

Inspekce základní umělecké školy

Základní umělecká škola J. A.
Komenského
Butovická 376
742 13 Studénka



Vypracoval
Dekprojekt s.r.o.

Zpracováno v období
Duben 2019

Verze dokumentu
První vydání

Obsah

1. VŠEOBECNĚ.....	3
1.1 Předmět.....	3
1.2 Úkol.....	3
1.3 Objednatel.....	3
1.4 Zpracovatel.....	3
1.5 Vypracoval.....	3
1.6 Kontroloval.....	3
1.7 Zpracováno v období.....	3
2. NÁLEZ.....	4
2.1 Podklady.....	4
2.2 Zadání.....	4
2.3 Průzkum objektu.....	5
2.4 Stručný popis objektu.....	5
3. ZKOUMANÉ KONSTRUKCE A INSTALACE.....	6
3.1 Základové konstrukce.....	6
3.2 Vlhkost stavby.....	6
3.3 Statika nosných konstrukcí.....	8
3.4 Výplně otvorů.....	9
3.5 Podlahy.....	10
3.6 Technický stav komínů a spalinových cest.....	10
3.7 Střecha.....	10
3.8 Tepelné vlastnosti všech částí stavby.....	12
3.9 Vnitřní instalace.....	13
3.10 Vytápění.....	14
3.11 Přípojky technické infrastruktury.....	15
4. VÝČET ZJIŠTĚNÝCH VAD A NEDOSTATKŮ.....	16
4.1 Základové konstrukce.....	16
4.2 Vlhkost stavby.....	16
4.3 Statika nosných konstrukcí.....	17
4.4 Výplně otvorů.....	17
4.5 Podlahy.....	17
4.6 Technický stav komínů a spalinových cest.....	18
4.7 Střešní konstrukce.....	18
4.8 Tepelné vlastnosti všech částí stavby.....	19
4.9 Vnitřní instalace.....	19
4.10 Vytápění.....	19
4.11 Přípojky k technické infrastruktuře.....	19
5. ZÁVĚR.....	20

1. VŠEOBECNĚ**1.1 Předmět**

Základní umělecká škola J. A. Komenského
Butovická 376
742 13 Studénka

1.2 Úkol

Vizuální prověření stavu nemovitosti.

1.3 Objednatel**Město Studénka**

nám. Republiky 762
742 13 Studénka
00298441

kontaktní osoba:
Bc. Lukáš Kaňunščák
+420 556 414 335
kanuscak@mesto-studenka.cz

1.4 Zpracovatel**DEKPROJEKT s.r.o.**

Tiskařská 10/257
budova TTC TECHKOM
CENTRUM
108 00 Praha 10 -
Malešice
tel.: +420 234 054 284
fax.: +420 234 054 291

IČO: 27 64 24 11

bankovní spojení:
35-7899980247/0100
KB Praha 9

Zapsáno v obchodním rejstříku, vedeném Městským
soudem v Praze oddíl C., vložka 120996

1.5 Vypracoval

Bc. Radek Šnajdr

1.6 Kontroloval

Ing. Petr Schindler, Ph.D.

1.7 Zpracováno v období

Duben 2019

2. NÁLEZ

2.1 Podklady

- [1] Objednávka ze dne 15. 02. 2019 dle nabídky D2019-031987.
- [2] Průzkum objektu provedený dne 1. 3. 2019
- [3] ČSN 73 1901 Navrhování střech – Základní ustanovení
- [4] ČSN P 73 0600 Hydroizolace staveb – Základní ustanovení
- [5] ČSN P 73 0606 Hydroizolace staveb – Povlakové hydroizolace – Základní ustanovení
- [6] ČSN 73 3610 Navrhování klempířských konstrukcí
- [7] ČSN 73 0540 Tepelná ochrana budov
- [8] ČSN 73 4301 Obytné budovy
- [9] ČSN 73 4130 Schodiště a šikmé rampy
- [10] ČSN 74 3305 Ochanná zábradlí
- [11] ČSN 73 2901 Provádění vnějších tepelně izolačních kompozitních systémů (ETICS)
- [12] Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby.
- [13] ČSN 73 5409 – Vnitřní vodovody (2013)
- [14] ČSN 75 6760 – Vnitřní kanalizace (2014)
- [15] ČSN EN 12056-1-5 – Vnitřní kanalizace – Gravitační systémy (2001)
- [16] ČSN EN 62305-1-4 Ochrana před bleskem
- [17] <https://mapy.cz>

U předpisů a norem platí poslední znění včetně novelizací a změn vydaných k datu zpracování zprávy z inspekce.

2.2 Zadání

Předmětem činnosti je prověření stavu nemovitosti a zpracování výčtu zjištěných nedostatků a vad.

Odborný průzkum nemovitosti bude zaměřen na :

- základové konstrukce (jedná se o způsob založení stavby, trhliny, stabilita stavby, poruchy staveb)
- vlhkost stavby (zda je řádně provedena izolace proti zemní vlhkosti, vlhkost omítek, vznik plísně, odvětrání místností)
- statiku nosných konstrukcí stavby (řeší se trhliny nosného zdiva, technický stav stropních konstrukcí technický stav konstrukce krovu – zastřešení stavby)
- výplně otvorů (netěsnost, stáří a funkčnost)
- podlahy (stáří, funkčnost, rovinatost podlah, povrchová úprava)
- technický stav komínů a spalinových cest
- střešní konstrukce (kontrola krytiny, klempířských prvků, zjištění příčin zatékání)
- tepelné vlastnosti všech částí stavby (zdivo, strop, výplně otvorů, střecha a pod.)
- vnitřní instalace (stáří a stav vnitřní svislé kanalizace, vodoinstalace, elektroinstalace, plynoinstalace)
- vytápění (stáří a stav zdroje vytápění, rozvodů vytápění)
- přípojky technické infrastruktury (stáří funkčnost)

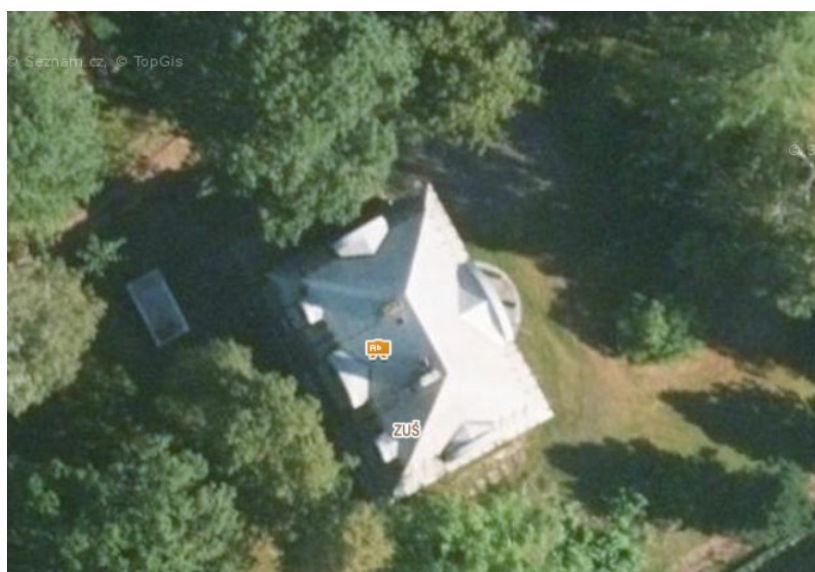
2.3 Průzkum objektu

V rámci průzkumných prací byla dne 22. 03. 2019 provedena vizuální prohlídka a z prohlídky byla pořízena fotodokumentace, jejíž část je vložena do tohoto posudku.

Místní šetření provedl ing. Petr Schindler, Ph.D. a Bc. Radek Šnajdr, DEKPROJEKT, s.r.o.

2.4 Stručný popis objektu

Jedná se o objekt základní umělecké školy ve Studénce v Butovicích. Objekt je samostatně stojící budova o obdélníkovém půdorysu. Objekt má tři nadzemní podlaží, včetně podkroví a je podsklepen. Hlavní vstup se nachází na severozápadní straně. Zastřešení je provedeno mansardovou střechou s vikýři obloukového tvaru. Obvodové stěny o tloušťce 450 mm jsou zděné z cihel plných pálených. Fasáda objektu je břízolitová bez dodatečného zateplení.



obr. /1/ Fotomapa okolí objektu (zdroj: <https://mapy.cz>)



obr. /2/ Pohled na východní stranu objektu



obr. /3/ Pohled na západní stranu objektu

3. ZKOUMANÉ KONSTRUKCE A INSTALACE

Zpracovatel této zprávy neměl k dispozici projektovou dokumentaci objektu. Dle sdělení objednatele má objekt v platnosti všechny potřebné revizní zprávy a případné zjištěné závady jsou průběžně odstraňovány. Do objektu jsou přivedeny veškeré inženýrské sítě (plyn, voda, kanalizace, silnoproud a slaboproud). Na objektu je provedena bleskosvodná ochrana.

3.1 Základové konstrukce

Objekt je podsklepený. Základová konstrukce je pravděpodobně z betonu proložené lomovým kamenem. Suterénní stěny jsou z cihel plných pálených.

Během vizuální prohlídky objektu nebyly zjištěny žádné zásadní problémy signalizující nerovnoměrné sedání stavby, nebo porušení únosnosti základové konstrukce.

3.2 Vlhkost stavby

Při průzkumu objektu nebyla nalezena hydroizolační vrstva. S ohledem na stáří předmětného objektu je hydroizolace objektu pravděpodobně z oxidovaného asfaltu s vložkou z asfaltového pásu typu A. V suterénu pod úrovní upraveného terénu je zdivo vlhké a vlivem zvýšeného hydrofyzikálního namáhání z něho opadává omítka. Vzhledem k množství vlhkostních projevů doporučujeme prověřit stav původní hydroizolace spodní stavby a navrhnout vhodný způsob sanace. Největší výskyt vlhkostních poruch byl zjištěn na západní straně objektu.



obr. /4/ Zvýšená vlhkost stavby v suterénu, tvorba výkvětů a opadávající omítka obr. /5/ Vlhké omítky ve sklepe

Zvýšené projevy vlhkosti, resp. zatékání, byly zjištěny také v prostorách arkýře na severovýchodní straně objektu (obr. /6/ a obr. /7/). Arkýř je zastřešen plochou střechou, která plní funkci terasy. V prostoru pod terasou byly zjištěny stopy zatékání a degradace okenních výplní vlivem dlouhodobého působení vlhkosti (obr. /8/ a obr. /9/).



obr. /6/ Stopy zatékání na fasádě objektu



obr. /7/ Stopy zatékání na fasádě objektu



obr. /8/ Degradace výplní vlivem zatékání přes terasu na severovýchodní straně objektu



obr. /9/ Degradace výplní vlivem zatékání přes terasu na severovýchodní straně objektu



obr. /10/ Stopy zatékání na dřevěných prvcích krovu



obr. /11/ Stopy zatékání na dřevěném bednění v podkroví objektu – sklad hudebnin

V podstřešních prostorech byly zjištěny stopy zatékání přes střešní krytinu (obr. /10/ a obr. /11/). V době prohlídky byla daná místa suchá. Dle sdělení uživatelů objektu nedochází v současné chvíli k zatékání

do objektu střešní konstrukcí. S ohledem na zjištěné místa doporučujeme jejich sledování.

3.3 Statika nosných konstrukcí

Na nosných konstrukcích stěn se nachází trhliny spíše ojediněle, převážně v místech okenních otvorů, upraveného terénu a uložení stropní konstrukce. Vzhledem k množství a rozsahu těchto trhlin nepředpokládáme významné statické poškození obvodových stěn. Doporučujeme trhliny sledovat a v případě zhoršení stávajícího stavu nebo vzniku nových trhlin zajistit provedení prohlídky statikem.



obr. /12/ Trhlina místě nosného překladu



obr. /13/ Vlasečnicové trhliny na omítce v prostoru schodiště



obr. /14/ Odpadávající omítka ze římsy pod střechou průběžně kolem celého objektu



obr. /15/ Detail místa s odpadávající omítkou

3.4 Výplně otvorů

Výplně otvorů jsou původní – dřevěná kastlová okna opatřené bílým ochranným nátěrem. Okna stavem odpovídají svému stáří. Nátěr je degradovaný a postupně odpadává. Některá okna nejdou řádně dovírat a netěsní. Dochází tak ke zvýšenému úniku tepla a vyšší energetické náročnosti budovy.

Na toaletách ve všech třech poschodích nad sebou, na severovýchodní straně fasády, jsou tři okna částečně zazděna a chybí zde úplně levá strana okenních křídel (popisováno z venkovního pohledu – viz. obr. /16/).



obr. /16/ Chybějící křídla oken



obr. /17/ Degradace nátěru kastlových oken

Okna ve výklenku jsou zdvojená. Z důvodu zatékající srážkové vody přes okraj terasy do obvodové stěny je v okolí oken zvýšena vlhkost a dochází k jejich degradaci. Zatékáním do interiéru dochází poškození a opadávání malby.



obr. /18/ Stopy zatékání po nadpraží zdvojených oken na severovýchodní straně objektu



obr. /19/ Stopy zatékání a degradace oken navazujících konstrukcí

Okenní výplně jsou z vnější strany doplněny oplechováním parapetů a z vnitřní strany bílým dřevěným parapetem. Z vnější strany jsou parapety opatřeny ochranným nátěrem, který je za hranicí své životnosti.

3.5 Podlahy

Podlaha suterénu je převážně tvořena betonovou mazaninou, místy ještě s dlažbou nebo PVC krytinou.

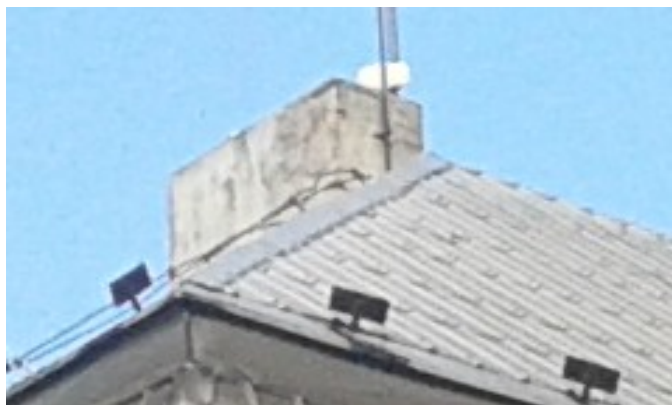
Nášlapná vrstva obytných místností nadzemních podlaží je tvořena převážně koberci, které jsou položeny na dřevěné parkety. Stav parket odpovídá jejich staří a při chůzi dochází k jejich zvlnění a vrzání.

3.6 Technický stav komínů a spalinových cest

Komínová tělesa v místě vyústění jsou omítnuta. Stav omítek se blíží konci jejich životnosti (obr. /20/ a obr. /21/). Komínové tělesa nemají krycí stříšku (obr. /21/), komínové průduchy tak nejsou chráněny před deštěm nebo sněhem a snižuje se tak životnost komínového tělesa.

Komínové těleso je ukončeno betonovou deskou, která není žádným způsobem chráněna před povětrností, nebo srážkovou vodou. Doporučujeme ukončovací desku komínového tělesa chránit oplechováním nebo ochranným nátěrem.

V blízkosti komínového tělesa se nenachází komínová lávka či jiná konstrukce, která by umožňovala přístupu ke komínovému tělesu pro jeho údržbu.



obr. /20/ Pohled na komínové těleso



obr. /21/ Pohled na komínové těleso

3.7 Střecha

Objekt je zastřešen mansardovou střechou s plechovou krytinou. Nosnou konstrukci tvoří dřevěný krov. Voda ze střechy je odváděna do podokapních žlabů a následně pomocí svodů na fasádě objektu do kanalizace.

V podstřešních prostorech byly zjištěny stopy zatékání přes střešní krytinu (obr. /22/ a obr. /23/). V době prohlídky byla daná místa suchá. Stopy zatékání byly zjištěny také na komínových tělesech.

Dle sdělení uživatelů objektu nedochází v současné chvíli k zatékání do objektu střešní konstrukcí. S ohledem na zjištěné místa doporučujeme jejich sledování.



obr. /22/ Stopy zatékání na dřevěných prvcích krovu



obr. /23/ Stopy zatékání na dřevěném bednění v podkroví objektu – sklad hudebnin

Na prvcích konstrukce krovu byly nalezeny drobné stopy působení dřevokazných škůdců a konstrukce je pravděpodobně napadená dřevokaznými škůdci (obr. /24/). Doporučujeme mykologickou prohlídku krovu.



obr. /24/ Stopy napadení krovu dřevokazným hmyzem



obr. /25/ Střecha nad zádveřím na severozápadní straně objektu

Zastřešení arkýře na severovýchodní straně objektu je řešeno plochou jednoplášťovou střechou, na kterou je výstup z prostoru učebny a která plní funkci terasy. Pochozí vrstvu terasy tvoří betonová mazanina, která je na svém povrchu popraskaná (obr. /28/ a obr. /29/).

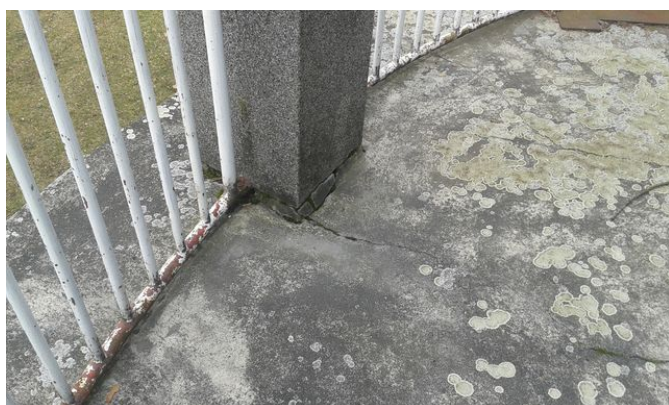
U okapu terasy byly na fasádě a také v interiéru zjištěny stopy zatékání (obr. /26/ a obr. /27/), které svědčí a netěsnosti hydroizolační vrstvy a nutnosti řešení opravy.



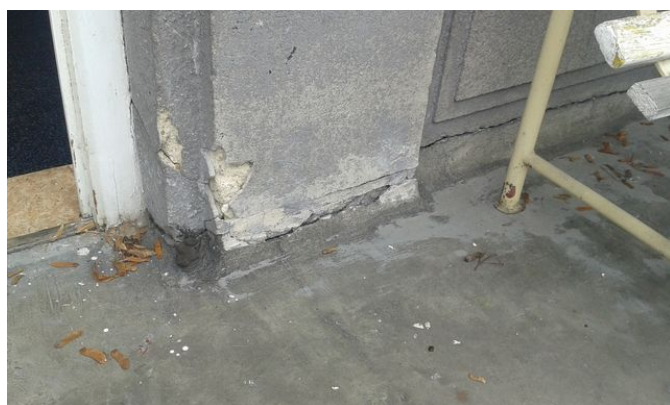
obr. /26/ Pohled na stopy zatékání v místě okapu terasy



obr. /27/ Stopy zatékání v místě okapu terasy



obr. /28/ Degradace povrchu balkónu a tvorba lišejníku



obr. /29/ Poškození omítek v místě napojení terasy na objekt

Vlivem pronikající vlhkosti skladbou terasy a vlivem nedostatečné ochrany povrchu fasády vůči odstříkující vodě dochází k degradaci vnější omítky v oblasti vstupu na terasu.

3.8 Tepelné vlastnosti všech částí stavby

Obvodové zdivo nadzemních podlaží je vyžděno z plných cihel s tloušťkou zdiva s omítkou 450 mm. Zdivo není opatřeno vnější tepelněizolačním systémem ani nijak doplněno tepelněizolační vrstvou.

V některých místech je omítky opadaná a vlivem vlhkosti může docházet ke zhoršení tepelně izolačních vlastností obvodových stěn. Doporučujeme doplnit tepelnou izolaci za účelem snížení nákladů na vytápění.

Podlahové souvrství půdního prostoru nesplňuje stávající požadavky na tepelnou ochranu a doporučujeme provést zateplení podlahy půdního prostoru.

Podlahové souvrství nad nevytápěným suterénem není dostatečně zateplené. Doporučujeme doplnit

tepelnou izolaci za účelem snížení nákladů na vytápění.

Okenní výplně jsou původní dřevěná kastlová okna (obr. /17/). V místě arkýře na severovýchodní straně objektu jsou okna dřevěná zdvojená. Dveře do zádveří objektu jsou dřevěné bez významnějších tepelněizolačních vlastností.

Z tepelného hlediska stavba odpovídá době výstavby, současné požadavky však nesplňuje.

3.9 Vnitřní instalace

Vnitřní vodovod je po rekonstrukci a nové potrubí je vedeno v plastu (obr. /30/ a obr. /31/). Kotvení vodorovného potrubí je v suterénu místy nedostatečné, a proto dochází z důvodu teplotní roztažnosti a vlastní váhy k jeho vlnění. V průběhu jeho životnosti se tak zvyšuje riziko jeho poškození.



obr. /30/ Místo napojení nových rozvodů vodovodu na stávající ocelové trubky obr. /31/ Deformace potrubí vlivem nedostatečného kotvení

Vnitřní kanalizace je původní a je vedena v potrubí z litiny (obr. /32/).



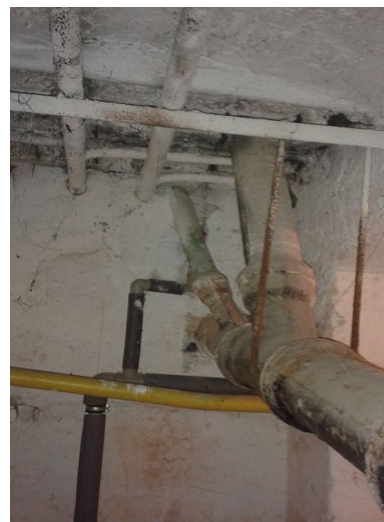
obr. /32/ Vedení vnitřní kanalizace



obr. /33/ Nové osvětlení – denní místnost



obr. /34/ Vedení vnitřní kanalizace



obr. /35/ Vedení vnitřní kanalizace, plynu a vodovodu

Vnitřní rozvody elektřiny byly částečně rekonstruovány. V denní místnosti bylo v rámci rekonstrukce provedena výměna osvětlení, kdy bylo vyměněno za nové a úspornější.

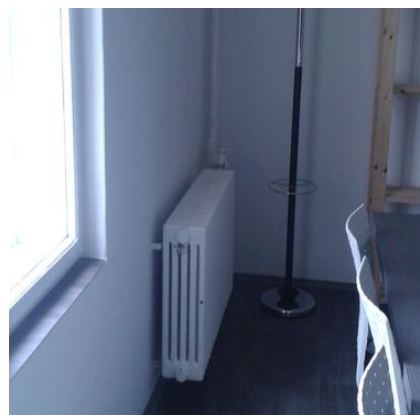
Doporučujeme provést komplexní rekonstrukci elektroinstalace zbývajících částí, které jsou zastaralé s rozvody pomocí AI vodičů. Také stáří jističů již násobně překročilo jejich trvanlivost a nezaručují spolehlivou požadovanou funkci.

3.10 Vytápění

Otopná soustava je původní. Rozvody jsou vedeny v oceli a radiátory tvoří původní litinová článková tělesa. Pouze u otopného tělesa v kuchyňce byl souběžně s její rekonstrukcí obnoven nátěr. Otopná tělesa byla doplněna o termostatické hlavice. Po vizuální prohlídce vypadá otopná soustava v pořádku.



obr. /36/ Litinová topná tělesa



obr. /37/ Topné těleso v denní místnosti

Zdrojem tepla je plynový kotel, který byl společně s kompletní rekonstrukcí celé kotelny proveden nově před cca 10ti lety.

3.11 Přípojky technické infrastruktury

Veškeré přípojky jsou původní, doporučujeme provedení revize jejich stavu, protože lze předpokládat, že jejich stav se bude blížit konci své životnosti.

4. VÝČET ZJIŠTĚNÝCH VAD A NEDOSTATKŮ

Dle požadavku objednatele budou jednotlivé vady u jednotlivých kapitol řazeny dle jejich závažnosti a nutnosti nápravy a to tak, že na prvním místě budou vždy uváděny nejvíce závažné.

4.1 Základové konstrukce

- Během vizuální prohlídky nebyly zjištěny žádné závažné vady základových konstrukcí.

S ohledem na stáří objektu a rozsah a umístění zjištěných trhlin nepředpokládáme, že by jejich vznik přímo souvisel s defekty základových konstrukcí.

4.2 Vlhkost stavby

- V suterénu pod úrovní upraveného terénu je zdivo vlhké a vlivem zvýšeného hydrofyzikálního namáhání z něho opadáva omítka. Největší výskyt vlhkostních byl zjištěn na západní straně objektu.
Vzhledem k množství vlhkostních projevů doporučujeme prověřit stav původní hydroizolace spodní stavby a navrhnout vhodný způsob sanace.
- Bylo zjištěno zatékání u okapu ploché střechy na severovýchodní straně objektu, která plní funkci terasy (obr. /6/ a obr. /7/). V prostoru pod terasou byly zjištěny stopy zatékání a degradace okenních výplní vlivem dlouhodobého působení vlhkosti (obr. /8/ a obr. /9/).
- V podstřešních prostorech byly zjištěny stopy zatékání přes střešní krytinu (obr. /10/ a obr. /11/). V době prohlídky byla daná místa suchá. Dle sdělení uživatelů objektu nedochází v současné chvíli k zatékání do objektu střešní konstrukcí. S ohledem na zjištěná místa doporučujeme jejich sledování.

Na dřevěném bednění, prvcích krovu (obr. /10/) a dřevěných palubkách podkrovního prostoru (obr. /11/) se nachází vlhkostní mapy. Tyto mapy se nachází v místě potrubí. Doporučujeme prověřit příčinu vzniku těchto vlhkostních stop.

V přízemí objektu nebyly zjištěny projevy vlhkostních poruch. S ohledem na stáří objektu, lze očekávat, že stávající hydroizolace objektu již neplní spolehlivě svoji funkci. Důsledkem je zvýšená vlhkost stěn suterénu. Tuto skutečnost zhoršují okolní vlivy které přispívají ke zvýšení hydrofyzikálního namáhání spodní stavby objektu. Velký podíl na projevu vlhkostních poruch může mít členitost okolního terénu resp. jeho sklon směrem k jihozápadní straně objektu.

S ohledem na zjištěnou zvýšenou vlhkost suterénního zdiva doporučujeme zpracování odborného posudku za účelem zjištění příčin vlhkostních projevů a návrhu nápravných opatření. Také doporučujeme snížit hydrofyzikální namáhání spodní stavby např. provedením obvodové drenáže (vhodné opatření musí stanovit odborný posudek).

4.3 Statika nosných konstrukcí

- Na nosných konstrukcích stěn se nacházejí trhliny spíše ojediněle v místě okenních otvorů, soklové části nad upraveným terénem a uložení stropní konstrukce. Vzhledem k malému množství a rozsahu těchto trhlin nepředpokládáme významné statické poškození obvodových stěn.
Doporučujeme trhliny sledovat a v případě zhoršení stávajícího stavu nebo vzniku nových trhlin zajistit provedení prohlídky statikem.

S ohledem na napadení konstrukce krovu dřevokaznými škůdci doporučujeme konstrukci krovu podrobit mykologickému průzkumu a v případě zjištění významného rozsahu následné přizvání statika.

4.4 Výplně otvorů

- Výplně otvorů jsou původní – dřevěná kastlová okna opatřená bílým ochranným nátěrem. Okna stavem odpovídají svému stáří. Nátěr je degradovaný a postupně odpadává. Některá okna nejdou řádně dovírat a netěsní.
- Na toaletách ve všech třech poschodích nad sebou, na severovýchodní straně fasády, je část oken zazděna a chybí zde úplně levá strana okenních křídel. (obr. /16/)
- Okna ve výklenku pod terasou jsou zdvojená. Z důvodu zatékající srážkové vody přes okraj terasy do obvodové stěny je v okolí oken zvýšena vlhkost a dochází k jejich degradaci. Zatékáním do interiéru dochází poškození a opadávání malby.

Okna nemají požadované tepelnětechnické parametry a dochází tak ke zvýšenému úniku tepla a vyšší energetické náročnosti budovy. Absence chybějících výplní na severozápadní části objektu tyto úniky zvyšuje a také přispívá k riziku zatékání vlivem hnaného deště a snížení životnosti daných výplní.

Doporučujeme provedení výměny výplně otvorů včetně parapetů.

4.5 Podlahy

- Rovinnost podlah odpovídá době realizace. Stářím původních podlahových vrstev a aplikací nových nášlapných vrstev na původní podlahy neodpovídají zcela současným požadavkům na výstavbu. Nerovnosti podkladu, nevhodná skladba stávajících podlah a zejména průhyby stropní konstrukce 1. a 2. NP nejsou vhodným podkladem pro pokládku nových nášlapných vrstev. V důsledku nerovností dochází ke zvýšenému namáhání a snížení životnosti nášlapných vrstev.
- Skladby podlah v prvním nadzemním podlaží neobsahují dostatečné zateplení.

Rovinnost podlah je nevyhovující pro většinu dnes používaných typů podlahových krytin a dlažeb. Před prováděním nových podlahových krytin bude nutná demontáž stávající krytiny a vyrovnaní podkladních vrstev. V případě provádění nových krytin na stávající podlahy bude

snížena jejich trvanlivost. V době prohlídky objektu nebyly zjištěny krytiny ve stavu vyžadující jejich výměnu.

4.6 Technický stav komínů a spalinových cest

- Komínové tělesa nemají krycí stříšku (obr. /21/), komínové průduchy tak nejsou chráněny před deštěm nebo sněhem a snižuje se tak životnost komínových těles.
- Komínové těleso je ukončeno betonovou deskou, které není žádným způsobem chráněna před povětrností, nebo srážkovou vodou. Doporučujeme ukončovací desku komínového tělesa chránit oplechováním nebo ochranným nátěrem.
- V blízkosti komínového tělesa se nenachází komínová lávka či jiná konstrukce, která by umožňovala přístupu ke komínovému tělesu pro jeho údržbu.

Komínová tělesa nemají krycí stříšky. Do odkrytých průduchů tak může zatékat a je tak snížena životnost zhlaví komínového tělesa. Doporučujeme na komínové tělesa osadit komínové stříšky.

4.7 Střešní konstrukce

- V podstřešních prostorech byly zjištěny stopy zatékání přes střešní krytinu (obr. /22/ a obr. /23/). V době prohlídky byly daná místa suchá. Stopy zatékání byly zjištěny také na komínových tělesech.
Přestože dle sdělení uživatelů objektu nedochází v současné chvíli k zatékání do objektu střešní konstrukcí, doporučujeme s ohledem na zjištěná místa sledování případného výskytu zatečení.
- Na prvcích konstrukce krovu byly nalezeny drobné stopy působení dřevokazných škůdců a konstrukce je pravděpodobně lehce napadená dřevokaznými škůdci (obr. /24/). Doporučujeme mykologickou prohlídku krovu.
- Po prakticky celém obvodu střechy byly na střešní římse pozorovány stopy zatékání a nimi spojená degradace vnější omítky střešní římsy. K zatékání pravděpodobně dochází vlivem hromadění sněhu a jeho zamrzání a následné tání na okraji střechy, kdy se voda může dostávat mimo střešní žlab a smáčet střešní římsu.
- U okapu terasy byly na fasádě a také v interiéru zjištěny stopy zatékání (obr. /26/ a obr. /27/), které svědčí a netěsnosti hydroizolační vrstvy a nutnosti řešení opravy. Vlivem pronikající vlhkosti skladbou terasy a vlivem nedostatečné ochrany povrchu fasády vůči odstřikující vodě dochází k degradaci vnější omítky v oblasti vstupu na terasu.

S ohledem na předpokládané stáří objektu, vizuální stav vrchních vrstev a zatékání je zřejmé, že hydroizolace terasy již neplní svůj a je nutné provedení opravy střechy. Doporučujeme provedení sondy za účelem zjištění skutečné skladby a stavu jednotlivých vrstev a vypracování návrhu řešení opravy. V rámci návrhu by bylo vhodné řešit také dodatečné zateplení dané konstrukce.

4.8 Tepelné vlastnosti všech částí stavby

- Obvodové zdivo nadzemních podlaží je vyzděno z plných cihel bez dodatečného zateplení. Tloušťka zdiva s omítkou je 450 mm. V některých místech je omítka opadaná a vlivem vlhkosti může docházet ke zhoršení tepelně izolačních vlastností obvodových stěn. Doporučujeme doplnit tepelnou izolaci za účelem snížení nákladů na vytápění.
- Podlahové souvrství nad nevytápěným suterénem není dostatečně zateplené. Doporučujeme doplnit tepelnou izolaci za účelem snížení nákladů na vytápění.

Z tepelného hlediska stavba odpovídá době výstavby, současné požadavky však nesplňuje. Doporučujeme provedení komplexního zateplení objektu včetně výměny oken.

4.9 Vnitřní instalace

- Ležaté rozvody vnitřní kanalizace jsou původní doporučujeme provádění pravidelné údržby a výměny poškozených prvků aby bylo zamezeno riziku lokálního zatékání. S ohledem na odhadované stáří předpokládáme zbytkovou životnost do 10-15ti let.
- Vnitřní vodovod je po rekonstrukci a nové potrubí je vedeno v plastu (obr. /30/ a obr. /31/). Kotvení vodorovného potrubí je v suterénu místy nedostatečné, a proto dochází z důvodu teplotní roztažnosti a vlastní tíhy k jeho vlnění. Doporučujeme provedení doplnění kotvících prvků.
- Vnitřní rozvody elektřiny byly částečně rekonstruovány. Doporučujeme provést komplexní rekonstrukci elektroinstalace zbývajících částí, které jsou zastaralé s rozvody pomocí Al vodičů. Také stáří jističů již násobně překročilo jejich trvanlivost a nezaručují spolehlivou požadovanou funkci.

Provedenou prohlídkou nebyly vyjma výše uvedených skutečností zjištěny žádné závažné vady a skutečnosti, které by indikovaly nutnost výměny či blížící se poruchy.

4.10 Vytápění

- Otopná soustava je původní doplněná o termostatické hlavice. Rozvody jsou vedeny v oceli a radiátory tvoří původní litinová článková tělesa. Doporučujeme v horizontu 5-10ti provedení výměny otopné soustavy.

4.11 Přípojky k technické infrastruktuře

Viditelné části přípojek technické infrastruktury jsou bez zjevných defektů a indikací omezené funkčnosti. S ohledem na řadu vnějších vlivů působících na přípojky technické infrastruktury včetně seismického zatížení dopravy na přilehlé komunikaci apod. doporučujeme provést ověření jejich stavu.

5. ZÁVĚR

Předmětem řešení bylo vizuální prověření stavu objektu základní umělecké školy J. A. Komenského. Při zhodnocení stavu předmětných konstrukcí se vycházelo z průzkumu objektu a dodaných informací. Zpracovatel si vyhrazuje možnost zprávu aktualizovat v případě zjištění či dodání nových informací.

Zhodnocení stavu objektu

Hodnocená část	Stav				
	Velmi dobrý	Dobrý	Uspokojivý	Špatný	Rizikový
Základové konstrukce		2,3			
Vlhkost stavby			3,3		
Statika nosných konstrukcí stavby		2,4			
Výplně otvorů			3,5		*, **
Podlahy		2,7			
Technický stav komínů a spalinových cest			3,0		
Střešní konstrukce			3,4		***
Tepelné vlastnosti všech částí stavby			3,7		
Vnitřní instalace		3,0			
Vytápění		2,3			
Přípojky technické infrastruktury		2,8			

Poznámky k uvedeným rizikům:

- * Chybějící okenní křídla na severovýchodní straně fasády
- ** Vlivem zatékání přes terasu dochází k poškození zdvojených oken v arkýři
- *** Dochází k zatékání přes terasu na severovýchodní straně objektu

K objektu není dostupná dokumentace skutečného stavu. Dokumentace k objektu se pravděpodobně nedochovala. **Vlastník stavby je povinen pořídit dokumentaci skutečného provedení stavby.**

Rozsah dokumentace skutečného stavu je uveden v příloze č. 14 - Vyhláška č. 499/2006 Sb. o dokumentaci staveb.

V Ostravě dne 5.4.2019

za DEKPROJEKT s.r.o.

Bc. Radek Šnajdr