

SPRIEVODNÁ SPRÁVA

Popis objektu a lokality:

Objekt gymnázia sa nachádza uprostred staršej zástavby, v bloku základnej občianskej vybavenosti ohraničenom ulicami Česká, Kukučínova, Budyšínska a Osadná. V budove pôsobí súkromné bilingválne gymnázium, súkromné osemročné gymnázium a materská škola rozprávkovo. 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. K telocvični je situovaná prístavba so skladom a kabinetom. Na dvore sú športové ihriská, antukové tenisové kurty, viacúčelová asfaltová plocha s basketbalovými košmi a detské ihrisko v prednej časti dvora.

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

Odstránenie vlhnutia a plesne vo výmenníkovej stanici v suteréne

V miestnosti výmenníkovej stanice, v suteréne objektu sa nachádza priehlbeň v ktorej sa vo väčšej miere vyskytuje vlhkosť. Celý priestor má zvýšenú vzdušnú vlhkosť a problém je znásobený faktom že v tomto priestore sa nenachádza okno, ktorým by bolo možné vetrať. Vlhkosť tak ostáva vnútri a na povrchu stien sa vytvárajú podmienky na tvorbu plesní (pri obhliadke bolo identifikované jedno miesto s pravdepodobným výskytom plesne). V priestore je nevyhnutné vybudovať odvetranie (pravdepodobne pomocou nútené pomocou odvetrávacieho potrubia s ventilátorom). Zhotovenie dodatočnej izolácia je ideálnym riešením no vzhľadom k polohe priestoru by bolo veľmi nákladné a ťažko realizovateľné. Lacnejším riešením je zhotovenie sanačných omietok a inštalácia odvlhčovacích zariadení (ako to je už prevedené v niektorých priestoroch materskej školy). Toto náhradné riešenie však problém prenikania vlhkosti do stavebných konštrukcií neodstráni - iba zníži vlhkosť v interiéru a spoločne s núteným vetraním priestorov pomáha zabráňovať tvorbe plesní a poškodzovaniu interiérového vybavenia nadmernou vzdušnou vlhkosťou. Miesta s tvoriacou sa plesňou treba ošetriť prostriedkami proti hubám.

Praskliny v murive prístavby za telocvičňou

Na vnútorných murivách prístavby telocvične sa nachádzajú trhliny smerujúce od hornej hrany okna šikmo nadol. Trhliny je potrebné nechať posúdiť statikom ktorý určí aj spôsob prípadných opatrení na stabilizovanie stavebných konštrukcií.

Fasády objektu:

Fasády objektu sú podľa svojej orientácie v rozličnom technickom stave. Najhoršie sú na tom fasáda telocvične a jej prístavbami, ktoré majú opadanú veľkú časť omietok, ostatné sú silne poškodené a nesúdržné. Je tu nebezpečenstvo úrazu od padajúcej omietky. Ďalšou veľmi poškodenou časťou fasády je podstrešná rímsa po celom obvode objektu. Jej obvod je zabezpečený proti padaniu omietok do bezprostredného okolia objektu osadením sieťky ktorá zachytáva väčšie uvoľnené kusy omietok. Aj vystupujúce časti zo strechy objektu majú opadané a značne poškodené miesta. Soklový obklad je nesúdržný - odlupuje sa a má miesta s opadnutým obkladovým materiálom. Je potrebné skontrolovať opraviť alebo nahradiť poškodené klampiarske prvky – práve v miestach ich lokalizácie je fasáda často najviac poškodená. Na podstrešnej rímse chýba jej oplechovanie.

Pre všetky nedostatky platí zásada najskôr odstrániť nesúdržnú časť materiálu a až následne zhotoviť nové omietky či obklady. Vzhľadom k celkovo zlému stavu exteriérových povrchov odporúčame zvážiť zhotovenie zateplenia pri ktorom sa predlžuje životnosť stavebných konštrukcií (opravia sa omietky, uskutoční sa výmena klampiarskych prvkov a tepelná izolácia ochraňuje stavebnú konštrukciu pred veľkými teplotnými rozdielmi).

Strešný plášť

V rohu telocvične je zatečenie cez strešnú konštrukciu. Jeho príčinu je potrebné zistiť a odstrániť.

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

Povrchy stien a stropov

Povrch stropu v hygienickom zariadení najvyššieho podlažia školského objektu nemá omietku nakoľko jej stav ohrozoval bezpečnosť žiakov. Zatečené časti malieb potrebujú obnovu.

Ostatné zásahy a úpravy (nevyhovujúci stav):

Odstránenie vlhnutia murív v polozapustenom suteréne objektu

Polozapustený suterén objektu vykazuje na obvodových murivách viditeľné stopy pravidelného zavlhania, 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. 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 (ako to je už prevedené v niektorých priestoroch materskej školy). 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.

Strecha

Klmpiarske prvky na streche sú miestami poohýbané a nepriliehajúce. Múrik zábradlia na loggiach v závere chodby na nahvyššom podlaží nieje zo svojej vrchnej strany opatrený oplechovaním.

Kovové presklené steny a sklobetón

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.

Sklobetóny presvetlenia telocvične sú miestami porozbíjané.

Vonkajšie úpravy:

Narušené a chýbajúce časti odkvapového chodníka dvore objektu vedľa prístavby telocvične je potrebné doplniť.

Na dvore pred vstupom do objektu školy je asfaltový povrch poškodený (zvlhnený a popraskaný) od koreňov stromov.

Pri tenisovom kurte chýba časť betónovej dlažby chodníka.

Brána v oplotení školského dvora v časti športových ihrísk má nefunkčný zámok a chýba jej možnosť aretácie jednotlivých krídiel. Pri jej otvorení hrozí nebezpečenstvo úrazu nakoľko krídlo pri otvorení zasahuje do bežeckej dráhy, prípadne do chodníka.

Povrchy stien a stropov, podlahy

Zatečené maľby stien a stropov je potrebné obnoviť po odstránení príčin zatečenia.

Podlahová krytina v telocvični je značne opotrebená a potrebuje renováciu alebo výmenu.

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.

Slaboprúdové rozvody je vhodné riešiť spolu so silnoprúdovými.

Osvetlenie v telocvični podľa vyjadrenia školníka vypadáva.

Kanalizačné potrubia:

V spoji zvodu dažďovej vody zo strechy na severozápadnej fasáde objektu vyráža pri väčších úhrnoch zrážok voda. Je potrebné určiť príčinu tohoto stavu.(možná je slabá priechodnosť kanalizácie niekde na trase za vpusťou)

Ostatné zásahy a úpravy (vyhovujúci stav):

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

Strecha

Na streche objektu chýbajú lapače lístia v niektorých vpustiach. Ich osadenie obmedzí upchávanie dažďových zvodov a kanalizačných potrubí, čo chráni objekt pred poruchami spôsobenými zatečením cez odvodňovacie prvky.

Strešná krytina má viditeľné vyduté miesta – kapsy vodných pár vzniknuté odparovaním vody zabudovanej alebo preniknutej pod vrchnú vrstvu povlakovej krytiny. V týchto miestach často dochádza pôsobením vyššieho tlaku vodných pár k mechanickému poškodeniu krytiny. Rozsah nieje veľký.

Vonkajšie úpravy:

Náletovú zeleň vyrastajúcu zo škáry medzi odkvapovým chodníkom a objektom je potrebné odstrániť.

Oplotenie tenisových kurtov je poprozpletané. Ich povrch je čiastočne zarastený burinou a potrebuje obnovu. Asfaltový povrch multifunkčného ihriska má praskliny. Je vhodné ho nahradiť športovým povrchom a zhotoviť rekonštrukciu basketbalových košov. Antukový povrch atletických disciplín je potrebné obnoviť alebo nahradiť iným športovým povrchom s menšou potrebou údržby.

Múrik oplotenia je miestami popraskaný a povypadávaný materiál. Jeho oprava zabráni ďalšiemu poškodzovaniu poveternosťnými vplyvmi.

Povrchy stien a stropov, podlahy

Obklady v hygienických zariadeniach sú pôvodné (okrem hygienického zariadenia na prízemí ktoré prešlo rekonštrukciou a môže slúžiť ako vzor pre ostatné). Chýbajúce časti obkladu boli podopĺňané iným druhom obkladu.

V priestoroch školy sú poškodené podlahové krytiny, hlavne v miestach prechodov miestností a napájania podlahových krytín. Dlažby v hygienických zariadeniach sú pôvodné (okrem prízemí) opotrebované, a chýbajú v miestach po odstránení prahov.

Ústredné kúrenie:

Na niektorých vykurovacích telesách chýbajú kryty regulačných ventilov. Mnohé z nich sú nefunkčné. Tieto ventily je potrebné vymeniť a osadiť hlavicami. Povrchy telies je potrebné opatriť novým náterom alebo uskutočniť ich výmenu – podľa stavu daného telesa. Na hygienických zariadeniach sú niektoré telesá s hrdzavým povrchom.

Ponúka sa možnosť naopjiť sa na kotolňu ktorá je v koncepcii rozvoja aj ZŠ Česká za účelom zníženia nákladov na vykurovanie. Vzhľadom k tomu že sa v bloku tesne pri sebe nachádzajú tri objekty školského či predškolského charakteru patriace pod správu miestneho úradu Nové Mesto, odporúčame zvážiť možnosť vytvorenia centrálnej kotolne pre všetky tieto tri objekty so samostatnou reguláciou a meraním pre každý objekt zvlášť.

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

Hygienické zariadenia

Hygienické zariadenia v objekte sú v uspokojivom stave, wc na prízemí prešlo rekonštrukciou. Miestami chýbajú časti dlažby vo dverách (miesta bývalých prahov). Obklady sú v uspokojivom stave – pravidelne dopĺňané, v niektorých miestach popraskané a obyté.

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.

Záver:

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

So zavlhnutím 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.

Pred plánovaním investícií do rozvoja školy je potrebné zistiť, ktoré z uvedených nedostatkov už boli odstránené.

Poradie odstraňovanie podľa popisu uvedeného v kolónke stav od najneodkladnejších:

Havarijný
Nevyhovujúci
Vyhovujúci