

SPRIEVODNÁ SPRÁVA

Popis objektu a lokality:

Základná škola na Cádrovej ulici pozostáva z viacerých objektov umiestnených v jednom areáli spolu s budovou materskej školy. Objekt 1. stupňa, 2. stupňa, telocvične a objekt jedálne s kanceláriami. Do areálu patrí aj školské ihrisko. Objekty prešli čiastočnými rekonštrukciami (každý je v inom štádiu úprav). Areál je na svahovitom pozemku a je prechodný. Jednotlivé objekty sú prepojené pešími komunikáciami, zväčša krytými prístreškami.

Areál objektov:

Areál objektov je situovaný na svahovitom teréne so vstupmi v spodnej a vrchnej časti. V areáli sa nachádza päť objektov (objekt I. Stupňa, II. stupňa jedálne a kancelárii, telocvične a objekt materskej školy), a školské športové ihrisko. V spodnej časti areálu sa nachádza vstup pre zásobovanie

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

Naklonené oceľové schodisko

Za objektom telocvične sa nachádza do svahu osadené oceľové schodisko. Toto schodisko je naklonené a chôdza po ňom je značne obtížna a hrozí nebezpečie úrazu. Schodisko je potrebné vyrovnať, v ideálnom prípade zameniť za iný – bezpečnejší typ schodiska.

Pokračovanie spevnenej plochy:

Pod vyššie spomenutým oceľovým schodiskom sa nachádzajú betónové bloky vytvárajúce stupne terénneho schodiska. Tieto stupne sú uložené nepravidelne a pod rozličným sklonom. Celé je to prerastené burinou. Takéto schodisko je značne nebezpečné a nevyhnutne potrebuje výmenu

Prehrdzavené nosné stĺpiky prestrešeni:

Nosné stĺpiky prestrešeni nad spojovacími chodníkmi v areáli základnej školy s materskou školou sú vo svojej spodnej časti napadnuté hrdzou. Niektoré stĺpiky sú natoľko poškodené že v ich spodnej časti zostávajú s podkladom spojené len tenkým materiálom v časti obvodu trubky. Pri veternom počasí so silnejším vetrom hrozí nadvihnutie konštrukcie a jej odhodenie. Toto považujeme za príliš vysoké riziko a preto navrhujeme kontrolu celej konštrukcie prestrešeni a výmenu všetkých jej poškodených častí.

Ostatné zásahy a úpravy (nevyhovujúci stav):

Odkvapový chodník a svah za telocvičňou

Za objektom telocvične sa nachádza náletovými drevinami silne zarastený svah. Tento priestor je treba vyčistiť od odpadkov, presvetliť – preriediť dreviny a vyčistiť a opraviť odkvapový chodník zanesený zeminou lístím a odpadkami.

Počas obhliadky začínali práce na čistení a preriedovaní svahu a chodníka.

Ukončenie spevnenej plochy (schodiska)

Medzi betónovou športovou plochou a telocvičňou sa nachádza chodník ktorý končí v úrovni rohu telocvične a pokračuje schodiskom. Toto schodisko je však neukončené – bez pokračovania a vplyvom zrážkovej vody je spod jeho spodného okraja vymytá časť terénu.

Stupne potrebné ukončiť a riadne zabezpečiť proti ďalšej erózii.

Betónová športová plocha

betónová športová plocha vedľa objektu telocvične má poškodený asfaltovým povrch a jej oplatenie, prístrešok a lavičky sú v zlom stave. Preto navrhujeme celkovú rekonštrukciu športoviska vrátane výmeny povrchu (za športový povrch) a osadenia nového oplatenia.

Straty tepla v rozvodoch tepla:

Podľa vyjadrení zástupcu školy dochádza počas transportu teplovodného média areálom k pomerne veľkým stratám, čo vedie k neefektívnosti vo využívaní energie. Je preto potrebné zistiť príčinu strát a dostrániť ju.

Kanalizácia:

Je potrebné skontrolovať a prípadne prčistiť či vymeniť časti kanalizácie areálu školy. Na objekte telocvične je badať, že pri silnejších dažďoch môže nestíhať odvádzať zrážkovú vodu, následkom čoho vyráža zo spojov dažďových zvodov a poškodzuje fasádu objektu - pozri obr. č 53

Tiež je potrebné doplniť betónové odvodňovacie žlaby na miesta kde voda z objektov tečie voľne po teréne kým sa dostane do zberného a žlabu a do kanalizácie.

Ostatné zásahy a úpravy (vyhovujúci stav):

Spevnenie svahu pri objekte II stupňa

Nad objektom II. Stupňa sa nachádza eróziou poškodený svah – dochádza k vymývaniu materiálu svahu vplyvom zrážok stekajúcich po teréne. Svah je potrebné spevniť podobne ako je to urobené pri objekte I. stupňa a vodu odvieť mimo objekt a vytvoriť jej možnosť vsakovania do terénu.

Oplotenie areálu:

Oplotenie areálu je tvorené betónovým múrikom do ktorého sú zasadené výplne s oceľových rámov a priečlív. Po väčšine obvodu je oplotenie v poriadku bez známk porúch. V spodnej časti areálu blízko hospodárskeho vstupu do areálu je časť kovovej výplne pokrytá. Oplotenie vo svahu pri objektoch jedálne a objekte II. Stupňa je naklonené zatiaľ však bez známk kývania sa pri záťaži. Túto časť oplotenia je potrebné sledovať – hlavne po väčších zrážkach. Bolo by vhodné previesť spevnenie svahu pod oplotením – je to však už mimo ohradený areál školy.

Oplotenie športového ihriska:

Oplotenie multifunkčného športového ihriska potrebuje výmenu, alebo opravu pletivovej časti.

Záver:

Za najnevyhnutnejšie zásahy považujeme úpravu bezpečnosť ohrojujúcich súčastí areálu. Jedná sa o oceľové schodisko a betónové stupne za telocvičňou a oceľové stĺpiky prestrešenia.

Oceľové schodisko a betónové stupne (najlepšie ich výmena) odporúčame riešiť spolu s chodníkom vedľa telocvične jeho zakončením schodiskovými stupňami a betónovou športovou plochou - dať spracovať projekt na úpravu tejto časti areálu.

Závady uvedené v zisťovacom protokole stavu je potrebné odstraňovať v poradí podľa hodnotenia stavu v kolónke stav.

Poradie odstraňovanie podľa popisu uvedeného v kolónke stav od najneodkladnejších:

Havarijný
Nevyhovujúci
Vyhovujúci

Objekt I. stupňa

Nachádza sa v spodnej časti svahu areálu, fasády sú zateplené strecha bola rekonštruovaná no nebola zateplená, okná a parapety však zostali pôvodné. V objekte sa nachádza aj školský klub. Počas obhliadky prebiehala obnova obkladov za umývadlami v triedach a maľovanie interiérových priestorov

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

Oprava strechy - záručná oprava

V priestoroch knižnice došlo k zatečeniu cez strechu objektu. Strecha je v ešte v záruke. Oprava bude riešená v rámci záruky.

Výmena okien na objekte

Okná a dvere sú v havarijnom stave, materiál je zvetralý a popraskaný. Na mnohých je povypadávaný tmel, a samotné sklené výplne sú pouvolňované, popraskané a v niektorých prípadoch aj rozbité. Hrozí vypadnutie skla či celého krídla, popri niektorých oknách pri dažďoch zateká do interiéru. Ich výmena je teda nevyhnutná.

Ostatné zásahy a úpravy (nevyhovujúci stav):

Povrchy stien a stropov, podlahy

V knižnici je po zatečení narušená omietka s maľbou. Nesúdržnú pmietku a maľbu je potrebné odstrániť a následne miesto opraviť a vymaľovať.

Stav podlahových krytín je vcelku uspokojivý okrem jednej triedy kde je poškodená časť linolea – vytrhnutý kus čiastočne odstavajúci (je tu predpoklad možného úrazu).v tejto miestnosti je podlahovú krytinu potrebné vymeniť. Pri výmene treba brať do úvahy charakter priestoru a vybrať podlahovú krytinu odolávajúcu danému typu zaťaženia.

Ústredné kúrenie:

Rozvody kúrenia pod stropom spodného podlažia majú mnohé z ventilov a nefunkčné, prepúšťajúce Vykurovacie telesá sú pôvodné. Často sa objavuje problém s ich kvapkaním. Rergulačné ventily sú nefunkčné a často chýbajú ich plastové kryty. V školskom klube je problém vykúriť miestnosti.

Z týchto dôvodov odporúčame vykonať rekonštrukciu ústredného vykurovania - prizvať odborníka ktorý určí vhodnosť celkovej rekonštrukcie rozvodov avykurovacích telies alebo postačí vykonať kontrolu a opravy prípadne výmeny rozvodov pod stropom najspodnejšieho podlažia, výmenu nefunkčných uzatváracích a regulačných ventilov, výmenu poškodených a kvapkajúcich vykurovacích telies a doplnenie hlavíc regulačných ventilov.

Ostatné zásahy a úpravy (vyhovujúci stav):

Elektroinštalácie

Silnoprúdové rozvody v objekte sú pôvodné. Z tohoto dôvodu je potrebné v najbližších počítať s ich výmenou alebo zvýšenou potrebou opráv.

Mnohé osvetľovacie telesá sú poškodené a náhradné diely nieje možné k nim zaobstarať. Je preto potrebné počítať s ich postupnou (po ucelených celkoch – triedy,podlažie) výmenou za nové úspornejšie typy.

Záver:

Objekt je celkovo aj vďaka kontinuálnym opravám a úpravám v primeranom stave svojmu veku. Najväčším problémom objektu sú rozpadávajúce sa okná, ktoré sú v tak zlom stave že obmedzujú ich riadne užívanie a pre bezpečnosť žiakov a zamestnancov školy bolo nevyhnutné niektoré otvárania znefunkčniť. Výmena okien je teda prvoradou úlohou úprav objektu 1.stupňa.

Závady uvedené v zisťovacom protokole stavu je potrebné odstraňovať v poradí podľa hodnotenia stavu v kolónke stav.

Poradie odstraňovanie podľa popisu uvedeného v kolónke stav od najneodkladnejších:

Havarijný
Nevyhovujúci
Vyhovujúci

Objekt II. stupňa

Nachádza sa v spodnej časti svahu areálu, fasády nie sú zateplené strecha bola rekonštruovaná no nebola zateplená, okná a parapety sôvodné. Počas obhliadky prebiehala obnova malieb a menšie opravy interiéru objektu.

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

Oprava fasády - vonkajších omietok

Vonkajšie omietky sú silne poškodené poveternostnými vplyvmi. Na mnohých miestach sú nesúdržné alebo poopadávané. Hrozí nebezpečenstvo úrazu od padajúcej omietky.

Vzhľadom k veľkému rozsahu poškodenia navrhujeme previesť celkovú opravu fasády - odstrániť nesúdržné časti omietok nahradiť ich novými a po výmene okien objekt zateplíť a vymeniť klampiarske prvky tak aby vyhovovali hrúbke zateplenia.

Výmena okien na objekte

Okná sú v havarijnom stave, materiál je zvetralý a popraskaný. Na mnohých je povypadávaný tmel, a samotné sklenené výplne sú pouvolňované, popraskané a v niektorých prípadoch aj rozbité. Hrozí vypadnutie skla či celého krídla, popri niektorých oknách pri dažďoch zateká do interiéru. Ich výmena je teda nevyhnutná.

Ostatné zásahy a úpravy (nevýhovujúci stav):

Zatekanie cez fasádu, klampiarske prvky

V hygienických zariadeniach na najvyššom podlaží sa pri výleze na strechu objavilo zavlhnuté miesto. Je potrebné zistiť presnú príčinu tohoto zavlhnutia – ako možná príčina sa javí stav vonkajších omietok či oplechovaní.

Klampiarske prvky môžu byť aj jednou s príčin havarijného stavu fasády objektu prreto považujeme ich detailnú kontrolu a prípadnú výmenu za nevyhnutnú. V prípade že sa pristúpi k zatepleniu objektu je výmenu nevyhnutné vykonať pri zateplovacích prácach.

Ústredné kúrenie:

Vykurovacie telesá sú pôvodné. Často sa objavuje problém s ich kvapkaním. Regulačné ventily sú nefunkčné a často chýbajú ich plastové kryty.

Z týchto dôvodov odporúčame vykonať kontrolu a opravy prípadne výmeny rozvodov, výmenu nefunkčných regulačných ventilov, výmenu poškodených a kvapkajúcich vykurovacích telies a doplnenie hlavíc regulačných ventilov.

Zariaďovacie predmety:

V hygienických zariadeniach je potrebná výmena 1x záchodová misa z dôvodu prepúšťania v mieste ukotvenia.

Ostatné zásahy a úpravy (vyhovujúci stav):

Murivo komína

Komínové murivo objektu má opadanú omietku a čiastočne degradované murivo – vypadané časti tehál, povypadávané špáry. Komínové murivo je potrebné opraviť a zhotoviť omietku.

Povrchy stien a stropov, podlahy

V najvyššom podlaží v hygienickom zariadení sa nachádza zatečená maľba.

Podlahové krytiny v objekte budú v blízkom časovom horizonte potrebovať výmenu.

Elektroinštalácie:

Silnoprúdové rozvody v objekte sú pôvodné. Z tohoto dôvodu je potrebné v najbližších počítať s ich výmenou alebo zvýšenou potrebou opráv.

Mnohé osvetľovacie telesá sú poškodené a náhradné diely nieje možné k nim zaobstarať. Je preto potrebné počítať s ich postupnou (po ucelených celkoch – triedy, podlažie) výmenou za nové úspornejšie typy.

Záver:

Najväčším problémom objektu je opadávajúca omietka fasády a rozpadávajúce sa okná. Opadávajúca omietka ohrozuje bezpečnosť v bezprostrednom okolí objektu.

Okná sú v tak zlom stave že obmedzujú ich riadne užívanie a pre bezpečnosť žiakov a zamestnancov školy bolo nevyhnutné niektoré otvárania znefunkčniť.

Oprava fasády a výmena okien je teda prvoradou úlohou úprav objektu 2. stupňa.

Závady uvedené v zisťovacom protokole stavu je potrebné odstraňovať v poradí podľa hodnotenia stavu v kolónke stav.

Poradie odstraňovanie podľa popisu uvedeného v kolónke stav od najneodkladnejších:

Havarijný
Nevyhovujúci
Vyhovujúci

Objekt telocvične

Nachádza sa v hornej časti svahu areálu, fasády sú nezateplené strecha bola lokálneopravovaná, okná na telocvičnej hale sú vymenené, ostatné okná zostali pôvodné. Časť objektu má obnovenú fasádu.

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

Fasáda:

Fasády objektu telocvične sú značne poškodené poveternostnými vplyvmi. Maľba a omietka sú nesúdržné, zatečené, popraskané a opadávajú. Zo zadnej strany telocvične- strany otočenej smerom k svahu je fasáda popísaná grafitmi. Zlý stav zrejme súvisí so stavom klampiarskych prvkov a vekom fasády.

Nesúdržnú omietku a maľbu je potrebné odstrániť a následne nahradiť novou. Povrchovú úpravu je nevyhnutné celoplošne obnoviť. Ideálne riešenie je zateplenie objektu

Klmpiarske prvky:

Klmpiarske prvky sú pôvodné. Ich stav je havarijný - pri zadnom rohu telocvične je dokonca chýbajúca časť zvodu. Niektoré časti fasád sú značne narušené v miestach spojov zvodov zo strechy čo tiež svedčí o zlom stave klampiarskych prvkov. Oplechovania sú miestami povyhýnané a zrejme netesniace.

Všetky klmpiarske prvky okrem už vymenených je potrebné čo najskôr vymeniť.taktiež je potrebné doplniť oplechovania vyčnievajúcich častí fasády (zadná strana telocvične)

Výmenu klmpiarskych prvkov je potrebné skoordinať s prípadným zateplením objektu ak sa k nemu pristúpi.

Ostatné zásahy a úpravy (nevýhovujúci stav):

Okenné a dverné výplne

Okná a dvere sú v havarijnom stave, materiál je zvetralý a popraskaný. Na mnohých je povypadávaný tmel, a samotné sklené výplne sú pouvoľňované, popraskané a v niektorých prípadoch aj rozbité. Hrozí vypadnutie skla či celého krídla. Ich výmena je teda nevyhnutná.

Povrchy stien a stropov – odvetranie :

V prezliekárni a v sprchách hygienických zariadení sú miesta so začínajúcou plesňou. V prezliekárni to súvisí zrejme so zatečením. Je preto potrebné skontrolovať stavebné konštrukcie v mieste zatečenia / vlhnutia (výlez na strechu a okno v hornom rohu pri fasáde) a uskutočniť potrebné opatrenia aby nedochádzalo k vlhnutiu muriva. Následne je nevyhnutné odstrániť napadnutú časť omietky, konštrukcie ošetriť prostriedkami proti plesni a zhotoviť novú povrchovú úpravu.

Tvoriace sa plesne v sprchových kútoch hygienických zariadení súvisia s nedostatočným odvetraním priestoru (sprcha je obmurovaná s relatívne nízkym stropom a nachádza sa v rohu miestnosti vzdialenom od okna). Tu je nevyhnutné zhotoviť umelé odvetranie priestoru sprchy a následne odstrániť plesne podľa spôsobu ako v prezliekárni.

Odkvapové chodníky:

Odkvapové chodníky okolo telocvične sú v zlom stave - sú poškodené, majú povypadávané časti materiálu a sú podmyté vodou. Popdmyté miesta zo stekajúcou zrážkovoou vodou je potrebné opatriť vhodným spôsobom odvodnenia (napríklad vpusť ústiaca do kanalizačnej trubky či do terénneho betónového žlabu) a chodníky následne opraviť a doplniť ich chýbajúce časti.

Prípad podmytia je napr pred vstupom do objektu telocvične.

Ostatné zásahy a úpravy (vyhovujúci stav):

Praskliny v murive:

V prezliekárni a hygienickom zariadení sa pod stropom nachádza vodorovná trhlinka. Odporúčame miesto sledovať.

Klmpiarske prvky strechy:

Odporúčame skontrolovať stav klampiarskych prvkov strechy.

Povrchy stien a stropov:

Na strope telocvične sa nachádza miesto s opadnutým kusom omietky. Poškodenie bolo spôsobené zatečením cez strechu - príčina zatečenia je už odstránená. V náradovni je miesto s omietkou poškodenou vlhkosťou. Nad vstupom do telocvičnej haly je v dvernom otvore časť s povypadávanou omietkou.

Vo všetkých prípadoch je potrebné odstrániť nesúdržnú omietku a maľbu a nahradiť ich novou.

V šatniach telocvične sú lokálne na malých plochách poškodené obklady (napr. obytý roh). Poškodené časti obkladu je potrebné nahradiť.

Elektroinštalácie:

Svietidlá sú pôvodné - niektoré mechanicky poškodené. Nakoľko náhradné diely k nim nie sú k dispozícii je potrebné počítať s ich postupnou výmenou za nové.

Záver:

Najväčším problémom objektu je opadáajúca omietka fasády, rozpadávajúce sa okná a stav klampiarskych prvkov.

Oprava fasády, výmena okien a klampiarskych prvkov je teda prvoradou úlohou úprav objektu telocvične.

Závady uvedené v zisťovacom protokole stavu je potrebné odstraňovať v poradí podľa hodnotenia stavu v kolónke stav.

Poradie odstraňovanie podľa popisu uvedeného v kolónke stav od najneodkladnejších:

Havarijný
Nevyhovujúci
Vyhovujúci

Objekt školskej jedálne a kancelárii

Nachádza sa v hornej časti svahu areálu, fasády sú nezateplené, okná v spodnom podlaží sú vymenené – ostatné sú pôvodné.

V spodnej časti objektu sú kuchyňa so skladmi a školskou jedálňou, na hornom podlaží sú kancelárie.

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

Fasáda:

Fasády objektu telocvične sú značne poškodené poveternostnými vplyvmi. Maľba a omietka sú nesúdržné, zatečené, popraskané a opadávajú. Zlý stav zrejme súvisí s bývalým stavom klampiarskych prvkov (časť bola nahradená) a vekom fasády.

Nesúdržnú omietku a maľbu je potrebné odstrániť a následne nahradiť novou. Povrchovú úpravu je nevyhnutné celoplošne obnoviť. Ideálne riešenie je zateplenie objektu. Pri zateplení je nevyhnutné vymeniť klampiarske prvky.

Okenné a dverné výplne:

Okná sú v havarijnom stave, materiál je zvetralý a popraskaný. Na mnohých je povypadávaný tmel, a samotné sklenené výplne sú pouvolňované, a popraskané. Hrozí vypadnutie skla či celého krídla. Ich výmena je teda nevyhnutná.

Ostatné zásahy a úpravy (nevyhovujúci stav):

Ústredné vykurovanie:

V jedálni objektu sa v jej rohu nachádza vykurovacie teleso ktoré sa po posune priečky medzi kuchyňou a jedálňou ocitlo zamurované v priečke (teleso sa nachádza v jedálni a regulačný ventil je zamurovaný v priečke. Toto teleso by bolo potrebné posunúť (vymeniť za nové) tak aby sa celým objemom nachádzalo v jedálni vrátane regulačného ventilu.

Ďalej je potrebné podopíňať kryty a sfunkčniť regulačné ventily na vykurovacích telesách.

Odkvapový chodník:

Odkvapový chodník okolo objektu je začne narušený. V spodnej časti pri zvođe dažďovej vody dokonca úplne rozbítý. Chodník je potrebné opraviť a chýbajúce časti doplniť.

Ostatné zásahy a úpravy (vyhovujúci stav):

Elektroinštalácie:

Svietidlá sú pôvodné - niektoré mechanicky poškodené. Nakoľko náhradné diely k nim nie sú k dispozícii je potrebné počítať s ich postupnou výmenou za nové.

Záver:

Najväčším problémom objektu je opadávajúca omietka fasády, a rozpadávajúce sa okná. Oprava fasády a výmena okien a klampiarskych prvkov je teda prvoradou úlohou úprav objektu (v poradí výmena okien a následne oprava – lepšie zateplenie fasády).

Závady uvedené v zisťovacom protokole stavu je potrebné odstraňovať v poradí podľa hodnotenia stavu v kolónke stav.

Poradie odstraňovanie podľa popisu uvedeného v kolónke stav od najneodkladnejších:

Havarijný
Nevyhovujúci
Vyhovujúci