

SPRIEVODNÁ SPRÁVA

Popis objektu a lokality:

Objekt materskej školy sa nachádza vo svahovitom teréne na bratislavskej Kolibe, pri konečnej trolejbusov. Areál pozostáva z dvoch objektov s triedami a školského dvora s detskými ihriskami.

Objekty sú jednopodlažné, zastrešené šikmou strechou bez využitia podkrovných priestorov. V časti objektu vzdialenejšieho od vstupu do areálu sa nachádza byt nepatrieci materskej škole. Na materskej škole prebehla čiastočná výmena okien a spevnenie prehýbajúcej sa strechy.

Je spracovaná štúdia rozvoja ktorá zahŕňa využitie bytu pre potreby Materskej školy a prepojenie oboch objektov krytou chodbou.

Hlavný aj hospodársky vstup do areálu je z Jeséniovej ulice – od trolejbusovej zastávky. Hlavné vstupy do budov sa nachádzajú vo vnútri oploteného areálu.

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

Spevnenie svahu v hornej časti dvora, oplotenie:

Svah v hornej časti dvora je značne narušený eróziou. Múrik tvoriaci spodnú časť oplotenia areálu má v týchto miestach viditeľné základy, v niektorých prípadoch sa ich spodná hrana nachádza nad úrovňou terénu. Problém je ešte znásobený tým, že bezprostredne za oplotením sa nachádza cestná komunikácia. Časť kovových výplní je poprehýbaná, pravdepodobne následkom nárazov motorových vozidiel. Niektoré uchytenia sú následkom chýbajúcich častí betónového múriku bez osadenia – ukončenie stĺpikov sa nachádza vo vzduchu.

Svah je potrebné spevniť - za pomoci projektanta alebo realizačnej firmy vybrať najvhodnejší spôsob a zrealizovať ho. Počas prác na spevňovaní svahu je nevyhnutné podchytiť základy múriku oplotenia a doplniť jeho chýbajúce časti. Pri týchto prácach je potrebné vyrovnať a opraviť poškodené - poohýbané časti kovových výplní. Tieto práce je vhodné skoordinať so správcom komunikácie a prekonzultovať s ním možnosť osadenia reflexných prvkov na oplotenie a výstražnú dopravnú značku.

Chýbajúce nepriliehajúce a poškodené oplotenie spodnej a bočnej časti dvora:

V spodnej časti dvora sa nachádza pletivové oplotenie natiiahnuté medzi oceľovými trubkami. Na niektorých miestach je natoľko poškodené, že muselo byť provízorne doplnené časťami starších oplotení. V závere je poľahnuté. V bočnej časti dvora sa tiež nachádza pletivové oplotenie medzi stĺpkami. Je síce novšie no nie je poriadne ukončené, čím vznikla v tomto mieste dosť značná medzera. Stalo sa že cez tieto oplotenia vnikli na dvor Materskej školy psy z okolitých pozemkov. Považujeme preto za nevyhnutné, aby boli oplotenia uvedené do celistvého stavu prípadne nahradené novými oploteniami.

Krytina strechy

Strecha objektu je pokrytá maloformátovými plechovými tabuľami. Veľké množstvo tabúľ je hrdzavé. Mnohé z nich sú prehnuté tak že vytvárajú priestor pre prenikanie vody pod krytinu. Vo vrchole strechy chýba hrebenáč. Pri dažďoch na povalu kvapká voda.

Ostatné zásahy a úpravy (nevyhovujúci stav):

Odstránenie vlhkosti zo suterénu

V suterénnych priestoroch zadného objektu sa na stenách pravdepodobne z dôvodu nedostatočnej, narušenej, alebo chýbajúcej izolácie proti zemnej vlhkosti objavujú miesta so zavlhnutím. Ideálny spôsob jej odstránenia je zhotovenie dodatočnej izolácie odbornou firmou. Ďalším - jednoduchším a lacnejším riešením je zhotovenie sanačných omietok a osadenie odvlčovacích zariadení. Toto riešenie však príčinu prenikania vlhkosti do stavebných konštrukcií neodstráni.

Strecha objektu

Strecha zadného objektu je tvorená drevenými klincovaným priehradovými nosníkmi. Je pôsobením zaťaženia prehnutá. Jej konštrukcia bola spevňovaná. V podkroví sú voľným okom viditeľné prehnúť nosných drevených prvkov (napr horné pásnice, v niektorých prípadoch aj stojky).

V mieste spevnenia konštrukcie je zo spodnej strany viditeľný priehyb stropu. Pre tento priehyb sa objavujú problémy s uchytením umelého osvetlenia do stropu miestnosti pod povalou. Stalo sa že ráno našli svietidlo visieť len na kábloch.

Priehyb strechy musí byť pravidelne monitorovaný a každú aj malú zmenu musí posúdiť statik. Klampiarske prvky rovnako ako krytina sú poohýbané a nedoliehajúce, v jednom prípade je podstrešný žlab v protispáde k zvodu. Najvhodnejšie by bolo dať strechu pred zimou znovu posúdiť a zvážiť kompletnú výmenu strechy, nakoľko aj samotná krytina, klampiarske prvky a debnenie podstrešnej rímsy sú v zlom stave (je žiadúce spracovať štúdiu rozšírenia kapacity smerom do podkrovia).

Dokončenie výmeny okien na objekte, netesný parapet.

Časť okien na objekte zostala ešte pôvodných . Tieto sú opotrebované a netesniace, je preto aj v súvislosti s šetrením finančných prostriedkov za vykurovanie objektu potrebné ich vymeniť. Ak by sa pristúpilo k zatepleniu fasád objektov je nevyhnutné okná vymeniť skôr ako sa začne so zatepľovacími prácami .

Pri parapete okna v triede zadného objektu je zavlhnutá stena. Je potrebné skontrolovať utesnenie parapetu z exteriérovej strany - prípadne ho zhotoviť nanovo.

Vonkajšie úpravy:

Prístupový chodník v areáli materskej školy (od brány v oplotení k objektom má vo veľkej ploche chýbajúci asfaltový povrch.

Pred objektom cez cestu sa nachádza parkovisko využívané aj rodičmi detí prio ich rozvoze do a z Materskej školy. Parkovisko je značne poškodené – má povolíňované a povypadávané krajné časti betónovej dlažby. Odporúčame previesť opravu ale aj so zhotovením štandardného ukončenia dlažby pri povrchovom odvodňovacom žlabe. Práve nesprávne ukončenie dlažby malo za následok jej povolíňovanie.

Areál objektu má dobre vybudované a udržiavané exteriérové plochy pre hry detí. Pieskovisko však už vďaka svojmu veku potrebuje výmenu drevenej konštrukcie ohradenia.

Do oplotenia areálu je v jeho hornej časti zabudovaná elektrická prípojná skriňa. Skriňa je do oplotenia osadená na mieste pôvodnej. Z jej zadnej časti (vnútri areálu) vychádzajú dva zväzky káblov voľne vedené vzduchom a následne uložené na povrchu terénu asi 1m kým ďalej pokračujú schované pod terénom. Tento spôsob vedenia kabeláže je hlavne v objekte materskej školy nežiadúci.

Odkladací priestor na záhradné náčinie a hračky do exteriéru:

Ako odkladací priestor pre záhradné náradie a hračky do exteriéru slúži prístavby vedľa objektu vzdialenejšieho od vstupu do areálu. Stav tejto prístavby už vyžaduje rozsiahlejšiu rekonštrukciu, alebo zbúranie a vytvorenie nového priestoru.

Hygienické zariadenia:

Hygienické zariadenia objektov sú vďaka opravám a čiastočným rekonštrukciám v dobrom stave. Ich kapacita je však na počet detí navštevujúci Materskú školu nepostačujúca a je reálna hrozba neakceptovania tohoto stavu hygienikom. Je preto nevyhnutné zaoberať sa zvýšením počtu hygienických zariadení, alebo ich zväčšením (je to riešené v štúdiu prestavby, ktorá počíta s využitím priestorov terajšieho bytu pre potreby Materskej školy).

Hygienické zariadenia v objekte situovanom bližšie k vstupu do areálu majú v murive praskliny. Vzhľadom k tomu že vedenie Materskej školy má zámer rekonštrukcie a čiastočnej zmeny dispozície tohoto hygienického zariadenia, problém je vhodné odstrániť spolu so zamýšľanou prestavbou.

Ostatné zásahy a úpravy (vyhovujúci stav):

Vlhkosť v stenách na 1.np:

V chodbe a čiastočne aj v iných priestoroch prízemja zadného objektu sa pod olejovým náterom tvoria vzduchové bubliny spôsobované pravdepodobne vlhnutím stien objektu.

Obnova fasády objektov:

Maľba na fasádach objektov je už na niektorých miestach povymývaná sporadicky sa vyskytujú aj poškodenia omietok či praskliny – ako napríklad praskliny v mieste dostavby závetria ktorá tam vznikla z dôvodu styku materiálov s rozličnou tepelnou rozťažnosťou.

Fasáda objektu potrebuje novú maľbu a miesta s ppoškodením a prasklinami opravu. Vzhľadom k faktu že objekty majú valstný zdroj tepla je vhodné uvažovať skôr nad obnovou formou zateplenia fasády objektov.

Oplotenie areálu:

Vzhľadom k umiestneniu vo svahovitom teréne je oplotenie popškodené stekajúcou vodou popri styku oplotenia a chodníka. Opravu vymytých častí je vhodné riešiť pri opravách oplotenia prislúchajúcich k havarijnému a nevyhovujúcemu stavu.

Svietidlá:

V zadnom objekte je problém s uchytením svietidiel pod stropom. Vzhľadom k materiálu stropu a k jeho priehybu sa jednotlivé uchytávacie prvky uvoľňujú čím vzniká nebezpečie pádu svietidla (už sa stal prípad že ráno našli zamestnanci svietidlo vysieť len káblí). Je preto potrebné preriešiť uchytenie svietidiel.

Vzhľadom k veku osvetľovacích telies je potrebné počítať s ich postupnou výmenou.

Vnútorne vybavenie:

Mobiliár:

Je potrebné zakúpiť lavice a stoličky do jedálne.

Záver:

Objekt je celkovo aj vďaka kontinuálnym opravám a úpravám v primeranom stave svojmu veku. Najväčším problémom objektu je poškodená a netesniaca strecha, kde odporúčame spracovať posudok od statika na možné riziko kolapsu drevenej nosnej konštrukcie strechy. Vzhľadom k faktu, že na streche objektu je potrebné okrem nosnej konštrukcie opraviť, alebo vymeniť viaceré jej súčasti (krytina , klampiarske prvky, debnenie strešných ríms) odporúčame zvážiť možnosť kompletnej výmeny celej strechy s prevereníom možnosti rozšírenia kapacity do popdkrovných priestorov. K naliehavým opravám a úpravám patrí aj oprava oplotenia objektu so spevnením svahu. Je len otázkou času, kedy by pri jeho súčasnom stave došlo k jeho deštrukcii.

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