

Inspekce mateřské školky

Mateřská školka
Komenského 700
742 13 Studénka



Vypracoval
Dekprojekt s.r.o.

Zpracováno v období
Březen 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.....	5
3.1 Základové konstrukce.....	5
3.2 Vlhkost stavby.....	6
3.3 Statika nosných konstrukcí.....	7
3.4 Výplně otvorů.....	9
3.5 Podlahy.....	10
3.6 Technický stav komínů a spalinových cest.....	10
3.7 Střecha.....	12
3.8 Tepelné vlastnosti všech částí stavby.....	14
3.9 Vnitřní instalace.....	14
3.10 Vytápění.....	16
3.11 Přípojky technické infrastruktury.....	16
4. VÝČET ZJIŠTĚNÝCH VAD A NEDOSTATKŮ.....	17
4.1 Základové konstrukce.....	17
4.2 Vlhkost stavby.....	17
4.3 Statika nosných konstrukcí.....	17
4.4 Výplně otvorů.....	18
4.5 Podlahy.....	18
4.6 Technický stav komínů a spalinových cest.....	18
4.7 Střešní konstrukce.....	19
4.8 Tepelné vlastnosti všech částí stavby.....	20
4.9 Vnitřní instalace.....	20
4.10 Vytápění.....	20
4.11 Přípojky k technické infrastruktuře.....	21
5. ZÁVĚR.....	22

1. VŠEOBECNĚ**1.1 Předmět**

Mateřská školka
Komenského 700
742 13 Studénka

1.2 Úkol

Vizuální prověření stavu nemovitosti

1.3 Objednatel**Město Studénka**

nám. Republiky 762	kontaktní osoba:
742 13 Studénka	Bc. Lukáš Kaňuščák
00298441	+420 556 414 335
	kanuscak@mesto-studenka.cz

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

Tiskařská 10/257	IČO: 27 64 24 11
budova TTC	
TECHKOM CENTRUM	
108 00 Praha 10 -	bankovní spojení:
Malešice	35-7899980247/0100
tel.: +420 234 054 284	KB Praha 9
fax.: +420 234 054 291	

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

Březen 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 Ochránná 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 01. 03. 2019 provedena vizuální prohlídka a z prohlídky byla pořízena fotodokumentace, jejíž část je vložena do této zprávy z inspekce.

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

2.4 Stručný popis objektu

Jedná se o mateřskou školu ve Studénce postavenou v roce 1963, přičemž v roce 1992 byla přistavena na severní straně chodba a zádveží. Objekt je samostatně stojící budova o obdélníkovém půdorysu. Má dvě nadzemní podlaží a je částečně podsklepený. Hlavní vstup se nachází na severní straně. Zastřešení je provedeno plochou jednoplášťovou střechou. Obvodové stěny o tloušťce 450 mm jsou zděné z cihel plných pálených. Fasáda objektu není zateplena. Původní okna byla vyměněna za plastová.



obr. /1/ Situace okolí objektu (zdroj: mapy.cz)



obr. /2/ Pohled na severní stranu objektu a hlavní vstup

3. ZKOUMANÉ KONSTRUKCE A INSTALACE

Zhotovitel neměl k dispozici příslušné revizní zprávy k danému objektu. Dle sdělení objednatele má objekt v platnosti všechny potřebné revizní zprávy a případné zjištěné závady jsou průběžně odstraňovány.

3.1 Základové konstrukce

Objekt je částečně podsklepený. Základová konstrukce je pravděpodobně tvořena betonovými základovými pásy. Na základových pásech jsou suterénní stěny z cihel plných pálených.

3.2 Vlhkost stavby

Zvýšená vlhkost byla zjištěna v přízemí na vnitřních stěnách a v jejím důsledku dochází k degradaci omítek (obr. /5/ a obr. /6/). Dle stáří objektu a způsobu výstavby je s největší pravděpodobností hydroizolace objektu z asfaltových pásů. Hydroizolace je tomu odpovídající a je již za hranicí své životnosti, což může být také důvod vzniku vlhkosti na vnitřních stěnách. Doporučujeme zpracovat posouzení zjištění stavu hydroizolace a příčin vlhkostních projevů, včetně provedení sond a návrhu řešení odstranění vlhkostních poruch.



obr. /3/ Opadávající omítka ve sklepních prostorech z důvodu zvýšené vlhkosti stavební konstrukce



obr. /4/ Zvýšená vlhkost suterénního zdiva



obr. /5/ Vlhkost na vnitřních stěnách projevující se výkvěty na omítce a tvorbou plísní



obr. /6/ Na více místech uvnitř objektu odpadává omítka a byla zjištěna vysoká vlhkost zdiva



obr. /7/ Na venkovním schodišti dochází k postupné degradaci obkladu schodišťových stupňů z důvodu povětrnostních vlivů a také působením odstříkující srážkové vody



obr. /8/ Rovněž u soklové části dochází ke zvýšené degradaci vlivem namáhání odstříkující srážkové vody

V druhém patře v místnosti pro přípravu jídel je zvýšená vlhkost a tvorba plísní kolem prostupu potrubí konstrukcí stropu (obr. /9/). Dle sdělení ředitelky jsou projevy vázány na zimní období. Pravděpodobně se zde nachází tepelný most, který se projevuje snížením vnitřní povrchové teploty a růstu plísní.



obr. /9/ Vlhkostní projevy a růst plísní v místě prostupu odpadního potrubí střešním pláštěm

3.3 Statika nosných konstrukcí

Nosné obvodové zdivo je z cihel plných pálených o tloušťce 450 mm. Objekt není zateplen. Omítka fasády objektu nese již značné známky degradace způsobené povětrnostními vlivy (obr. /10/), ale i celkovým stářím objektu. Omítka místy odpadává. Především v místě překladů nad okny (obr. /11/),

kde je už místy odkryta i výztuž železobetonových překladů (obr. /12/) a z podhledu římsy nad vstupem do objektu (obr. /13/). Degradace povrchových vrstev bude pokračovat a hrozí nebezpečí pádu na uživatele objektu.



obr. /10/ Degradace fasády – opadávání omítek



obr. /11/ Odpadávající omítka v místě překladů nad okny



obr. /12/ Odkrytá výztuž překladů nad okny



obr. /13/ Odpadávající omítka z čela římsy nad vstupem do objektu

V místě atiky průběžně kolem téměř celého objektu vede vodorovná prasklina (obr. /14/ a obr. /15/). Ze zkušeností z podobných průzkumů je tato trhлина způsobena nedostatečnou dilatací střešní konstrukce a atiky. Vlivem objemových změn dochází k rozpínání betonové vrstvy skladby střechy a tlakům na konstrukci atiky. V případech, kdy se objekt dodatečně zateplí tak často dochází k útlumu objemových změn a zmírnění vznikajících trhlin.

Pro potvrzení výše uvedených předpokladů je však nutno provést sondy do skladby střešního pláště a provést statické posouzení předmětných trhlin.



obr. /14/ Trhliny na fasádě v místě atiky



obr. /15/ Trhliny na fasádě v místě atiky

3.4 Výplně otvorů

Vstupní dveře do objektu i okna jsou po rekonstrukci. Dveřní i okenní výplň je s izolačními dvojskly. Dveře objektu jsou opatřeny z vnitřní i vnější strany fólií hnědé barvy (obr. /16/). Dveře jsou doplněny automatickým systémem zavírání dveřního křídla.

Okna jsou v barvě bílé a jsou jak čtyřkřídla tak trojkřídla. Některá jsou vybavena sítí proti hmyzu. Stavební hloubka okenních profilů je 74 mm.

obr. /16/ Vstupní dveře do objektu ze
strany zahrady, jižní strana

obr. /17/ Pohled na část jižní fasády objektu

3.5 Podlahy

Rovinnost podlah (vyjma kuchyně, která je prováděna nověji) odpovídá době realizace. Dobou výstavby původních podlahových vrstev a aplikací nových nášlapných vrstev na původní podlahy neodpovídá jejich rovinnost zcela současným požadavkům na výstavbu. Nerovnosti podkladu a nevhodná skladba stávajících podlah nejsou vhodným podkladem pro pokládku nových nášlapných vrstev. V důsledku nerovností dochází ke zvýšenému namáhání a snížení životnosti nášlapných vrstev.



obr. /18/ Lokální výměna dlaždic, které vzhledově neodpovídají těm stávajícím
obr. /19/ Uvolněná a popraskaná dlažba na WC

3.6 Technický stav komínů a spalinových cest

Na střeše jsou tři komínová tělesa. Dvě vedou středem objektu (obr. /20/) a jedno přiléhá k objektu na jižní straně (obr. /17/ a obr. /24/). Dva komíny jsou z režného zdiva a jedno komínové těleso je omítnuto. Při vizuální prohlídce nebyly nalezeny závažné trhliny ve viditelné části komínového tělesa. Stav komínových těles odpovídá jejich stáří.

Komínová tělesa původně sloužila k odvodu spalin kotlů na tuhá paliva, nyní jsou některými jejich průduchy protaženy odvody z plynových kotlů.

Na komíny je umožněn výlez pomocí železných skob v komínovém tělese a plošině s ochranným zábradlím. Přes vystupující prvky a jejich špatné vyspádování stéká na zdivo komínových těles srážková voda a dochází k postupné degradaci.



obr. /20/ Stopy stékání srážkové vody po komínovém tělese



obr. /21/ Absence zastřešení průduchu komínového tělesa

Zhlaví komínových těles není dostatečně chráněno proti povětrnosti (např. pomocí stříšky) a dochází k pronikání srážkové vody do komínů (obr. /22/, obr. /23/ a obr. /25/). V objektu se to může projevit jako zvýšená vlhkost v okolí komínového tělesa.



obr. /22/ Nedostatečné zakrytování u komínového tělesa



obr. /23/ Degradace vnitřní strany komínů z důvodu špatného zakrytování



obr. /24/ Přilehlý komín k jižní fasádě



obr. /25/ Nechráněné vyústění komínového tělesa se známkami zvýšené vlhkosti a růstu mechu

3.7 Střecha

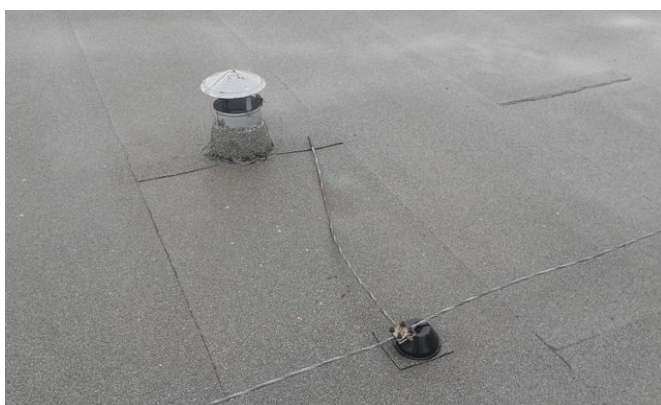
Objekt je zastřešen plochou jednoplášťovou střechou (obr. /26/). Povlaková hydroizolace je z asfaltových pásů, horní pás je opatřen hrubozrnným ochranným posypem. Střecha je vypádovaná do vnitřních vpustí. U jednoho vtoku chybí ochranná mřížka (obr. /27/), která má zamezit pronikání nečistot, např. listí, a pomáhá předejít případnému zanesení odpadního potrubí.



obr. /26/ Pohled na střechu objektu



obr. /27/ Chybějící ochranná mřížka u vtoku



obr. /28/ Uvolněné napojení lana bleskosvodné soustavy k větracímu komínku



obr. /29/ Zatlačování stabilizační podložky vedení bleskosvodu do povlakové hydroizolace

Povlaková hydroizolace není vytažena na prostupující komínová tělesa (obr. /31/). Z důvodu nedostatečného vypádování střechy se u komínových těles zdržuje voda a vznikají kaluže (obr. /30/).



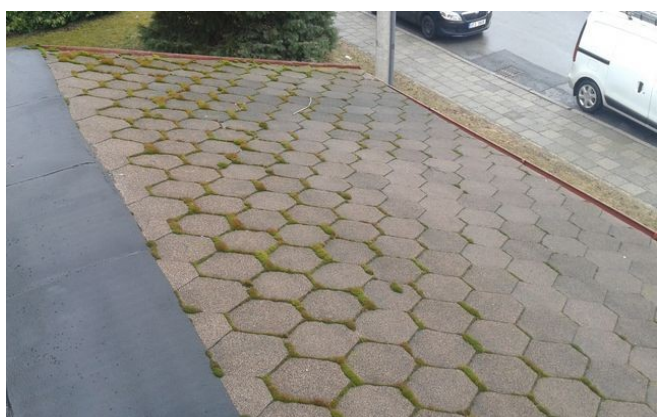
obr. /30/ Z důvodu nedostatečného vyspádování se u komínových těles zdržuje voda



obr. /31/ Absence vytažení povlakové HI na komínové těleso a vznik trhliny ve styku asfaltového pásu a oplechování komínového tělesa

Střecha nad zádveřím a chodbou je z jedné části pultová – krytinou je asfaltový šindel, voda je sváděna do podokapního žlabu. Z důvodu zvýšené vlhkosti a nižšího sklonu se zde vyskytuje mech, který může narušovat spoje mezi krytinou a dochází k pomalé degradaci (obr. /32/).

Z druhé části je střecha plochá s povlakovou hydroizolací z asfaltových oxidovaných pásů, které jsou již značně degradovány povětrnostními vlivy a jsou již za hranicí své životnosti. Na povrchu povlakové hydroizolace se vyskytují četné trhliny a puchýřky. Tato část střechy je spádována a odvodněna vnitřní vpustí. Vpust' byla v době průzkumu zcela ucpaná a zarostlá mechem (obr. /33/ a obr. /34/). Při deštích zde pravděpodobně dochází k hromadění srážkové vody. Při větších deštích, dle sdělení ředitelky, dochází v místě napojení této střechy na fasádu k zatékání do objektu. Hydroizolace není v těchto místech vytažena na fasádu a je ukončena na vodorovnou část oplechování. Doporučujeme neodkladné provedení opravy této střechy.



obr. /32/ Pultová střecha porostlá mechem



obr. /33/ Plochá střecha se zanesenou a zarostlou vpustí



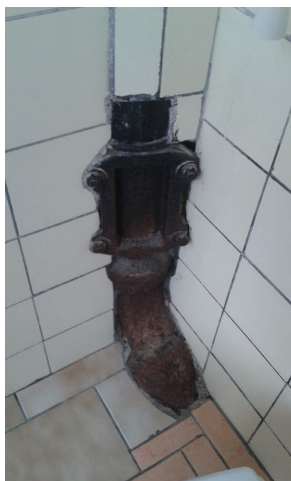
obr. /34/ Zanesená střešní vpust'

3.8 Tepelné vlastnosti všech částí stavby

Obvodové zdivo nadzemních podlaží je vyžděno z cihel plných pálených bez dodatečného zateplení. Tloušťka zdiva s omítkou je 450 mm. Okenní výplně jsou vyměněna za nová plastová okna s dvojsklem. Střecha není pravděpodobně zateplena. Z tepelného hlediska stavba odpovídá době výstavby, současné požadavky však nesplňuje.

3.9 Vnitřní instalace

Vnitřní kanalizační potrubí je původní z litiny a je vedeno volně po stěnách nebo je částečně zazděno. Čistící kusy jsou umístěny v přízemí nad podlahou (obr. /35/). Pouze novější zařizovací předměty jsou nově napojeny připojovacím potrubím z polypropylenu.



obr. /35/ Čistící kus litinového potrubí kanalizace



obr. /36/ Místo napojení novějšího připojovacího potrubí od zařizovacích předmětů na původní litinové.

V koupelně ve výši stropu není odpadní potrubí vnitřní kanalizace uzavřeno (obr. /37/ a obr. /38/) a dle zkušeností uživatelů objektu je zde, především po deštích, cítit zápach.



obr. /37/ Pohled na svislé odpadní potrubí s odbočovacím kusem, který není nikam zaústěn ani zaslepen



obr. /38/ Pohled do nezaslepeného potrubí

Vnitřní vodovod je původní, vedeno v ocelových trubkách. Dle slov uživatelů objektu a i na základě vlastního vyzkoušení je především v koupelnách nedostatečný tlak vody a voda z kohoutků má slabší tlak. Rozvody vody mohou být zaneseny z důvodu jeho stáří a doporučujeme jeho revizi a pravděpodobně bude nutno provést komplexní opravu.

Vnitřní rozvody plynu jsou vedeny v ocelových trubkách. Ocelové trubky jsou opatřeny nátěrem bílé barvy se žlutými pruhy. Prostupy plynovodu vnitřními stěnami jsou řešeny pomocí ocelových chrániček. Dle vizuální kontroly vypadá plynovod v pořádku.

Vnitřní rozvody elektřiny byly rekonstruovány v roce 2008. Rekonstrukce se týkala i osvětlení, kdy bylo vyměněno za nové a úspěšnější.



obr. /39/ Vyvedená elektřina na vnější povrch soklu, el. krabice je poškozena, el. kabely nejsou chráněny před poškozením nebo degradací

3.10 Vytápění

Otopná soustava je původní. Rozvody jsou vedeny v oceli a radiátory tvoří původní litinové článkové tělesa (obr. /40/). Byla pouze doplněna o termostatické hlavice. Po vizuální prohlídce vypadá otopná soustava v pořádku.

Ohřev vody pro vytápění je zajištěn pomocí kondenzačních kotlů umístěných v kotelně (obr. /41/). Kotle byly realizovány přibližně před třemi lety.



obr. /40/ Původní litinové článkové radiátory



obr. /41/ Soustava kondenzačních kotlů v kotelně

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.

Částečné podsklepení objektu představuje riziko nerovnoměrného sedání objektu. Při vizuální prohlídce nebyly objeveny ukazatele, které by na nerovnoměrné sedání objektu poukazovaly.

4.2 Vlhkost stavby

- Vlhkost zdiva v suterénních prostorech z důvodu nedostatečné izolace stavby prosti vlhkosti.
- Vlhkost zdiva na vnitřních stěnách objektu. Tvorba plísní a výkvětů na omítce.
- Degradace vnějšího obkladu schodiště a soklu kolem stavby z důvodu odstříkující srážkové vody.
- Zvýšená vlhkost a růst plísní v okolí prostupu potrubí stropní konstrukcí v místnosti na přípravu jídel.

S ohledem na zjištěné vlhkostní projevy spodní stavby doporučujeme vypracování odborného posudku za účelem zjištění příčin vlhkostních projevů a vypracování návrhu jejich eliminace.

Soklový obklad v místě upraveného objektu vlivem degradace opadává a neplní svoji funkci ochrany fasády proti odstříkující srážkové vodě. Doporučujeme jeho rekonstrukci.

4.3 Statika nosných konstrukcí

- Trhliny ve zdivu v místě atiky se nachází téměř po celém obvodu objektu. Doporučujeme nechat provést sondy do konstrukce a statický posudek.
- Opadávající omítka z čela římsy nad vstupem do objektu a v místech překladů nad okenními otvory. Na vybraných místech dochází už k odkrývání výztuže překladů. Hrozí riziko úrazu při pádu omítky na uživatele objektu.

V nosných konstrukcích objektu se nachází značné množství trhlin, jejich množství není možné při vizuální prohlídce objektu zhodnotit. Doporučujeme prověřit příčinu vzniku trhlin statickým posudkem a poškozená místa vhodně zapravit (vhodný způsob zapravení musí stanovit odborný posudek).

4.4 Výplně otvorů

- Okna i vchodové dveře byly vyměněny za nové plastové. Nebyly zjištěny žádné závady nebo nedostatky.

Výplně otvorů byly v nedávné době vyměněny a nevykazují vady nad rámec běžného opotřebení. Dle pracovníků mateřské školky nebyly okna seřizeny. Doporučujeme provádění pravidelné kontroly a také seřízení oken. Seřízení by mělo být prováděno v pravidelných intervalech 1-2 let (dle pokynů výrobce), popř. v případě, kdy křídlo dojde k dolehnutí na rám a drhnutí.

4.5 Podlahy

- Stav podlah je úměrný jejich stáří. Rovinatost podlah koresponduje s datem jejich realizace a neodpovídá současným požadavkům na nové povrchy dle ČSN 74 4505.
- Popraskaná a uvolněná dlažba v místnosti WC.

Rovinnost podlah je nevyhovující pro většinu dnes používaných typů podlahových krytin a dlažeb. Před prováděním nových podlahových krytin bude nutná demontáž stávající krytiny a vyrovnání 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

- Některé komínová tělesa nemají krycí stříšku a vlivem zatékání se snižuje jejich životnost.
- Doporučujeme betonovou desku komínového tělesa opatřit oplechováním, nebo ochranným nátěrem pro prodloužení její životnosti a celého komínového tělesa.

Komínové těleso nemá krycí stříšku, komínový průduch tak není chráněn před deštěm nebo sněhem a snižuje se tak životnost celého komínového tělesa.

4.7 Střešní konstrukce

- Hlavní střecha objektu:
 - Dochází k zatlačování stabilizační podložky vedení bleskosvodu do povlakové hydroizolace
 - Hydroizolace střechy není vytažena na komínová tělesa. V místě styku hydroizolace a oplechování vznikají trhliny, čímž vzniká riziko zatékání místem tohoto detailu.
 - Chybějící ochranná mřížka u vtoku – hrozí ucpání vtoku.
 - Uvolnění zemního lana k větracímu komínku.

Hydroizolační vrstva střechy objektu je tvořena asfaltovými pásy s hrubozrnným ochranným posypem. Srážková voda je odváděna do vtoků. Severozápadní střešní vtok není doplněn ochrannou mřížkou a hrozí jeho ucpání. Doporučujeme doplnění ochranné mřížky vtoku.

Vlivem degradace asfaltových pásů dochází k zatlačování podložek vedení bleskosvodu. Vzhledem ke stavu hydroizolační vrstvy předpokládáme blížící se konec její životnosti a doporučujeme připravit se na rekonstrukci do 5-6 let.

- Vedlejší střecha – zádveří:
 - Ucpaná střešní vpust' a zatékání do objektu.
 - Asfaltové pásy na střeše jsou za hranicí své životnosti.
 - Asfaltový šindel je z důvodu vyšší vlhkosti porostlý mechem, který může postupně degradovat spoje v krytině

Hydroizolační vrstva zastřešení zádveří je tvořena z asfaltových pásů a šindelů. Hydroizolační vrstva z asfaltových pásů je za hranicí její životnosti a doporučujeme její rekonstrukci. Srážková voda z asfaltových pásů je odváděna do zanesené střešní vpusti, která neumožňuje její odtok. Doporučujeme odstranit nečistoty ze střešní vpusti a následnou pravidelnou údržbu (minimálně dvakrát ročně čistit).

4.8 Tepelné vlastnosti všech částí stavby

- Obvodový plášť není zateplený a dochází tak ke zvýšeným únikům tepla přes obvodový plášť (neodpovídá současným platným normám ČSN 73 0540). Doporučujeme dodatečné zateplením objektu.
- Střešní plášť pravděpodobně není zateplený a dochází tak ke zvýšenému úniku tepla (neodpovídá současným platným normám ČSN 73 0540). Doporučujeme doplnit střešní skladbu o zateplení pro snížení nákladů na vytápění objektu.

Na předmětném objektu jsou vyměněna okna vytápěných prostor za plastová s izolačním dvojsklem. Ostatní konstrukce – fasáda, střecha, strop suterénu a podlaha na terénu nebyly dodatečně zateplený a mají tak parametry odpovídající době výstavby. S ohledem na neustále se zvyšující požadavky na tepelněizolační parametry obvodových konstrukcí jsou nezateplené konstrukce nevyhovující a znamenají zvýšený únik tepla.

Doporučujeme zvážit provedení zateplení fasády, stropu suterénu, podlahy na terénu a střechy objektu. Před návrhem zateplení střechy objektu je nutno provést sondu za účelem zjištění stávající skladby střechy včetně stavu jednotlivých vrstev.

4.9 Vnitřní instalace

- Rozvody vnitřní kanalizace jsou původní, hrozí překročení jejich životnosti a možnost lokálního zatékání.
- Vodovod je původní. Především v koupelnách není dostatečný tlak. Rozvody budou pravděpodobně stářím zaneseny. Doporučujeme jejich revizi.

Vnitřní rozvody kanalizace a vodovodu jsou původní. Během vizuální prohlídky byly na kanalizačním potrubí nalezeny stopy, které by mohli předznamenávat blížící se konec jejich životnosti. Doporučujeme proto pravidelnou údržbu a do 5-6 let se připravit na jejich výměnu.

V místě výtokových armatur koupelen je nízký tlak vodovodu. Nízký tlak je pravděpodobně způsoben zanesením vodovodních rozvodů vlivem stárí. Doporučujeme jejich revizi a vhodný způsob nápravy (vhodný způsob nápravy musí stanovit odborný posudek).

4.10 Vytápění

- Radiátory jsou místy postiženy povrchovou korozí. Doporučujeme kontrolu a obnovu ochranného nátěru.

Otopná tělesa na daném objektu jsou původní tvořené litinovými dvojitými deskovými radiátory. Provedenou prohlídkou nebyly zjištěny žádné závažné vady a skutečnosti, které by indikovaly nutnost výměny. Doporučujeme pravidelnou kontrolu a obnovu ochranného nátěru.

4.11 Přípojky k technické infrastruktuře

- Doporučujeme zjistit stav původních přípojek technické infrastruktury.

Viditelné části přípojek technické infrastruktury jsou bez zjevných defektů a indikací omezené funkčnosti. S ohledem na stáří objektu lze předpokládanou životnost kanalizační a plynovodní přípojky odhadovat na 20 let. S ohledem na řadu vnějších vlivů působících na přípojky technické infrastruktury (např. seismického zatížení dopravy na přilehlé komunikaci) doporučujeme provést ověření jejich stavu.

5. ZÁVĚR

Předmětem řešení bylo vizuální prověření stavu objektu mateřské školy. 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		2,2			
Vlhkost stavby			3,2		
Statika nosných konstrukcí stavby		2,9			*
Výplně otvorů		2			
Podlahy		2,5			
Technický stav komínů a spalinových cest			3		
Střešní konstrukce		2,6			**
Tepelné vlastnosti všech částí stavby			3		
Vnitřní instalace			3,3		
Vytápění		2,6			
Přípojky technické infrastruktury			3,3		

Poznámky k uvedeným rizikům:

- * Opadávající omítka v místech překladů nad okenními otvory, místy odkrytá výztuž překladů
- ** Střešní konstrukce: 1) střešní vtok je zanesen, je nutné provést opravu a zamezit zatékání
2) prasklina v místě atiky po obvodu objektu

K objektu není dostupná dokumentace skutečného stavu. Dokumentace k objektu se pravděpodobně nedochovala. **Vlastník stavby 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 28.3.2019

za DEKPROJEKT s.r.o.

Bc. Radek Šnajdr