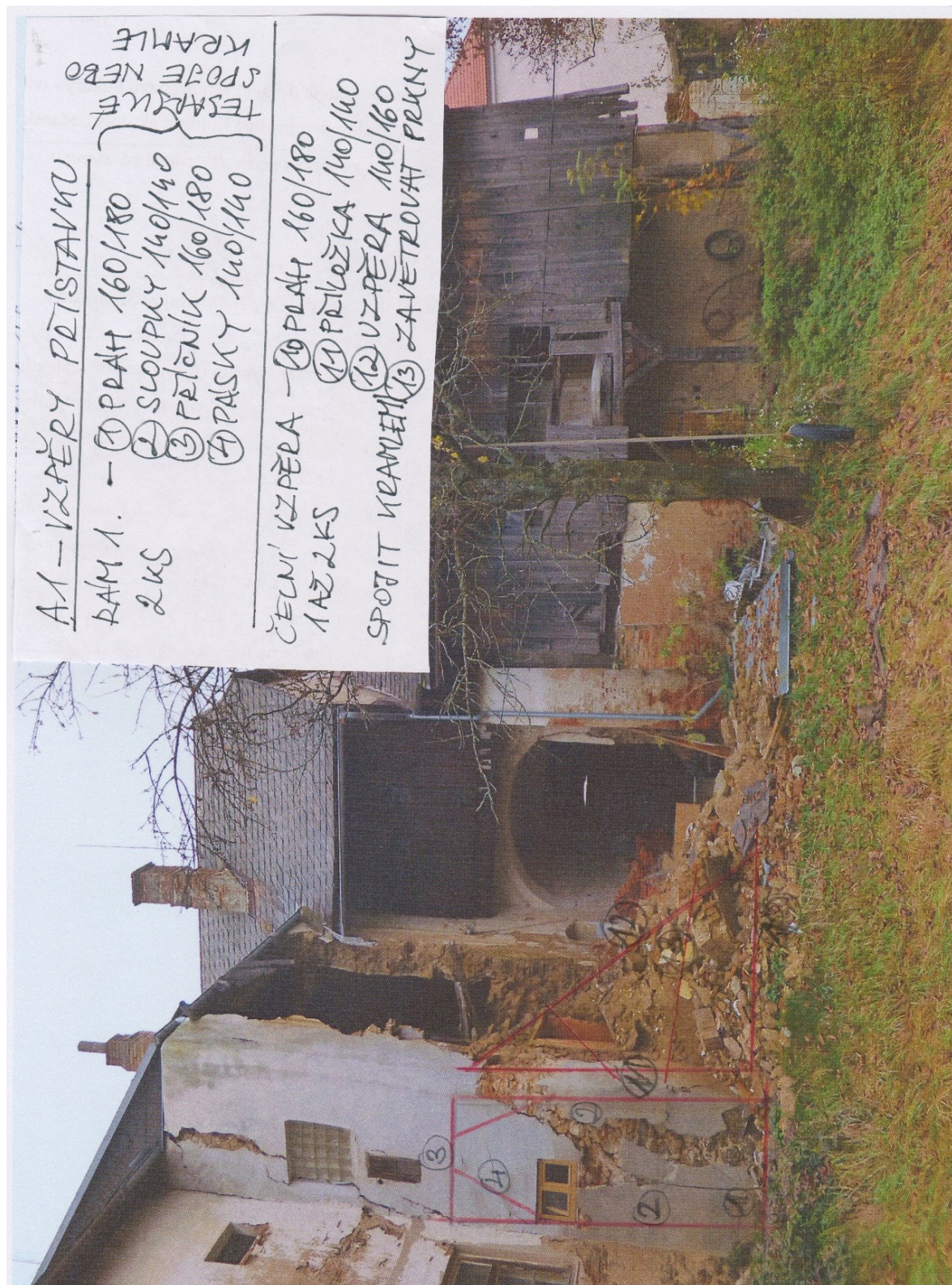
Nahoře celek, dole detail s vyznačením východního průčelí fary.

Půdorysný náčrt celého areálu (přízemí, patro)



Číslování budov převzato ze Statického posouzení budov, Ateliér Heritas, listopad 2020

Skici



al, A1 Vzpěry přístavku

A1 - VZPĚRY NADŮŽÍ / PŘÍSTAVKU

- RÁM 1. — ① PRAH 160/180 } RÁMY (2 ks)
 RÁM 2. ② SLOUPKY 140/140 } SPOJIT
 ③ PŘÍČNÍK 160/180 } TĚŽARSKÝ
 ④ PÁSKY 140/140 } NEBO URAHLEMÍ
 ⑤ PODLAHA Z POVALŮ 140/140
 ⑥ PŘÍLOŽKY - FOŠNY 40 } VZPĚRY (3 ks)
 ⑦ VZPĚRY 140/140 } BOČNÍ
 ⑧ PÁSKY 120/120 }
 ⑨ CELOU KONSTRUKCI ZAVĚROVAT PRKNY



all, A1 - vzpěry přístavku



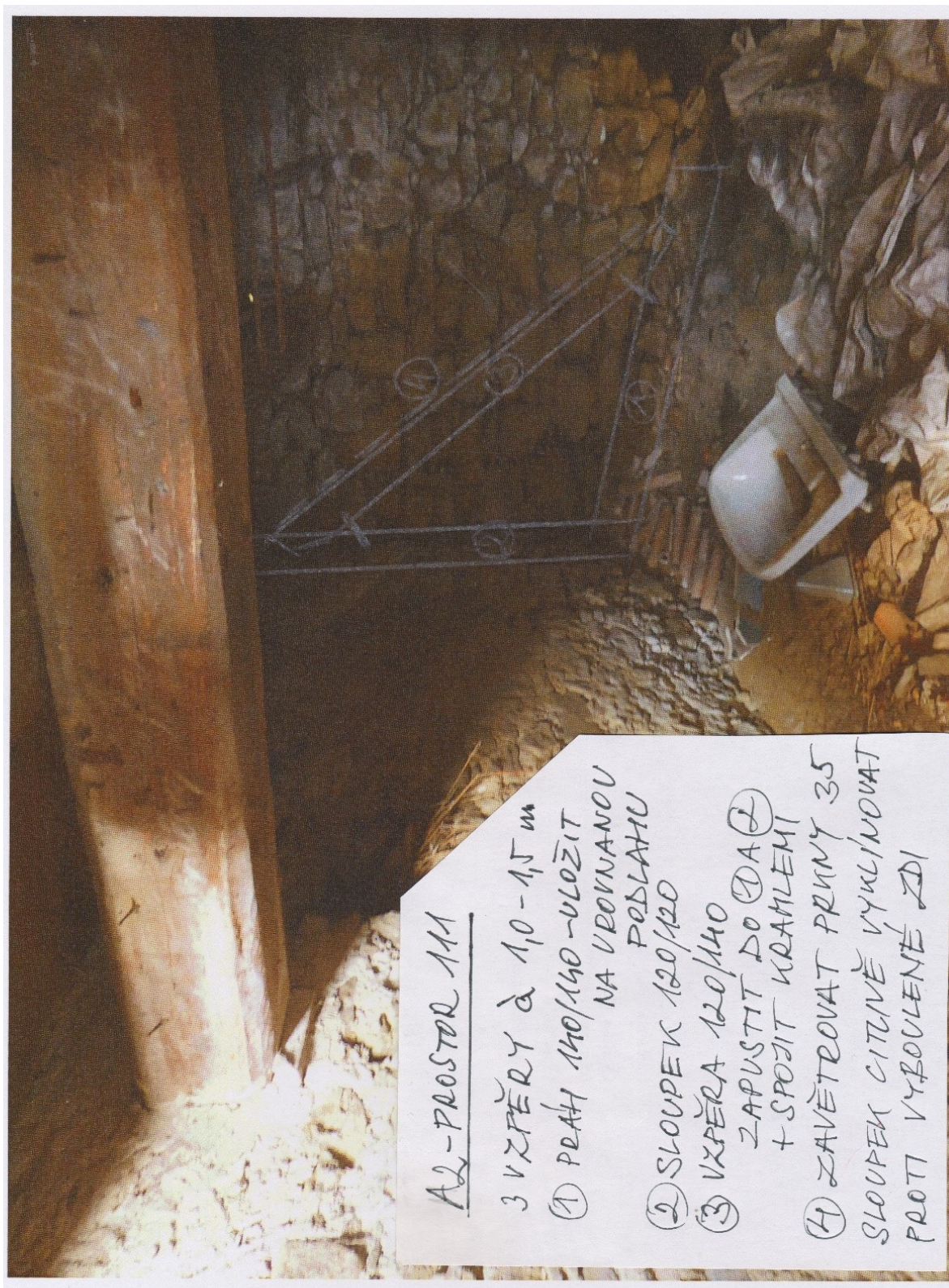
aIII, A1 - postup zajištění



aIV, A1 - postup zajištění

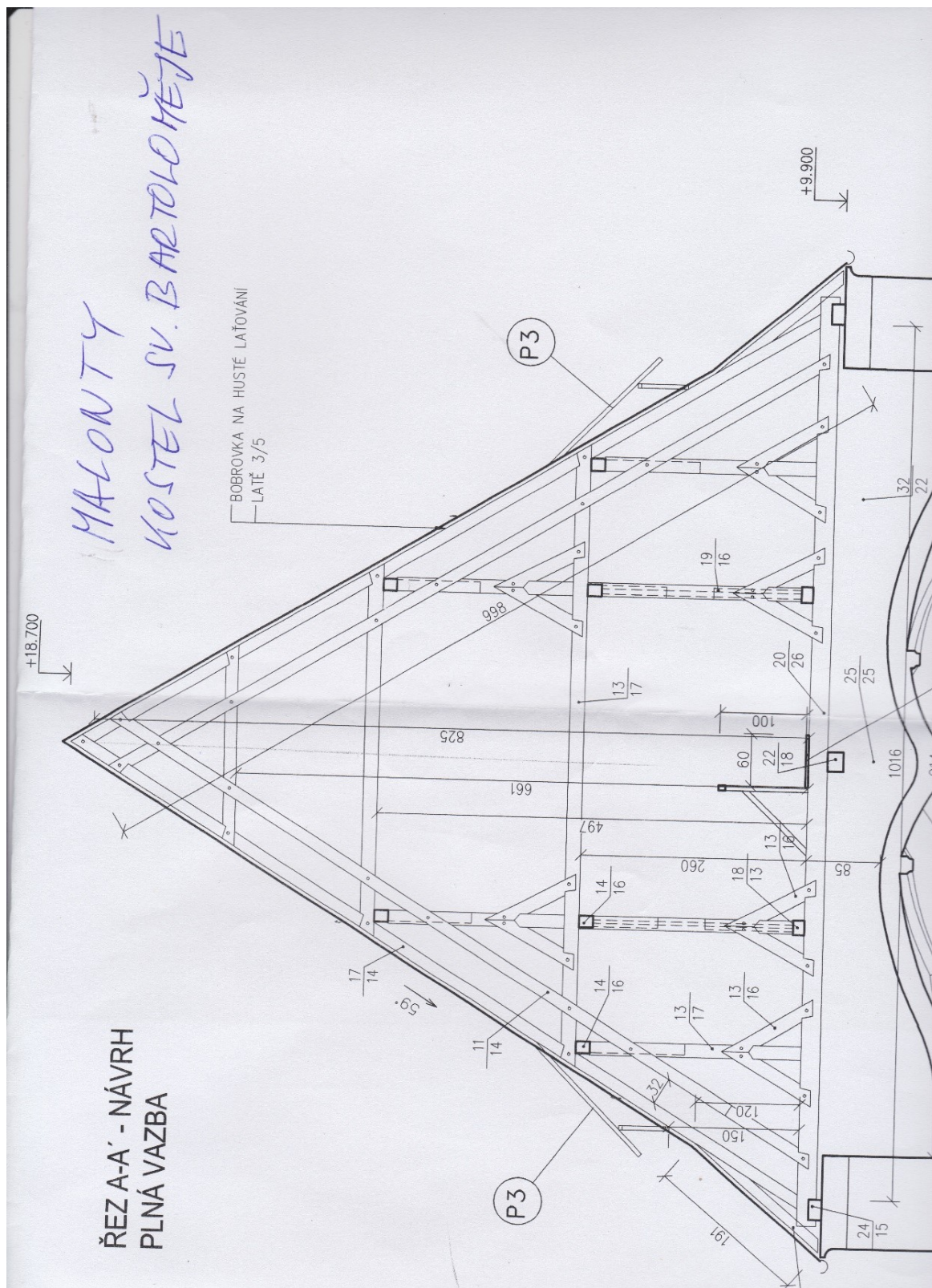


bl, A3 - vzpěry



cl, A2-111

Krov kostela sv. Bartoloměje v Malontech



Krov sv. Bartoloměje (převzato z Dokumentace krovu kostela sv. Bartoloměje v Malontech, Ateliér Heritas)

Fotodokumentace



Pohled od jihu na východní (vstupní) průčelí, foceno v roce **2016** (NPÚ ÚOP ČB)



Dtto, r. **2018**, po zboření jižního přístavku (NPÚ ÚOP ČB)



Pohled do dvora areálu fary, vlevo objekt chlívů II, zadní stranu uzavírá stodola, vpravo navazuje kolna a dále obytná část se sýpkou, r. **2017** (NPÚ ÚOP ČB)



Pohled od západu na obytnou část s hospodářskými prostory, r. **2017** (NPÚ ÚOP ČB)

Objekt A1 - hlavní budova fary



Foto 941 (leden 2021)



Foto 789, objekt A1, přízemí záchodového přístavku, místnost 107 (Leden 2021)



Foto 752: **A1, přístavek záchodu, 202** (Leden 2021)



Foto 753: **A1, přístavek záchodu, 202** (Leden 2021)



Foto 799 (Leden 2021)



Foto 801 (Leden 2021)



Foto 863 (Leden 2021)



Foto 864 (Leden 2021)



foto 902 (Leden 2021)

Pravé nároží průjezdu, obezděné cihlovou klenbou, bylo patrně severozápadním nárožím samostatně stojící budovy A3 - je armováno žulovými kvádry, shodnými s kvádry užitými ve stavbě kostela



Foto 802 (Leden 2021)

Objekt A2



Foto 761: přízemí A2, místnost 111 (Leden 2021)

Objekt A3 - přístavek k obytné budově fary



Foto 940 (Leden 2021)



Foto 795 - objekt A3
(Leden 2021)

O dodatečném zaklenutí chléva A3 svědčí také průběh výrazné deformace vnější zdi (foto 795), která byla vyboulena působením vodorovné reakce klenby



Foto 801, objekt A3, místnost 209 nad zříceným nárožím (Leden 2021)



Foto 802, objekt A3, místnost 209 nad zříceným nárožím (Leden 2021)



Foto 765 (Leden 2021)

V suti zříceného nároží objektu A3 leží kvádr, který je shodný s kvádry užitými ve stavbě kostela. Mohl být užit druhotně, mohl však být také součástí jihovýchodního nároží středověké budovy A3 v celém půdorysu zachované.



Foto 871 (Leden 2021)



Foto 872 (Leden 2021)

Objekt B1 - kolna



Foto 762 (Leden 2021)

Objekt B 3 - chlévy



Foto 772 (Leden 2021)

Krovy obou chlévů patrně vznikly v **19. století**, spolu s pavlačí, jejíž provedení napodobuje práci tesařů z 18. století



Foto 928 (Leden 2021)



Foto 930 (Leden 2021)

Kamenné chlévy A3 a B3 byly dodatečně zaklenuty plackami do pasů, které jsou typické pro 19. století. **U chléva B3** to dokládají mohutné cihelné pilastry přiložené na spáru ke kamennému zdivu (foto 930) a zřejmě dodatečná táhla s vnějšími závlačky a napínači (foto 928).



Foto 935, pohled ze dvora; trhliny, zatékání střechou a neregulovaná vegetace (Leden 2021)



Foto 956, pohled zvenku od jihu (Leden 2021)



Foto 952, pohled zvenku od jihu (Leden 2021)