

# SPRIEVODNÁ SPRÁVA

## Popis objektu a lokality:

Objekt základnej školy sa nachádza uprostred staršej zástavby, v bloku základnej občianskej vybavenosti ohraničenom ulicami Česká, Kukučínova, Budyšínska a Osadná. Areál pozostáva zo školského objektu a dvora. Samotný objekt má 4 nadzemné podlažia a jedno podzemné podlažie – čiastočne zapustené pod terén. Strecha je plochá nepochôdzna. Hlavný vstup je cez predsadené schodisko z prednej časti dvora situovaného kolmo na ulice Česká a Budyšínska. Objekt pozostáva z troch traktov (pôdorysne písmeho H) – hlavný s učebňami, kolmo naň je trakt so schodiskom odbornými učebňami, kabinetmi zborovňou a prechodom do telocvične. Učebne školy sa nachádzajú na 1. – 4. nadzemnom podlaží. V polozapustených suterénnych priestoroch sa nachádza kuchyňa so skladmi a prípravovňami, školská jedáleň a posilovňa. Na medziposchodiach objektu sú odborné učebne, kabinety a prechod do telocvične. Za telocvičňou sa nachádzajú prístavby so strechou tvoriacou pochôdznu terasu.

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

### Odstránenie vlhnutia murív v polozapustenom suteréne objektu

Polozapustený suterén objektu vykazuje na obvodových murivách viditeľné stopy pravidelného zavlhnutia, pravdepodobne spôsobeného chýbajúcou, nedostatočnou, alebo poškodenou izoláciou proti zemnej vlhkosti a zlým stavom okenných výplní objektu, ktoré sú navyše umiestnené spodnou hranou tesne nad terénom, čo ešte urýchľuje ich poškodzovanie. V sklade DKP je problém vlhnutia murív znásobený absenciou možnosti prirodzeného odvetrania oknom. V tomto priestore navrhujeme zhotoviť nútené odvetranie. Na odstránenie vlhkosti murív je nevyhnutná výmena všetkých starých (netesniacich a poškodených) okien v tejto časti objektu a zhotovenie dodatočnej izolácie. Lacnejším riešením je zhotovenie sanačných omietok a inštalácia odvlhčovacích zariadení. Toto náhradné riešenie však problém prenikania vlhkosti do stavebných konštrukcií neodstráni - iba zníži vlhkosť v interiéri a spoločne s častým vetraním priestorov pomáha zabraňovať tvorbe plesní a poškodzovaniu interiérového vybavenia nadmernou vzdušnou vlhkosťou.

### Opadávajúce obklady v prípravovniach a skladoch kuchyne

S problémom vlhnutia obvodového muríva (spôsobeného nedostatočnou izoláciou a havarijným stavom okien) súvisí aj opadávanie obkladov a omietok v skladoch a prípravovniach kuchyne. Pred samotným zhotovením nových omietok a obkladov je potrebné najskôr vymeniť okná a vysušiť murivá.

### Výmena okien a presklených stien

Pôvodné okná a presklené steny objektu sú poškodené vekom a pôsobením poveternostných vplyvov a je nevyhnutné ich vymeniť. Mnohé z nich sú znefunkčnené aby pri manipulácii s nimi nedošlo k úrazu. Stav okien v suterénnych priestoroch spôsobuje – tým že cez ne zateká, poškodzovanie ostatných stavebných konštrukcií (obklady omietky)

Pri výmene presklených stien v záveroch chodieb hlavného traktu je potrebné pamätať na to, aby nové presklené steny mali možnosť uzamykania otvárania.

### Zatekanie cez terasu nad vstupom do telocvične a sadanie murív prístavby

V telocvični na stene susediacej s výchom na dvor sa nachádzajú po oboch stranách východu na terasu zavlhnuté povrchy s poškodenou omietkou. Tieto zavlhnutia a zavlhnutia stropu prístavby sú pravdepodobne spôsobené zlým stavom pochôdznej strechy v tejto časti objektu. Strechu je potrebné opraviť - uskutočniť opravu (lepšie výmenu) izolácie tak, aby bola vytiahnutá až pod omietku murív telocvične, vymeniť pochôdznu vrstvu a osadiť nové klampiarske prvky. Izoláciu strechy je potrebné zjednotiť.

Pred samotnou opravou strechy je potrebné prizvať statika, ktorý posúdi trhliny a určí spôsob odstránenia statických porúch zvislých konštrukcií prístavby – pravdepodobne spôsobené sadaním základov prístavby. Na základe jeho odporúčaní uskutočniť opravu a spevnenie konštrukcií ešte pred samotnou opravou strechy.

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

### Vlhnutie suterénnych murív

Vo viacerých priestoroch sú poškodené omietky a obklady následkom pôsobenia vlhkosti v obvodových murivách . Odstránenie či potlačenie vlhkosti je možné viacerými spôsobmi (dodatočná izolácia, sanačná omietka v kombinácii s odvlhčovačmi, odkopanie muriva a vytvorenie drenáže, injektáž muriva ...). Na určenie vyhovujúceho (optimálneho) spôsobu je potrebné prizvať odborníkov na odstránenie vlhkosti zo stavebných konštrukcií.

V prípade riešenia problému na etapy je nevyhnutné postupovať podľa stavu priestoru – havarijný stav ako prvý.

### Praskliny v murivách prístavby telocvične:

Praskliny sa vytvorili pravdepodobne vplyvom sadania základovej konštrukcie prístavby – treba prizvať statika, ktorý určí spôsob opravy poruchy.

### Narušené rímasy pod strechou

Rímasy pod strechou objektu sú značne narušené – omietka je nesúdržná a na mnohých miestach aj povypadávaná. Úrazom od padajúcej omietky zabraňuje sieť osadená zrejme aby zabránila sadaniu vtáctva.

### Klmpiarske prvky

Klmpiarske prvky – žlaby, kotlíky, lemovania a odkvapové plechy sú miestami poohýbané a ich spoje netesniace, čo spôsobuje narušenie stavebných konštrukcií pôsobením zrážkovej vody. Ich výmena je z tohoto dôvodu nevyhnutná. V prípade, že sa pristúpi k rozhodnutou objekt zatepliť, je potrebné pri výmene klmpiarskych výrobkov počítať s hrúbkou zateplenia, alebo ich výmenu zrealizovať až po zateplení.

### Kovové presklené steny

Presklené steny na schodiskovom priestore netesnia a vzhľadom k materiálu, majú veľké tepelné straty. Z dôvodu zámeru vybudovania vlastnej kotolne za účelom šetrenia finančných prostriedkov na vykurovanie odporúčame jej výmenu.

### Vonkajšie úpravy:

Odkvapový chodník pri objekte prístavby telocvične potrebuje opravu a doplnenie chýbajúcich a poprepadávaných častí.

Náletovú zeleň vyrastajúcu zo škáry medzi odkvapovým chodníkom a objektom prístavby je potrebné najprv chemicky a následne aj mechanicky odstrániť.

### Obklady

V jedálni je spod dreveného obkladu stien cítiť vlhkosť a plesne. Je preto nevyhnutné tento obklad odstrániť a vykonať opatrenia podľa stavu stavebnej konštrukcie pod ním.

V hygienických zariadeniach v suteréne je vekom poškodený keramický obklad, ktorý potrebuje výmenu.

### Podlahy

Na medzipschodiach je potrebná výmena linolea - spoje sú otvorené a časti povrchu sú zvlhčené – nepriliehajúce k podkladu.

### Elektroinštalácie

V objekte sa nachádza pôvodná elektroinštalácia (pôvodné hliníkové rozvody). Dochádza k poruchám v koncových zariadeniach (zásuvky). Treba počítať s potrebou celkovej rekonštrukcie silnoprúdových rozvodov. Nakoľko je svetlá výška priestorov objektu dostatočne veľká je možné zhotoviť nové trasy pod stropom objektu.

Školský rozhlas potrebuje revitalizáciu.

## Ostatné zásahy a úpravy (vyhovujúci stav):

### Strecha

Na streche objektu chýbajú lapače lístia v niektorých vpustiach.

### Fasáda

Maľba fasády objektu je na niektorých miestach nesúdržná poopadávaná a celoplošne má zatečené a povymývané časti - najviac v okolí klampiarskych prvkov.

Maľba fasády potrebuje obnovu

### Hygienické zariadenia

Hygienické zariadenia v objekte prešli lokálnymi opravami a niekde aj čiastočnou rekonštrukciou. Miestami chýbajú časti dlažby najmä v okolí podlahových vpustí a vo dverách (miesta bývalých prahov). Obklady sú v uspokojivom stave – pravidelne dopĺňané, v niektorých miestach popraskané a chýbajúce. V najhoršom stave sa nachádzajú obklady na hygienickom zariadení v suteréne. Na dverách sú poškodené kovania a povrchové úpravy - najviac sú poškodené dvere v hygienickom zariadení na 3. poschodí, kde je nevyhnutná ich výmena.

Zariaďovacie predmety a inštalácie sú funkčné. Zdravotechnické inštalácie prešli rôznymi opravami. Napriek celkovo uspokojivému stavu je aj vzhľadom k veku inštalácii a povrchových úprav potrebné počítať s nevyhnutnosťou zhotoviť celkovú rekonštrukciu hygienických zariadení, ktorá by zjednotila ich vzhľad a technicko hygienický štandard, alebo počítať s potrebou postupných rekonštrukcií a opráv menšieho či väčšieho rozsahu

### Vonkajšie úpravy:

Narušené a cýbajúce časti asfaltového povrchu na dvore objektu za telocvičňou je potrebné doplniť.

Na dvore za telocvičňou sa nachádza detské ihrisko s kovovými preliezkami. Ich náter je potrebné obnoviť a povrch pod preliezkami ktorý tvorí piesok zarastený rôznou burinou a náletmi je potrebné obnoviť alebo vymeniť za iný druh povrchu vhodný na takéto využitie.

Na dvore sa ďalej nachádza nízke poškodené oplotenie oddeľujúce časť využívanú na športové účely s asfaltovým povrchom od časti využívanej ako školská záhradka.

Vzhľadom k tomu že spevnené plochy, oplotenie aj ihriská potrebujú rozsiahlejšie opravy a údržbu navrhujeme zhotoviť projekt revitalizácie celého školského dvora, zohľadňujúci potreby na funkčné využitie jednotlivých jeho častí (napr. bezpečnejší povrch na športové účely, potreba a materiál detských preliezok). Všetky úpravy a opravy dvora popísané vyššie následne previesť už podľa spomínaného projektu.

Oplotenie objektu je vcelku celistvé. Vedľa brány na dvor za telocvičňou je potrebné doplniť časť tvoriacu spájajúci prvok dilatácie oplotenia, ktoré je následkom jej absencie vyklonené smerom do chodníka. Lokálne je potrebné doplniť kovovú tyč tvoriacu výplň oplotenia

Povypadávaný a popraskaný materiál betónového múrika je potrebné doplniť a opraviť tak jeho celistvosť. Zabráni sa tak ďalšiemu zvetrávaniu a tým aj väčším poruchám, ktoré by si vyžiadali náročnejšie opravy.

### Povrchy stien a stropov

Povrchy stien a stropov v priestoroch s pobytom žiakov sú aj vďaka pravidelnej údržbe v dobrom stave. Miestami sa v najvyššom podlaží objaví miesto s fľakmi po zatečení spôsobenom stavom klampiarskych prvkov strechy a fasády. V priestoroch zborovní kabinetov a skladov je potrebné previesť obnovu malieb.

V suteréne sú poškodenia väčšie a sú popísané v stati s havarijným a nevyhovujúcim stavom.

### Podlahy

V kuchyni je potrebné doplniť chýbajúce časti dlažby vo dverách a pri podlahovej vpusti.

### Ústredné kúrenie:

Na niektorých vykurovacích telesách chýbajú kryty regulačných ventilov. Mnohé z nich sú nefunkčné. Tieto ventily je potrebné vymeniť a osadiť hlavicami.

Škola má v koncepcii svojho rozvoja aj vybudovanie vlastnej kotolne za účelom zníženia nákladov na vykurovanie. Ako priestory vhodné na takýto účel sa javia priestory bývalej kotolne zrušenej pri pripojení objektu na verejný rozvod tepla.

Vzhľadom k tomu že sa v bloku tesne pri sebe nachádzajú tri objekty školského či predškolského charakteru patriace pod správu miestneho úradu Nové Mesto, odpoprúčame zvážiť možnosť

vytvorenia centrálnej kotelne pre všetky tri objekty so samostatnou reguláciou a meraním pre každý objekt zvlášť.

Pred spustením novej kotelne do prevádzky je vhodné dokončiť výmenu zostávajúcich drevených okien, presklených stien a kovovej presklenej steny schodiskového priestoru.

Vnútorne vybavenie:

*Mobiliár:*

Škola potrebuje zakúpiť lavice a stoličky do jednej triedy a obnovu knižného fondu v školskej knižnici.

*Technické a technologické zariadenia:*

V kuchyni je potrebné zaobstarať konvektomat

### **Záver:**

Najväčšími problémami objektu sú vlhnutie suterénnych priestorov, staré značne poškodené okná, klampiarske prvky, statické poruchy prístavby k telocvični a stav rímsy pod strechou.

So zavlhaním suterénu súvisí aj nie dobrý stav povrchových úprav stien a stropov v tejto časti objektu. Závady uvedené v zisťovacom protokole stavu je potrebné odstraňovať v poradí podľa hodnotenia stavu v kolónke stav.

V objekte prebiehali v čase obhliadky udržiavacie a rekonštrukčné práce (výmena okenných tabúl, obnova malieb, menšie opravy). Z tohoto dôvodu je potrebné pred plánovaním investícií do rozvoja školy zistiť ktoré z uvedených nedostatkov už boli odstránené.

Poradie odstraňovanie podľa popisu uvedeného v kolónke stav od najneodkladnejších:

Havarijný

Nevyhovujúci

Vyhovujúci