



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA - NOVÉ MESTO MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA - NOVÉ MESTO

Junácka č. 1, 832 91 Bratislava 3
oddelenie výstavby a investícií

6.

Údaje o stavbe MŠ Vihorlatská- odborný posudok

1. Stavba:

Materská škôlka na Vihorlatskej ulici 1

831 04 Bratislava

2. Východiskové podklady:

1. LV č, 3749
2. Snímka z katastrálnej mapy
3. Zmluva č 6/2008 o nájme nebytových priestorov zo dňa 12.11. 2008
4. Dodatok č.1 k zmluve 6/2008 z dňa 15.3. 2009
5. Projektová dokumentácia MŠ Vihorlatská
6. Zápis z obhliadky objektu z dňa 3.4. 2013
7. Fotodokumentácia predmetného objektu zo dňa 3.4. 2013
8. Pastpotrizácia MŠ Vihorlatská, vypracoval A.S. projekt s.r.o.
9. Podklady , revízie a žiadosť dodané od Agentúry Lupo s.r.o.

3. Popis objektu a súčasný stav :

Materská škola je súčasťou sekcie, ktorú tvoria tri bloky, z ktorých každý má rozdielnu výšku . Pravú stranu (bytové priestory) tvorí dvojpodlažná budova štvorcového pôdorysu zastrešená sedlovou strechou so štítovými múrmi prepojená cez krčok – spojovací priestor zastrešený sedlovou strechou ľavému k bloku. Ľavý blok (MŠ) je jednopodlažná budova pozdĺžneho pôdorysu so sedlovou strechou so štítovými múrmi. Pôdorysne pripomína celá sekcia budov tvar písmena T. Dva vstupy slúžia na prevádzku škôlky predný hlavný vstup a zadný vedľajší vstup cez ktorý je možný prístup zo šatne na dvor. Tretí vstup je do hospodárskej časti budovy.

3.1. Úžitková plocha objektu:

podľa zmluvy 6/2008 o nájme nebytových priestorov, odseku II. je 443,5 m²

3.2. Stavbu má v prenájme:

podľa zmluvy 6/2008 je nájomcom Agentúra Lupo , s.r.o.
Vazovova 3, 811 07 Bratislava, od 1.1. 2009 do 31.12.2018

3.3. Projektová dokumentácia:

obsahuje zložky zameraný skutkový stav z roku 1988, umelé osvetlenie-silnoprúdové rozvody z roku 1994, plynofikáciu 1995, elektroinštaláciu z roku 1995, zameraný skut. stav z roku 1988. Dokumentácia ale nie je kompletná. Výkresy stavebnej časti sú poškodené.

3.4 zápis z obhliadky objektu z dňa 4.3. 2013 zistené skutočnosti

Dňa 3.4. 2013 bola realizovaná obhliadka MŠ Vihorlatská. Na obhliadke boli prítomní

prednosta Kollárik Ľudovít Ing./
Mgr. Ľubica Daneková /
Jaroslav Duna /
Ing. Andrea Vítková /
Ľagoston Peter /
Ing.arch. Miloslav Šimánek /

BANM
ZŠ a MŠ Odborárska
Agentúra Lupo s.r.o.
BANM
BANM
BANM



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA - NOVÉ MESTO

MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA - NOVÉ MESTO

Junácka č. 1, 832 91 Bratislava 3
oddelenie výstavby a investícií

Ku dňu obhliadky bol nájomca požiadany o predloženie kópií všetkých revízií. Nájomca doniesol niektoré kópie požadovaných dokumentov dodatočne na MU BANM dňa 12.3. 2013. Kópie obsahujú Revíziu NTL z roku 2012 rozvod plynu prírodné potrubie do kotolne. Revízia Kotolne z roku 2012. Pri revíziách bola pridaná kópia- žiadosť o revíziu elektra zo dňa 4.2. 2013 a kópia emailu na túto žiadosť od revízneho technika. Revízia elektra a bleskozvodov nebola dodaná. Neboli dodané ani kópie odsúhlasených stavebných opráv a úprav , ani faktúry a pokladničné bloky neboli dodané.

3.4.1 Popis zistených závad a nedostatkov:

Areál

Objekt zo strany exteriéru je udržiavaný. Areál je vo vyhovujúcom stave. Príjazdová komunikácia pred areálom je v nevyhovujúcom stave. Sú tam výmole. Spevnené plochy príjazdové chodníky sú udržiavané. Pieskovisko nie je prevádzkované.

Najväčší problém areálu je v rastúcich starých stromoch prevažne topoľoch ktoré môžu ohroziť deti. Dokazujú to popadané konáre na zemi s priemerom aj 120 mm. Preto navrhujem urobiť čo najskôr ošetrovanie stromov. Do doby dokým nebude ošetrovanie drevín urobené odporúčam zamedziť pohyb detí pod drevinami. Na pozemku sú dreviny, ktoré možno charakterizovať aj ako náletovú zeleň túto zeleň je tiež potrebné odstrániť alebo zredukovať.

Objekty z exteriéru

Z vonkajšej strany je viditeľný havarijný stav striech všetkých troch objektov. Je viditeľné že nájomca opravil cca 10-20% strechy , kde vymieňa staré zvetranú krytinu za novšiu, ktorú si zaobstaral z inej strechy z blízkeho objektu. Na objekte sú vymenené takmer všetky strešné žľaby a zvodné sú potrubia odvedené a odkanalizované. Na nových žľaboch sú viditeľné ohnutia ktoré spôsobili kmene stromov , keď sa zlomili a padli. Fasáda objektu je vynovená. Okná sú pôvodné drevené.

Interiér objektov

Pri vstupe do objektu je zahnutý priestoroch schodiska- považovaného za zádverie. Zádverie objektu nespĺňa zhromažďovanie a komunikačné parametre. Cez zádverie je vstup do šatne kde je 66 skriniek. Nájomca informoval , že na vlastné náklady menil plávajúcu podlahu v týchto priestoroch a však neodborne, nakoľko realizovaná plávajúca podlaha obchádza skrinky. Priestory interiéru sú postačujúce na prevádzku škôlky. Ale dverné kridla sú na konci svojej životnosti, ako aj všetky okenné výplne.

Dimenzia hygienických zariadení je 10 ks umývadiel a 7 wc.
V Súčasnosti tam môže byť podľa normy na hygienické zariadenia **35 detí** ,kde na jedno wc pripadá 5 detí.

Po premeraní aktuálnych rozmerov herní a spálne je výsledok nasledovný:

Herňa 1	62,82 m2 max	20 detí	je nesprávne orientovaná mala by tam byť spálňa detí a nie herňa. Je tam nedostatok svetla a vysoké parapety. V tomto priestore mala byť pravdepodobne spálňa. Ak by to tak bolo, kapacita priestoru by bola 40 detí
Herňa 2	50,72 m2 max	17 detí	
Herňa 3	45,39 m2 max	15 detí	
Spálňa	44,05 m2 max	25 detí	

Maximálna kapacita detí na základe plošných výmer herní a spálne je **max 25 detí** ak berieme do úvahy spálňu. Ak berieme do úvahy herne tak **54 detí**. Ak beriemem do úvahy hygienu tak **35 detí**.

Plošné výmery stravovacej časti:



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA - NOVÉ MESTO

MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA - NOVÉ MESTO

Junácka č. 1, 832 91 Bratislava 3
oddelenie výstavby a investícií

Jedáleň 33,67 m²
Kuchyňa 43,07 m²

V priestore sú tieto nedostatky a to:
podlahy sú na vrchu síce v poriadku ale podložie pod nimi nie. Dokazujú to poprehýbané povrchy v miestnostiach – herniach, kde nájomca položil koberec na parkety táto vlhkosť spôsobuje vznik plesní v týchto vrstvách.

3.4.2 Súhrn:

Na objekte bola vypracovaná **Pastpotrizácia A.S. projekt s.r.o.**, je súčasťou prílohy. Podľa aktuálnych noriem môže byť v priestoroch škôlky **maximálne 35 detí** z hľadiska hygienických zariadení. Ak by chcel nájomca zväčšiť kapacitu na 60 ako to spomínal musí dobudovať hygienické zariadenia.

Herňa s rozlohou 62,82 má zlú orientáciu. V tomto priestore by mala byť spálňa, ktorá môže mať kapacitu max 40 detí. Ako hospodárne riešiť priestor celého objektu a čo najefektívnejšie riešiť celý objekt by mala riešiť projektová dokumentácia, lebo v tomto stave objekt nie jej efektívne využitý.

Nevyhnutné opravy a úpravy objektu

01. Krytina strechy

Strecha je v kritickom stave. Je potrebné vymeniť kompletnú krytinu, late, ktoré sú prehnité a niektoré kroky. Krov strechy tvorí ležatá stolica, ktorej vážny trám je čiastočný a plná väzba má tvar obráteného lichobežníka. Na niektorých miestach v herniach je viditeľné, že strecha zateká. Navrhujem vymeniť celú krytinu opraviť nosné časti krovu. Ak sa pri prieskume zistí že strop podkrovia nie je zateplený tak navrhujem tento strop aj zatepliť.

02. Odstránenie vlhkosti zo suterénu

V suterénnych priestoroch objektu sa na stenách pravdepodobne z dôvodu nedostatočnej, narušenej, alebo chýbajúcej izolácie proti zemnej vlhkosti sa občas objavujú miesta so zavlhnutím. Ideálny spôsob jej odstránenia je zhotovenie dodatočnej izolácie odbornou firmou. Dálším - jednoduchším a lacnejším riešením je zhotovenie sanačných omietok a osadenie odvlhčovacích zariadení. Toto riešenie však príčinu prenikania vlhkosti do stavebných konštrukcií neodstráni.

03. Výmena okien na objekte

Všetky okná na objekte sú ešte pôvodné. Tieto sú opotrebované a netesniace, je preto aj v súvislosti s šetrením finančných prostriedkov za vykurovanie objektu potrebné ich vymeniť. Ak by sa pristúpilo k zatepleniu fasád objektov je nevyhnutné okná vymeniť skôr, ako sa začne so zatepľovacími prácami.

04. Obnova omietok interiéru :

Omietky a maľby sú vo vyhovujúcom stave okrem priestorov suterénu. Tu treba v značnej časti omietku vyspraviť a celý suterén vymaľovať.

05. Podlahy:

V častiach, kde je ako povrchová vrstva použitý koberec (herne), sú podkladové vrstvy značne nerovné. V priestore kuchyne je keramická dlažba ešte pôvodná, čiastočne poškodená. Kuchyňa však dnes slúži len na výdaj stravy, nakoľko sa táto dováža. Podlahy v interiéri sú z vrchnej strany síce v poriadku ale navrhujem demontovať podlahy až po hydrizoláciu objekt sanovať a položiť novú hydrizoláciu a podlahy, nakoľko spodná vlhkosť značne poškodzuje tieto priestory prejavuje sa to tvorbou plesní a opadanou omietkou v podpivničenom priestore.

06. Obnova omietok exteriéru

Fasáda je síce upravená ale do pôvodného stavu. Objekt nie je zateplený je opravená vrchná vrstva stien pravdepodobne nová omietka a farba. Požadoval som pri obhliadke pôvodnú fotodokumentáciu objektu nakoľko nájomca tvrdil že bola v kritickom stave. Nebola mi predložená.



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA - NOVÉ MESTO

MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA - NOVÉ MESTO

Junácka č. 1, 832 91 Bratislava 3

oddelenie výstavby a investícií

Navrhujem zateplenie objektu.

06. Interiérové dvere

Jednotlivé priestory v materskej škole sú oddelené pôvodnými drevenými veľkoplošnými stenami s dverným otvorom. Tieto sú v podstate nefunkčné, vhodné na preriešenie.

07. Svietidlá:

Vo všetkých priestoroch sa nachádzajú pôvodné osvetľovacie telesá. Vzhľadom k ich veku je potrebné počítať s ich postupnou výmenou.

08. Oplotenie areálu:

Oplotenie objektu je poškodené v zadnej časti dvora (pletivo znehodnotené). Taktiež treba vyspraviť múrik oplotenia, ako aj poškodené časti výplní oplotenia.

09. Vonkajšie úpravy:

Areál objektu má dobre vybudované a udržiavané exteriérové plochy pre hry detí. Pieskovisko však už nie je funkčné. Najväčší problém robia areálu staré dreviny ktoré je potrebné ošetriť- orezať alebo úplne odstrániť. Topole spôsobujú alergie, nahradiť ich inými drevinami ideálne sú ihličnany.

10. Elektrické rozvody: Elektrické rozvody sú pôvodné. Neboli predložené revízne správy, z toho dôvodu neviem posúdiť ich stav.

11. Kotelňa kúrenie: Kotelňa a rozvody sú vyhovujúce na základe predložených revíznych správ.

Poznámka

Fotodokumentácia tvorí prílohu k písomnej časti dokumentu. Riešením obliadky nebola kotelňa MŠ Vihorlatská a bytové priestory, ktoré má nájomca prenajaté na základe inej zmluvy ako je zmluva 6/2008.

3.5.1. Odhadovaný resp. orientačný rozpočet budúcich investícií na riadne fungovanie MŠ:

01. Rekonštrukcia strechy:

Výmena krokiev lát krytiny nové bleskozvody a žľaby, zaizolovanie stropu je cca 46 000 s DPH plocha strechy je cca 560 m²

02. Výmena okien

plocha plastového okna na m² je 251 €/m² plocha okien je 100 m² realizácia nových plastových okien je cca 25 500 €

03. Podlahy: nové povrchové krytiny a sanácia objektu je cca 64 500 €

04. Orezy stromov v areáli:

cca 15 kusov informácia cien z Ekopodniku 500 €/1 kus spolu 7500€, náhradná výsada 3 stromčeky na jeden strom to je 43 nových stromčekov, jeden stromček je 230€ aj so starostlivosťou. **10 300€** nové stromčeky

05. Zateplenie objektu:

40€/m² plocha fasády je cca 220 m² je cca 8 800 €

06. Kuchyňa

Ak má kuchyňa plnohodnotne slúžiť MŠ cena realizácie je cca 40 000 €.



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA - NOVÉ MESTO MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA - NOVÉ MESTO

Junácka č. 1, 832 91 Bratislava 3
oddelenie výstavby a investícií

Finančné náklady spolu:

46 000€	01.rekonštrukcia strechy
25 500 €	02.výmena okien
64 500 €	03.sanácia objektu a podláh
7500 €+10 300€	04.výrubu a nové stromy
8 800 €	05.zateplenie objektu
Spolu	162 600 €

Odhadovaná cena na rekonštrukciu kuchyne je mimo hlavných fin. nákladov	40 000 €

Na riadne fungovanie MŠ pri kapacite 35 je potrebných 162 600 €. Ak by mala byť kapacity škôlky 60 žiakov tak je potrebné ešte cca 15 000 € na dobudovanie hygien. priestorov v objekte. A novú kuchyňu v hodnote 40 000 € prípadne riešiť kuchyňu tak ako je to v súčasnosti, a to je dovozom jedla.

Celková výška odhadovaných nákladov rekonštrukcie MŠ Vihorlatská vrátane kuchyne a novej hygieny pre zvýšenie kapacity MŠ je 217 600 € s DPH.

V Bratislave : 19.3. 2013

vypracoval Ing. arch. Miloslav Šimánek referent VaI

Ing. Ľubomír Baník

poverený vedením oddelenia výstavby a investícií
a oddelenia vnútornej správy, správy bytov
a nebytových priestorov