

# SPRIEVODNÁ SPRÁVA

## Popis objektu a lokality:

Objekt administratívnej budovy na Háľkovej ulici je súčasťou areálu v ktorom sa nachádzajú ešte ďalšie dva objekty a príslušné spevnené plochy dvora a parkovania. V správe m.ú. Bratislava Nové Mesto je ešte objekt dielni a skladov. Hlavný vstup je z Háľkovej ulice cez predsadené schodisko. Vedľa hlavného vstupu sa nachádza vjazd do areálu. Administratívna budova prešla v nedávnej dobe rekonštrukciou strechy, je zateplená a má vymenené okná (okrem presklených stien v ukončení chodby na strane hlavného vstupu a hlavných aj vedľajších vchodových dverí). V parteri objektu sa nachádzajú prevádzky lekárne a zubnej ambulancie so samostatnými vstupmi.

Technický stav objektu je vyhovujúci.

## Nevyhnutné (neodkladné) opravy a úpravy objektu (Havarijný stav):

### Výmena bočných vchodových dverí

Bočné vchodové dvere (hliníková presklená stena) sú vekom a poveternotnými vplyvmi značne poškodené a netesnia. Navyše konštrukcie v ktorých sú osadené sú tiež v styku s dverami poškodené popraskané s povypadávanými časťami materiálu. Dvere je nevyhnutné vymeniť. Odporúčame použiť hliníkovú presklenú stenu nakoľko sa jedná o veľmi frekventované miesto s častým používaním.

## Ostatné zásahy a úpravy (nevyhovujúci stav):

### Výmena vchodovej presklenej steny hlavného vstupu:

Hlavný vstup má presklené steny zádveria značne opotrebované. Ich stav už nezodpovedá súčasným požiadavkám. Presklené steny je preto potrebné vymeniť.

### Vonkajšie úpravy – odstránenie náletov

V medzere medzi odkvapovým chodníkom a soklom objektu sa nachádza náletová zeleň ktorú je potrebné najprv chemicky postriekať a následne mechanicky odstrániť. Predíde sa tak možnému narušeniu hydroizolácie objektu a prípadnému poškodeniu odkvapového chodníka.

### Lokálne poškodený povrch dvora

Na dvore objektu sa nachádza niekoľko miest s poškodeným povrchom. Povrch je potrebné opraviť aby sa predišlo ďalšej degradácii pôsobením poveternostných a mechanických vplyvov.

### Rekonštrukcia hygienických zariadení

V objekte sa nachádzajú na každom podlaží jedno hygienické zariadenie pre mužov a jedno pre ženy. Všetky sú v pôvodnom stave (len jedno prešlo čiastočnou kozmetickou rekonštrukciou). Dlažba a keramický obklad sú poškodené, popraskané, miestami aj chýbajúca. Ich celkový stav je taký že sťažuje udržiavanie čistoty. Niektoré zariadenia predmetov chýbajú (5.np), niektoré sú poškodené. Splachovače sú priebežne vymieňané. Kanalizačné potrubia sú v zlom stave a objavujú sa na nich havárie ktoré poškodzujú omietky a maľby. Dvere sú v mnohých prípadoch poškodené a prahy sú staré a v jednom prípade aj posunuté tak, že sa dvere nedajú zatvárať. Kľučky na dverách sú vymieňané a stáva sa, že na jednom WC je aj viac druhov.

Pre tento stav je potrebné vykonať celkovú rekonštrukciu hygienických zariadení v objekte.

Rekonštrukcia by mala zahŕňať výmenu všetkých vertikálnych a podľa potreby aj horizontálnych rozvodov, výmenu dverí, odstránenie starých prahov, výmenu dlažby a obkladov, výmenu poškodených a doplnenie chýbajúcich zariadení predmetov, výmenu chybných splachovačov (alebo osadenie podomietkových splachovacích systémov v celom objekte), obnovenie omietok a vymaľovanie priestorov

### Doplnenie zábradlia na medzipodestách

Na medzipodestách schodiskového priestoru v časti pri stenách sa nachádza kus priestoru, ktorý nie je chránený ani zábradlím ani vykurovacím telesom. Tento priestor predstavuje potenciálne riziko úrazu a je potrebné ho opatriť zábradlím.

#### Vlhnutie muriva vo vestibule:

Vo vestibule objektu na piliery pri bočných vstupných dverách (z dvora objektu) sa nachádza zavlhnuté murivo. Zavlhnutie môže spôsobovať porušená hydroizolácia, môže byť dôsledkom poruchy v stupačke pri stípe ale aj vnikania dažďovej vody cez hliníkovú presklenú stenu vstupu. (nieje vylúčená ani kombinácia spomenutých možných príčin). Počas obhliadky bolo murivo suché (takmer suché). Je preto potrebné odsledovať či sa jedná o pravidelné vlhnutie alebo či je spôsobené poveternostnými vplyvmi, prípadne či to bola len jednorazová záležitosť. Po výmene vchodových dverí a oprave ostenia je možné odstránenie problému. Ak sa tak nestane, treba skontrolovať stupačku čím by sa vylúčila / potvrdila ďalšia možná príčina. Po odstránení príčiny a vyschnutí miesta zavlhnutia je potrebné uvoľnenú omietku a maľbu odstrániť a miesto vyspraviť a vymaľovať.

#### **Ostatné zásahy a úpravy (vyhovujúci stav):**

#### Okenné a dverné výplne:

Hliníkové presklené steny na konci chodieb v miestach nad vestibulom objektu sú už zastaralé, a nevyhovujú súčasným požiadavkám na úspornú prevádzku budovy. Je preto potrebné v najbližšom období počítať s ich výmenou za nové výplne spĺňajúce súčasné požiadavky na tepelnú ochranu budov.

Vnútorne hliníkové presklené steny oddeľujúce priestory shodiska od priestoru chodby sú funkčné. Ich výzor už nezodpovedá súčasným požiadavkám a preto je tiež potrebné počítať s ich postupnou výmenou.

#### Povrchy stien a stropov

Povrchy stien a stropov sú lokálne poškodené používaním a rôznymi malými stavebnými úpravami a úpravami elektroinštalácie. Malovka a omietka sú preto v niektorých miestach nesúrodé a navyše na nich zostali viditeľné stopy po zatečení cez strechu a fasádu objektu z čias pred ich rekonštrukciou. Preto je potrebné v celom objekte lokálne vyspraviť omietky a celoplošne vymaľovať.

#### Rekonštrukcia elektroinštalácie

Silnoprúdové rozvody v objekte už kapacitne nestačia pokrývať potreby nájomníkov. Obvody sú istené poistkami v poistkových skriniach. Oznamovacie rozvody sú priebežne dopĺňané na povrchu stien. Z týchto dôvodov odporúčame zhotoviť komplexnú rekonštrukciu elektroinštalácie - silnoprúdové aj slaboprúdové rozvody vrátane výmeny starých poistkových skríň.

Na chodbe je potrebné odstrániť starú nefunkčnú telefónnu ústredňu.

#### Výťah:

V objekte je pôvodný výťah ktorý bude v blízkej dobe potrebovať rekonštrukciu.

#### **Záver:**

Objekt je celkovo v primeranom stave svojmu veku.

Najväčším problémom objektu sú vstupné dvere z dvora objektu. Ich výmenu odporúčame spojiť s výmenou presklenej steny hlavného vstupu.

Poradie odstraňovanie podľa popisu uvedeného v kolónke stav od najneodkladnejších:

Havarijný  
Nevyhovujúci  
Vyhovujúci