

SPRIEVODNÁ SPRÁVA

Popis objektu a lokality:

Objekt sa nachádza v kludnej lokalite uprostred zástavby rodinných domov. Vstup na pozemok a do objektu je z rohu pozemku v križovaní ulíc Makovického a Sreznevského. Budova pozostáva z dvoch vzájomne spojených objektov (postavených k sebe štítovými múrmi). Zastrešenie je sedlovou strechou s valbou do Makovického ulice. Z juhovýchodnej strany je ukončená štítovým múrom. Z tejto strany sa nachádza aj vonkajšie schodisko vedúce do suterénu objektu. V podkroví objektu prístupnom vnútorným krivočiarim schodiskom sa nachádza jedna miestnosť a predsieň s vchodmi do krovu. Tento priestor je vytvorený štítovým vikierom s valbou. Objekt je nezateplený

Objekt celkovo v zlom stavebno technickom stave, zapríčinenom jeho dlhodobým nevyužívaním, absentujúcou údržbou v posledných rokoch, a nevykurovaním objektu v zimných mesiacoch.

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

Výmena strešnej krytiny, a klampiarskych prvkov strechy

Strecha objektu má poposúvanú povypadávanú a čiastočne aj mechanicky poškodenú strešnú krytinu ktorú je nevyhnutné vymeniť alebo po posúdení jednotlivých miest doplniť a opraviť. Klampiarske prvky strechy sú prehrdzavené povyhýnané alebo úplne absentujú. V miestach napájania objektova štítového múru sú viditeľné miesta bez akejkolvek ochrany pred o poveternostnými vplyvmi. Okolo komína je strecha úplne otvorená. Podstrešné žlaby sú prehrdzavené a pouvoľňované. Je teda nevyhnutné zhotoviť nové klampiarske prvky strechy.

Oprava – výmena klampiarskych prvkov fasády:

Klampiarske prvky na fasáde objektu sú čiastočne vymenené no zostalo medzi nimi mnoho častí ktoré nevyhnutne potrebujú výmenu

Oprava vonkajšej omietky a soklového obkladu:

Vonkajšie omietky objektu sú na mnohých miestach poopadávané, a poškodené. Tento stav je spôsobený zatekaním s nefunkčných podstrešných žlabov. Po oprave strechy a žlabov je preto nevyhnutné odstrániť pouvoľňované časti omietok a doplniť ich. Ak by sa tak neurobilo omietka by zvetrávala ďalej aj napriek výmene klampiarskych prvkov objektu. Soklový obklad je poškodený a na niektorých miestach aj poopadávaný. Navrhujeme ho celý odstrániť a vytvoriť nový sokel zo soklovej omietky.

Výmena rozbitého okna v podkroví objektu:

V štítovej stene objektu je malé presvetlovacie okienko do preeistoru krovu s rozbitým presklením. Rám a krídlo okna sú takisto v zlom stave – preto je vhodné okno zameniť za nové a zároveň osadiť aj vonkajšie oplechovanie parapetu. (treba zväziť aj celkovú výmenu všetkých okien na objekte aj keď ich stav ešte umožňuje ich opravu)

Oprava vnútorných omietok:

Vnútorné omietky sú prevažne natoľko poškodené zatečením a tvorbou plesní, že bude nevyhnutné ich v mnohých miestnostiach celoplošne odstrániť a zhotoviť nanovo. Výnimkou je priestor vstupu do objektu s hygienickými zariadeniami a podkrovná miestnosť kde postačia len lokálne opravy omietok. Veľa častí omietok bolo pred časom odstránených.

Maľby

Celý objekt bude potrebné po ukončení rekonštrukcie vymaľovať.

Výmena podláh:

Parquetové podlahy na prízemí objektu sú na mnohých miestach silne poškodené vlhkosťou a zatekajúcou vodou. Sú značne zvlhčené ich popvrch je poškodený. Je preto potrebné ich odstrániť aj s podkladovou vrstvou. Na ich mieste je potrebné vybudovať celkom nové konštrukcie podláh s povrchovou úpravou.

Výmena elektroinštalácie:

Vzhľadom k faktu že je objekt značne zatečený, zavlhnutý a dlhšiu dobu nevyužívaný, odporúčame kompletnú výmenu silnoprúdových a vybudovanie slaboprúdových rozvodov na základe projektovej dokumentácie. Prípadnú potrebu výmeny rozvádzačov riešiť po konzultácii s revíznym technikom.

Ostatné zásahy a úpravy (nevyhovujúci stav):

Rekonštrukcia hygienických zariadení

Za vstupom do objektu sa nachádzajú hygienické zariadenia pre mužov a pre ženy ktoré podľa stavu v akom sa nachádzajú, prešli čiastočnou rekonštrukciou. Stav rozvodov vody a kanalizačných potrubí je po dlhšom nevyužívaní a nevykurovaní objektu veľmi otázný. Navrhujeme preveriť funkčnosť jednotlivých rozvodov a zariadení predmetov. Napriek na pohľad celkom uspokojivému stavu hygienických zariadení navrhujeme ich celkovú rekonštrukciu (rozvody vody, kanalizácia, výmena nefunkčných zariadení predmetov, nové obklady, maľba, nové dvere). Dôvodom je aj nie najvhodnejšie riešenie pisoárov vo wc muži.

Výmena osvetľovacích telies:

Poškodené osvetľovacie telesá je potrebné vymieňať a podopierať chýbajúce. Nakoľko stav osvetľovacích telies ktoré sa v objekte nachádzajú nieje známy odporúčame počítať s možnou nevyhnutnosťou ich kompletnej výmeny. Rozvody odporúčame zhotoviť nové.

Vykurovanie objektu:

Podľa obhliadky objektu boli vykurovacie telesá a rozvody pred časom opustenia budovy vymieňané. Ich stav však nieje možné posúdiť bez spustenia vykurovania. Takisto zdroj tepla bol menený. Navrhujeme podrobnejšiu kontrolu rozvodov a kotolne a následnú skúšku funkčnosti. Je veľmi pravdepodobné že si celý systém vykurovania bude vyžadovať rekonštrukciu.

Praskliny:

Vo vnútri, v miestnosti na poschodí objektu a na štítovej stene sú viditeľné praskliny. Tieto praskliny je potrebné sledovať, aby sa zistilo či ide o jednorázový posun alebo naďalej pretrvávajúcu poruchu ktorá sa zväčšuje. V prípade že sa jedná o trhlinu ktorá sa vytvorila a už sa ďalej nehýbe je miesto potrebné presieťkovať zaomietiť a opatriť maľbou. Ak sa jedná o naďalej prebiehajúci proces je nevyhnutné dať spracovať statický posudok, ktorého záverom by bol návrh na spôsob odstránenia poruchy.

Fasáda:

Na fasádach je potrebné po výmene klampiarskych prvkov a oprave omietok zhotoviť nové maľby.

Okná a dvere:

Okná na strane od Sreznevského ulice a Makovického ulice majú poškodenú povrchovú úpravu ktorá sa dá po očistení starého laku a znova obnoviť. Všetky tieto okná potrebujú vymeniť alebo aspoň natrieť vonkajšie oplechovanie parapetov.

Okná zo severozápadnej strany majú takisto poškodenú povrchovú úpravu, no keďže sa jedná o kynné okná navrhujeme ich aj z bezpečnostných dôvodov vymeniť. Tieto okná majú s poškodenou povrchovou úpravou. Na severozápadnej fasáde sa nachádza aj jeden provizorne uzavretý otvor ktorý bol pravdepodobne východom na pozemok. Sem treba osadiť exteriérové dvere.

Ostatné

V medzerách medzi objektom a odkvapovým chodníkom sa nachádza náletová zeleň ktorú je potrebné – najskôr chemicky zlikvidovať a následne mechanicky odstrániť. Po jej odstránení je potrebné škáry vyčistiť a zatmeliť.

V okolí objektu na pozemku je zanedbaná zeleň. Kry prerastajú von cez plot. Túto zeleň je treba orezať a preriediť. Pri obnove objektu je vhodné pamätať aj na úpravu zelene (obnovu trávnik, novú výsadbu, preriezku či odstránenie časti okrasnej zelene)

Záver:

Objekt sa nachádza v značne zlom stave spôsobenom hlavne zatekajúcou strechou, faktom že je už dlhšiu dobu neužívaný a nevykurovaný a zároveň na ňom nie sú vykonávané náročnejšie a pravidelné udržiavacie práce zahŕňajúce napríklad opravu poškodených častí strechy či žlabov a oplechovaní.

Pozemok na ktorom sa objekt nachádza má vďaka svojmu umiestneniu v rámci mesta vysokú finančnú aj spoločenskú hodnotu (vďaka svojej polohe s ľahkou dostupnosťou je využiteľný na rôzne voľnočasové aktivity sociálne, a iné služby verejnosti).

Pri obnove objektu treba postupovať tak aby sa najskôr zabezpečil proti vnikaniu vody opravou strechy a všetkých oplechovaní, opravou fasád aby sa naďalej neznehodnocovali a sprevádzkovaním vykurovacieho systému. Následne treba odstrániť všetky navlhnuté a plesnivé časti vnútorných omietok a podláh. Týmito úpravami, pravidelnými opravami nových drobných závad temperovaním v zimných mesiacoch a pravidelným vetraním sa objekt zabezpečí proti ďalšej degradácii, ktorá mu v takom stave v akom sa v súčasnosti nachádza s určitosťou hrozí.

Poradie odstraňovanie podľa popisu uvedeného v kolónke stav od najneodkladnejších:

Havarijný
Nevyhovujúci
Vyhovujúci