

Zpráva o stavu objektu



Domažlice – Kovo č. p. 232 – návrh odborné údržby objektu

Realizace: 2014

Číslo zakázky: 000724



Společnost MILOTA Kladno spol. s r.o. je projekční a inženýrská společnost, která vznikla v roce 1993. MILOTA je dceřinou společností firmy MAO a.s., která je středně velkou renomovanou stavební společností působící na stavebním trhu již 20 let. Hlavním předmětem podnikání společnosti je zaměření na realizaci staveb v oblasti komerční, ekologické, bytové, sportovní a komunikace. Společnost klade důraz na rychlé a efektivní řešení jednotlivých realizací a profesionální přístupů.

OBSAH

A. ÚVOD	4
A.1. IDENTIFIKACE OBJEKTU	4
A.2. ZÁKLADNÍ POPIS OBJEKTU	5
A.2.1. POPIS OBJEKTU A JEHO OKOLÍ	5
A.2.2. UMÍSTĚNÍ OBJEKTU	6
A.2.3. FOTODOKUMENTACE	7
B. ANALÝZA STÁVAJÍCÍHO STAVU NEMOVITOSTI, HODNOCENÍ A ŘEŠENÍ PROBLÉMOVÝCH PARTIÍ	8
B.1. KONSTRUKCE OBJEKTU	8
B.1. TZB A SÍTĚ V OBJEKTU	9
B.2. OSTATNÍ ZAŘÍZENÍ	10
B.3. DESIGN OBJEKTU	10
B.4. DOKUMENTACE OBJEKTU	10
B.5. ANALÝZA TECHNICKÝCH PODKLADŮ K NEMOVITOSTI	11
B.5.1. SEZNAM DOKUMENTŮ PŘED A PO REALIZACÍ STAVBY	11
B.6. ANALÝZA DOPOSUD PROVEDENÉ OBNOVY, ÚDRŽBY A SPRÁVY	11
B.6.1. SEZNAM PROVEDENÝCH OBNOV:	11
B.6.2. SEZNAM PROVÁDĚNÝCH REVIZÍ A ÚDRŽEB:	11
B.7. PŘEHLED AKTUÁLNÍCH ČINNOSTÍ V DOBĚ ZPRACOVÁNÍ ZPRÁVY	12
C. NÁVRH OBNOVY NEMOVITOSTI	13
C.1. GRAFICKÉ ZOBRAZENÍ PRIORIT	13
C.2. OBNOVA - NÁVRH	13
C.2.1. ENERGETICKÉ ÚSPORY	13
C.2.2. AZBEST	14
C.2.3. STAVEBNÍ ÚPRAVY OBJEKTU	14
C.2.4. ÚPRAVA KANALIZACE, VODOVODU, ELEKTROINSTALACE, TOPENÍ, VZT	14
C.2.5. OKOLÍ OBJEKTU	14
C.3. OBNOVA – NÁKLADY NA PRŮZKUMOVÉ, PROJEKČNÍ A INŽENÝRSKÉ PRÁCE PRO PROVEDENÍ OBNOVY	14
D. NÁVRH ÚDRŽBY NEMOVITOSTI	15
D.1. SPECIFIKACE PREVENTIVNÍ ÚDRŽBY A REVIZÍ	15
E. NÁVRH SPRÁVY NEMOVITOSTI	21
E.1. PASPORT, EVIDENCE SPRAVOVANÉHO MAJETKU	21
E.2. NÁVRH PODPORY SPRÁVY NEMOVITOSTÍ	21
F. DOTAČNÍ TITULY	21
G. ZÁVĚR	21



H. PŘÍLOHY	22
I. PŘEHLED NAŠICH PRODUKTŮ SYSTÉMU ODBORNÉ ÚDRŽBY	24

A. ÚVOD

A.1. IDENTIFIKACE OBJEKTU

- Poloha: pozemek p. č. st. 946/4, 640/3, st. 946/6, k. ú. Domažlice
- GPS souřadnice: 49°26'26.32"N, 12°56'20.05"E
- Adresa objektu: Rohova 232, Domažlice
- Číslo VL: 7325
- Typ budovy dle VL: stavba občanského vybavení
- Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
- Výměra pozemku: p.č.st. 946/4 476 m²
- Počet podlaží PP/NP 0/1
- Zastavěná plocha: 458,98 m²
- Podlahová plocha: 425,14 m²
- Obestavěný prostor: 2459,42 m³
- Rok výstavby: 1984
- Památková char.: bez památkové ochrany
- Pozemky patřící k budově, plocha, věcná břemena, druh:

st. 946/6	67 m ²	věcné břemeno chůze a jízdy	zastavěná plocha a nádvoří
640/3	1287 m ²	změna výměr obnovou operátu	ostatní plocha

Vlastnictví

- Plzeňský kraj
- Škroupova 1760/18
301 00 Plzeň - Jižní Předměstí

Hospodář svěřeného majetku kraje

- Střední odborné učiliště, Domažlice
- Prokopa Velikého 640
344 01 Domažlice - Týnské Předměstí

A.2. ZÁKLADNÍ POPIS OBJEKTU

A.2.1. POPIS OBJEKTU A JEHO OKOLÍ

- Budova se nachází ve městě Domažlice, na východě městské části Dolejší Předměstí, a je přístupná z ulice Rohova.
- Objekt sociálního zařízení SOU Domažlice je řešen jako jednopatrová budova o dvou konstrukčních výškách, bez podsklepení. Byl vystavěn jako skelet z dřevěných stěnových lepených panelů. Je zastřešen plochou střechou. V objektu se nachází zádveří, chodby, společenská místnost, šatny, občerstvení, sociální zařízení, kanceláře, zasedací místnost, místnosti pro vychovatele a úklidová místnost. Konstrukční výška ve společenské místnosti je zvýšena.
- Přístup do budovy je zajištěn zastřešeným hlavním vstupem, umístěným na západní fasádě a vedlejším vstupem na severní fasádě. Dále je ze severní strany umožněn přístup do společenské místnosti.
- Na části pozemku 975/2 se nachází parkovací plocha určená pro zaměstnance a návštěvníky Středního odborného učiliště.

VYUŽITÍ BUDOVY	Občanské vybavení – budova pro výuku a výchovu
TYP BUDOVY	Montovaný dřevěný skelet s dřevěnými panely
POČET VSTUPŮ DO OBJEKTU	3 vstupy (hlavní, vedlejší, do společenské místnosti)
PŘÍSTUP PRO HANDICAPOVANÉ	Není řešen
KONTROLA PŘÍSTUPU DO BUDOVY	Není řešena
VSTUPNÍ SYSTÉMY PERSONÁLNÍ	Nejsou instalovány
VRÁTNICE (RECEPCE)	V objektu se nenachází
ZPRACOVÁN ENERGETICKÝ AUDIT	Energetický audit byl zpracován
ZÁVĚRY ENERGETICKÉHO AUDITU	Nejsou známy

NAPOJENÍ NA SÍŤ	Ano / Ne
Elektro	Ano
Kanalizace splašková	Ano
Kanalizace dešťová	Ano
Vodovod	Ano
Plynovod	Ano
Přístup po zpevněné komunikaci k objektu	Ano

A.2.2. UMÍSTĚNÍ OBJEKTU



A.2.3. FOTODOKUMENTACE

POHLED ČELNÍ



PŮVODNÍ SPOLEČENSKÁ MÍSTNOST



FOTODOKUMENTACE



Pozn.: Pro přihlášení nutno zadat:

přihlašovací jméno: **rivera**

heslo:

rivera2010

B. ANALÝZA STÁVAJÍCÍHO STAVU NEMOVITOSTI, HODNOCENÍ A ŘEŠENÍ PROBLÉMOVÝCH PARTIÍ

Hodnocení technického stavu objektu

- A nové nebo v kvalitě odpovídající nové stavbě / stavebnímu prvku
- B téměř nové nebo v tomu odpovídající kvalitě s prvky mírného opotřebení
- C funkčně vyhovující
- D opotřebení, funkčně vyhovující při dostatečné údržbě a okamžitých opravách
- E na konci životnosti – opotřebení v nenávratném stupni – potřeba generální opravy nebo výměny / náhrady v nejbližší budoucnosti
- F překročena životnost – urgentní potřeba generální opravy nebo výměny / náhrady

B.1. KONSTRUKCE OBJEKTU

Č.P.	POLOŽKA NÁZEV	IDENTIFIKACE, VÝZNAM POLOŽKY	KATEGORIE HODNOCENÍ	POPIS STAVU	ŘEŠENÍ PROBLÉMU
1	ZÁKLADY	Základové pasy z prostého betonu, základové patky ze ŽB, zabetonovány závlače	-	Bez problému	-
2	HYDROIZOLACE	1x Sklobit + NP	C	Funkčně vyhovující	Pravidelná vizuální kontrola spodní části stěn
3	SVISLÉ KONSTRUKCE NOSNÉ	Kombinace dřevěných sloupů a dřevěných stěnových panelů (ezalit 10 mm, parozábrana, bednění 20 mm, minerální vlna 100 mm, cembalit 6 mm, roštové bednění 20 mm, azbestocementová deska 8 mm nebo bednění na polodrážku), dřevěné lepené nosníky	C	Funkčně v pořádku	Pravidelné provádění vizuálních kontrol
4	SVISLÉ NENOSNÉ KONSTRUKCE VČ. OBVODOVÉHO PLÁŠTĚ	Příčky – dřevěné příčkové panely (ezalit 10 mm, bednění 20 mm, minerální vlna 80 mm, bednění 20 mm, ezalit 10 mm)	C	Funkčně vyhovující	Pravidelné vizuální kontroly
5	STROPY (VODOROVNÉ KONSTRUKCE)	Strop – dřevěné rošty s podbitím a výplní minerální vlnou	C	Bez problému	Pravidelné vizuální kontroly
6	TVAR STŘECHY, SKLON	Plochá, 6 %	-	-	-
7	STŘECHA, KROV	Jednoplášťová Sociální zařízení – Střešní panel prostorový Společenská místnost – Střešní panely plošné	C	Funkčně vyhovující	Provádění vizuálních kontrol
8	STŘEŠNÍ KRYTINA, VČETNĚ OPLECHOVÁNÍ	Živičná krytina + nátěr LANAST	B	Bez problému, cca 1 rok stará	Pravidelná kontrola
9	HROMOSVODY	Provedeny	-	Bez problému	Pravidelná revize
10	POVRCHY VNITŘNÍCH STĚN A STROPŮ (omítky, obklady)	Obklad Solodur + tapeta, bělinový obklad + latex, latex, tapeta	D	Většinou bez problému, místy v soklové části poškození tapety, lokální poškození tapety v kuchyňce	Oprava poškozených tapet znovu přilepením, případně natažení tapety nové
11	ÚPRAVA VNĚJŠÍCH POVRCHŮ STĚN	- Bednění na polodrážku - Azbestocementové desky	D	Azbestocementové desky ve spodní části zašpiněny ostřikem, na severní fasádě nejspíše navlhle	Odstranění azbestocementových desek s jejich patřičnou likvidací, obložení objektu dřevěnými palubkami nebo vláknocementovými deskami
12	ZATEPLENÍ STŘEŠNÍ KONSTRUKCE	- Střešní konstrukce nezateplena, zatepleno zastropení objektu - Společenská místnost zastřešena dřevěnými zateplenými panely (min. vlna tl. 120 mm)	-	Tloušťka zateplení stropní a střešní konstrukce nevyhovuje dnešním požadavkům	- Stropní konstrukci lze dozateplit položením další vrstvy min. vaty na stropní panely - U společenské místnosti možnost provedení zateplení min. vatou z interiéru s novým pohledem

13	ZATEPLENÍ OBVODOVÉHO PLÁŠTĚ	Obvodové stěnové panely nejsou z vnější strany zateplený	-	Špatné tepelně-technické vlastnosti obvodového pláště	Zateplení obvodových stěn
14	SCHODIŠTĚ	Venkovní – betonová konstrukce schodiště	E	Poškozené stupně	Oprava stupňů dobetonováním, případně následné opatření stupňů mrazuvzdornou dlažbou
15	KOMÍNY, VĚTRACÍ PRŮDUCHY A ŠACHTY, ROZVODNÉ ŠACHTY	Venkovní, nerezový komín	C	Bez problému	Pravidelné provádění revizí
16	DVEŘE A VRATA VNITŘNÍ A VNĚJŠÍ	Vnější – dřevěné, částečně prosklené, do dřevěné zárubně Vnitřní – dřevěné, plné i částečně prosklené, do dřevěné zárubně - dřevěné, plné, do ocelové zárubně	C	Funkčně vyhovující	Kontrolování stavu dveří
17	PROVEDENÍ OKEN. VČ. PARAPETŮ	Dřevěná okna zdvojená	D	Špatné tepelně-technické vlastnosti oken	Možnost výměny oken za nová, dřevěná nebo plastová
18	KONSTRUKCE PODLAH VČETNĚ POVRCHOVÉ ÚPRAVY	Keramická dlažba, vlysky do asfaltu, PVC 1.NP, společenská místnost – podkladní beton (100 mm), hydroizolace (Sklobit + NP), polystyren (40 mm), lepenka A 400 H, betonová mazanina (60 mm), cementový potěr (25 mm), podlaha vlysová dub. do asfaltu tl. 15 mm 1.NP - podkladní beton (100 mm), hydroizolace (Sklobit + NP), polystyren (40 mm), lepenka A 400 H, betonová mazanina (70 mm), podlaha (28 mm) 1.NP, přístřešek – betonová deska (100 mm), maltové lože (25 mm), teracová dlažba (25 mm)	C	Vyhovující	Kontrola stavu povrchů, především PVC
19	PODHLÉDY STROPŮ	Dřevěná, sbíjená prkna	D	Místy uvolněný podhled od nosného roštu	Přípevnění uvolněných částí podhledu
20	KONSTRUKCE KLEMPÍŘSKÉ	Provedeny z pozinkovaného plechu tl. 0,6 mm	C	Odpovídají stáří, bez problému	Pravidelná kontrola stavu
21	KONSTRUKCE ZÁMEČNICKÉ	Ocelové	C	Bez problémů, odpovídají stáří	Provádění pravidelné kontroly stavu

B.1. TZB A SÍTĚ V OBJEKTU

Č.P.	POLOŽKA NÁZEV	IDENTIFIKACE, VÝZNAM POLOŽKY	KATEGORIE HODNOCENÍ	POPIS STAVU	ŘEŠENÍ PROBLÉMU
22	ZPŮSOB VYTÁPĚNÍ	Teplovodní dvoutrubkový systém	-	Funkčně vyhovující	-
23	ZDROJ VYTÁPĚNÍ (UMÍSTĚNÍ, TYP)	2x plynový kotel	C	Funkčně v pořádku	Pravidelné provádění revizí
24	PALIVO VYTÁPĚNÍ	Plyn	-	-	-
25	MATERIÁL TOPNÝCH TĚLES	Desková ocelová tělesa	C	Funkčně vyhovující	Pravidelná kontrola stavu
26	ZPŮSOB PŘÍPRAVY TV	Elektrický boiler	C	Bez problému, funkční	Provádění pravidelné kontroly funkčnosti
27	VNITŘNÍ ROZVODY VODY	Rozvod SV z trub ocelových, závitových, asfaltovaných Rozvod TV z trub ocelových, závitových, pozinkovaných	C	Funkčně v pořádku	Potřeba pravidelné kontroly
28	VNITŘNÍ KANALIZACE	Kanalizační potrubí připojovací z trub novodurových Splašková kanalizace z trub litinových hrdlových	C	Funkční	Potřeba pravidelné kontroly
29	VNITŘNÍ PLYNOVOD	Ocelové bezešvé potrubí, žlutě natřené	C	Bez problému	Pravidelné provádění revizí
30	ZDROJ VODY	Veřejný vodovod	-	Bez problému	-
31	KANALIZACE	Veřejná kanalizace	-	Bez problému	-
32	PLYNOVOD	Veřejný plynovod	-	Bez problému	-

33	ELEKROINSTALACE	Vyvedena v kabelech AY, 220 a 380 V	C	Funkčně vyhovující	V případě rekonstrukce objektu provedení rozvodů z kabelů s měděným jádrem
34	OSVĚTLENÍ	Přirozené osvětlení, zářivková svítidla	C	Vyhovující	Kontrolování stavu svítidel, především zdrojů světla
35	MĚŘENÍ A REGULACE	Vytápění regulováno centrálně	-	Centrální regulace, neregulována každá místnost samostatně	Osazení otopných těles termostatickými hlaviciemi
36	VĚTRÁNÍ	Přirozené větrání	-	Vyhovující	Nutno dohlédnout na dostatečné větrání
37	STÍNĚNÍ	Vnější stínění není řešeno, v interiéru látkové záclony a vertikální žaluzie	C	Bez problému	Pravidelná kontrola funkčnosti
38	HASICÍ PŘÍSTROJE (UMÍSTĚNÍ)	Umístěny v prostoru chodby	-	Vyhovující	Provádění pravidelných revizí

B.2. OSTATNÍ ZAŘÍZENÍ

Č.P.	POLOŽKA NÁZEV	IDENTIFIKACE, VÝZNAM POLOŽKY	KATEGORIE HODNOCENÍ	POPIS STAVU	ŘEŠENÍ PROBLÉMU
39	VYBAVENÍ HYGIENICKÝCH ZAŘÍZENÍ	Toaletní mísy, umyvadla, sprchy	D	Odpovídají stáří, sprchy jsou původní, osazeno kohoutovými bateriemi	Výměna kohoutových baterií za pákové, u ostatních pravidelná kontrola funkčnosti
40	ODVOD DEŠŤOVÝCH VOD	Okapové žlaby a svody	-	Bez problému	Provádění kontroly průchodnosti
41	OKAPOVÉ CHODNÍKY A NÁVAZNOST NA TERÉN	Betonový okapový chodník	-	Bez problému, lokální výskyt rostlin ve spárách	Vyčištění spár, příp. ošetření herbicidem
42	PARKOVACÍ PLOCHY	Na pozemku sousedícím s objektem	D	Parkování na nezpevněné ploše u objektu	Pokládka zatravnovacích dlaždic nebo provedení zpevněné plochy
43	OPLOCENÍ OBJEKTU	Oplocen původní areál – ocelové sloupky s výplní z pletiva	-	Funkčně vyhovující	Kontrola celistvosti pletivové výplně

B.3. DESIGN OBJEKTU

Č.P.	POLOŽKA NÁZEV	IDENTIFIKACE, VÝZNAM POLOŽKY	KATEGORIE HODNOCENÍ	POPIS STAVU	ŘEŠENÍ PROBLÉMU
44	ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ INTERIÉRU	Sociální zázemí pro výuku v sousední budově	-	Odpovídá způsobu užívání objektu, společenská místnost slouží jako učebna	-
45	MALBY A NÁTĚRY	- Malby ve světlé barvě, nátěry dle původních - Exteriérové nátěry v bílé a červené barvě	D	Odpovídají stáří, místy zašpiněné nebo poškozené	Lokální obnova maleb a nátěrů

B.4. DOKUMENTACE OBJEKTU

Č.P.	POLOŽKA NÁZEV	IDENTIFIKACE, VÝZNAM POLOŽKY	KATEGORIE HODNOCENÍ	POPIS STAVU	ŘEŠENÍ PROBLÉMU
46	DOKUMENTACE OBJEKTU	Dochována původní dokumentace objektu z roku 1984	D	Dochované dokumentace v papírové podobě, neexistuje dokumentace současného stavu objektu jako celku	Provedení zaměření stávajícího stavu objektu v digitální podobě
47	REVIZE A REVIZNÍ ZPRÁVY	Prováděny a archivovány	C	Bez problému	Pravidelné provádění revizí

B.5. ANALÝZA TECHNICKÝCH PODKLADŮ K NEMOVITOSTI

B.5.1. SEZNAM DOKUMENTŮ PŘED A PO REALIZACÍ STAVBY

STÁVAJÍCÍ DOKUMENTACE	ČÁST DOKUMENTACE	ROK
020 – Sociální zařízení	Stavební část	1984
STÁVAJÍCÍ DOKUMENTACE - OSTATNÍ	Nachází se v archivu školy	
STAVEBNÍ POVOLENÍ, KOLAUDAČNÍ SOUHLAS	Nebylo nalezeno	
PŘEHLED O OKOLNÍCH SÍTÍCH OKOLO AREÁLU	Ano	
INŽENÝRSKO GEOLOGICKÝ PRŮZKUM	Není známo	
RADONOVÝ PRŮZKUM	Není známo	
POLOHOPIS A VÝŠKOPIS	Nebyl nalezen	
ENERGETICKÝ AUDIT	Proveden	
POSUDKY NA STAVBU	Není známo	
STAVEBNĚ TECHNICKÝ PRŮZKUM – SKLADBY KONSTRUKCÍ	Nebyl prováděn	
MYKOLOGICKÝ PRŮZKUM DŘEVĚNÝCH KONSTRUKCÍ	Nebyl proveden	
AZBESTOVÝ PRŮZKUM	Nebyl prováděn	

B.6. ANALÝZA DOPOSUD PROVEDENÉ OBNOVY, ÚDRŽBY A SPRÁVY

B.6.1. SEZNAM PROVEDENÝCH OBNOV:

STAVEBNÍ KONSTRUKCE	Rekonstrukce zastřešení (2013)
MODERNIZACE	Modernizace zařízení umývár a toalet

B.6.2. SEZNAM PROVÁDĚNÝCH REVIZÍ A ÚDRŽEB:

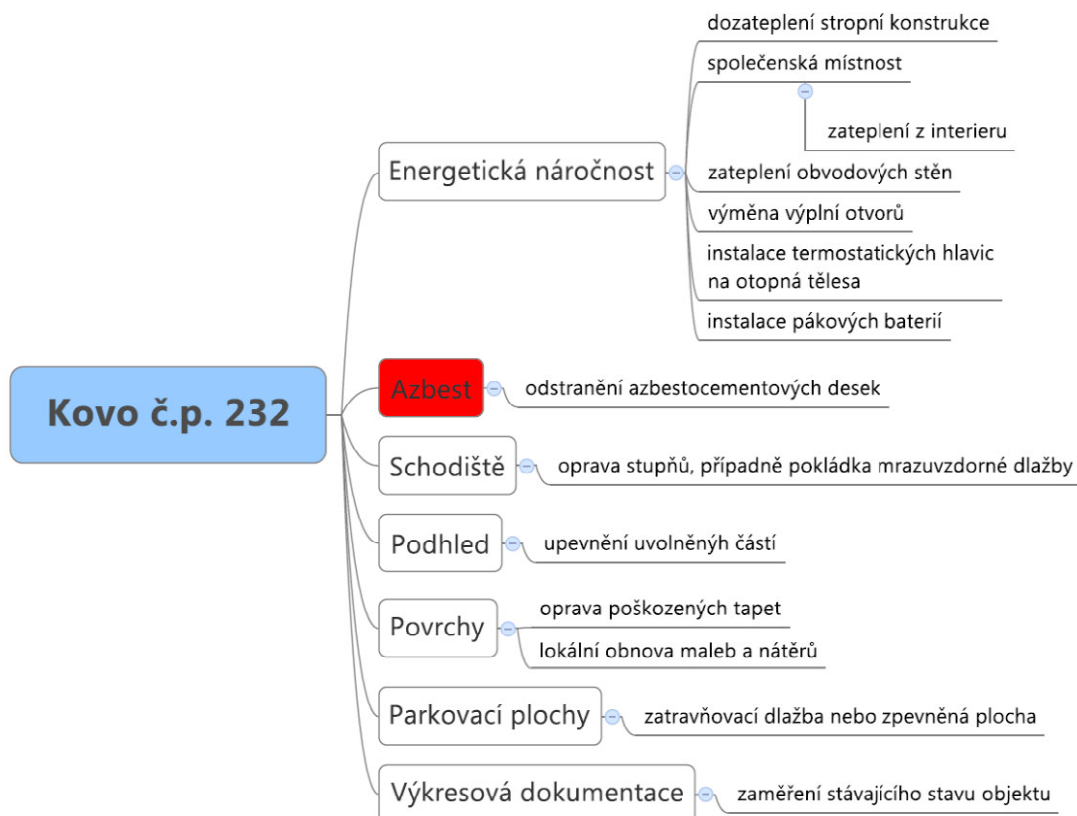
- plyn
- plynové spotřebiče
- elektro
- hasicí přístroje
- hromosvody
- spalínové cesty

B.7. PŘEHLED AKTUÁLNÍCH ČINNOSTÍ V DOBĚ ZPRACOVÁNÍ ZPRÁVY

POZNÁMKY	
Změny	Nejsou uvažovány
Bezbariérový přístup	Není řešen
Ostatní	
Dotace	O dotace nebylo zatím žádáno
Ekologie	Není řešeno

C. NÁVRH OBNOVY NEMOVITOSTI

C.1. GRAFICKÉ ZOBRAZENÍ PRIORIT



C.2. OBNOVA - NÁVRH

C.2.1. ENERGETICKÉ ÚSPORY

C.2.1.1. NAVRŽENÁ OPATŘENÍ

ZATEPLENÍ

Doporučujeme nechat provést návrh dozateplení obvodových konstrukcí objektu. Obvodové stěny doporučujeme dozateplit minerální vatou do dřevěného roštu. U zateplení stropu by se jednalo o zvětšení tloušťky minerální vaty jejím položením na stávající, případně jejím dofoukáním. Ve společenské místnosti navrhujeme provést zateplení buď klasicky z exteriéru, nebo vzhledem k velké světlé výšce z interiéru.

OTVOROVÉ VÝPLNĚ

Výplně otvorů jsou původní, nevyhovují tepelně-technickým požadavkům. Doporučujeme je vyměnit za nové, dřevěné nebo plastové, se součinitelem prostupu tepla $U = 1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$.

VYTÁPĚNÍ

V současné době nejsou otopná tělesa osazena žádnými regulačními hlavici. Odborným návrhem, správným nastavením otopné soustavy a osazením otopných těles termostatickými hlavici, lze také dosáhnout úspor za vytápění objektu.

C.2.2. AZBEST

Obvodové stěny objektu jsou opláštěny mimo jiné také azbestocementovými deskami. Doporučujeme tyto desky odstranit, odborně zlikvidovat, a nahradit je vláknocementovými deskami nebo dřevěnými palubkami.

C.2.3. STAVEBNÍ ÚPRAVY OBJEKTU

V některých místech v soklové partii, a lokálně v kuchyňce, poškození tapety. Doporučujeme tapety opravit znovu přilepením, pokud by to nebylo možné, pak natažením tapety nové. Malby a nátěry v budově jsou místy zašpiněny nebo poškozeny, proto doporučujeme provést jejich lokální obnovu. Dřevěný podhled je v některých místech uvolněný. Je potřeba ho znovu připevnit ocelovými vruty do nosného roštu.

Venkovní schodiště má poškozené stupně. Navrhujeme provést dobetonovávku do bednění, nejlépe s následnou pokládkou mrazuvzdorné dlažby.

C.2.4. ÚPRAVA KANALIZACE, VODOVODU, ELEKTROINSTALACE, TOPENÍ, VZT

Stávající rozvody elektroinstalace v objektu jsou provedeny z kabelů s hliníkovým jádrem. Pokud budou v budoucnu prováděny v budově stavební úpravy, doporučujeme provést rozvody nové, z kabelů s měděným jádrem.

Zařízení sprch je původní, umyvadla jsou osazena kohoutovými bateriemi, které jsou nevhodné. Doporučujeme provést kompletní rekonstrukci sprch nebo minimálně výměnu kohoutových baterií za pákové, které snižují spotřebu vody.

C.2.5. OKOLÍ OBJEKTU

Parkování u objektu se nachází na zatravněné ploše u severozápadní části objektu. Tato plocha je parkováním poškozována, při dešti nebo sněhu se stává pro návštěvníka nebezpečnou. Navrhujeme provést na tomto místě zpevněnou plochu nebo zde položit zatravněvací dlaždice, které alespoň částečně umožní zachovat travnatý povrch.

C.3. OBNOVA – NÁKLADY NA PRŮZKUMOVÉ, PROJEKČNÍ A INŽENÝRSKÉ PRÁCE PRO PROVEDENÍ OBNOVY

Pozn.: Ceny odhadovaných nákladů jsou vypočteny dle UNIKA a honorářových řádů (nejedná se o cenovou nabídku firmy Milota spol. s r.o.). Projektové dokumentaci musí předcházet stavebně technický, vlhkostní a azbestový průzkum.

a. Zaměření stávajícího stavu objektu

Prověření původních výkresů k objektu (půdorysy, řezy, pohledy), doměření nesrovnalostí, vynesení půdorysů, řezů a pohledů stávajícího stavu objektu v digitální podobě.

50 000 Kč bez DPH

D. NÁVRH ÚDRŽBY NEMOVITOSTI

D.1. SPECIFIKACE PREVENTIVNÍ ÚDRŽBY A REVIZÍ

Č.P.	KONSTRUKCE A VYBAVENÍ	ÚDRŽBA	UDRŽOVACÍ PRÁCE	INTERVAL UDRŽ. PRACÍ
1	Základy, izolace, suterénní konstrukce			
		Základy staveb vyšetřovaného souboru jsou sami o sobě funkčním dílem nevyžadujícím údržbu. Jejich poruchy v průběhu životního cyklu jsou způsobeny vadnou údržbou jiných funkčních dílů nebo jinými vlivy.		
2	Svislé konstrukce nosné			
		Cihelné nosné stěny jsou bez údržbovým funkčním dílem s dlouhodobou životností. V průběhu jejich životnosti je třeba monitorovat jejich technický stav prováděním doporučených kontrol a v případě zjištěných vad je neprodleně odstraňovat.		
3	Svislé konstrukce nenosné vč. obvodového pláště			
		Nenosné stěny z keramického materiálu nebo z pórobetonu jsou bezúdržbovým prvkem. U lehkých montovaných příček obnova povrchové úpravy.		
4	Stropní konstrukce			
		Stropní konstrukce je funkčním dílem s dlouhodobou životností, která sama o sobě nevyžaduje žádnou údržbu.		
5	Konstrukce zastřešení			
		Životnost střešních konstrukcí je odvislá od řádné údržby krytiny, čištění a větrání půdního prostoru.	Čištění, větrání půdního prostoru.	4x ročně

			Obnova protipožárního nátěru	Dle doporučení výrobce a dle výsledku pravidelných kontrol.
6	Krytina			
			Čištění střechy, žlabů	2 x ročně
			Výměna vadných prvků	Průběžně podle výsledků kontrol.
			Údržba ochranných vrstev, nátěrů	1 x ročně
7	Hromosvody			
		Hromosvodní zařízení se musí udržovat v řádném stavu a revidovat ve lhůtách dle ČSN 33 1500/1990. Laická údržba je vyloučena, pro odbornou údržbu lze použít laická zjištění prováděná v rámci doporučených kontrol nebo provozního řádu preventivní údržby provozovatele hromosvodu (správce objektu).		
8	Povrchy vnitřních stěn a stropů			
		Pravidelné obnovování maleb, nátěrů a nástřiků. Pravidelná kontrola obkladů a včasné odstraňování vad v počátečním stadiu, zejména pokud se týče vydrolování spár nebo pronikání vlhkosti.	Malby	3 - 4 roky
			Nátěry na dřevě a kovu (vnitřní)	10 - 15 let
			Nátěry a nástřiky na zdech	5 - 8 let
			Obklady keramické	20 - 25 let
9	Fasáda včetně svodů a parapetů			
			Čištění fasády	5 - 10 let
			Obnovování povrchové vrstvy fasády.	20 - 25 let
			Obnovování povrchové vrstvy klempířských prvků z pozinkovaného plechu.	5 - 10 let
			Čištění lapačů splavenin.	4 x ročně
			Neprodlené odstraňování vad zjištěných při pravidelných kontrolách.	

10	Schodiště			
		Funkční díl je vystaven intenzivnímu působení provozu, zanedbání údržby může ohrozit bezpečnost osob.	Údržba zábradlí (upevnění madel, spoje, povrchová úprava).	Podle výsledků kontrol.
			Údržba stupňů, kluzkost podlahy.	dle potřeby
11	Komíny, větrací průduchy, šachty			
		Údržba komínů spočívá v jejich pravidelném čištění v souladu s příslušnými technologickými postupy zejména u komínů, na něž jsou připojeny spotřebiče na tuhá paliva. Zvýšenou pozornost je třeba věnovat údržbě krycí desky a obezdívky (pláště) nad střešní části komínů.		
12	Dveře a vrata vnitřní a vnější			
			Mazání závěsů a zámků dveří.	
			Obnovování povrchové úpravy.	
			Výměna zdeformovaných, poškozených a nefunkčních těsnění.	
13	Okna vč. balkónových dveří a vnitřních parapetů			
			Obnovování povrchové úpravy.	
			Výměna zdeformovaných, poškozených a nefunkčních těsnění.	
			Odstranění usazenin a nečistot z odvodňovací drážky.	
			U nových oken s celoobvodovým kováním seřízení kování v intervalu udaném výrobcem, zpravidla jednou za dva roky.	
			Čištění a mazání pohyblivých částí kování.	
14	Konstrukce podlah vč. povrchové úpravy			
			Pravidelné obnovování povrchové úpravy.	
			Broušení dřevěných podlah.	
			Pravidelný úklid.	

			Včasné opravy drobných poškození.	
15	Podhledy stropů			
		Pravidelné obnovování povrchové úpravy. Při zjištění jakékoliv deformace okamžité odborné vyšetření příčiny a oprava vady.		
16	Ústřední vytápění			
			Údržba pohyblivých částí zařízení (vyčištění a namazání), doplnění nebo výměna ucpávek armatur, doplnění nebo oprava chybějících nebo poškozených tepelných izolací.	V případě potřeby, min. 1 x za rok.
		Zvláštní pozornost se věnuje regulačním armaturám ve strojovně a termostatickým ventilům otopných těles.		
			Doplnění chemikálií do úpravny napájecí vody.	dle potřeby
17	Elektroinstalce silnoproudé			
		Celý funkční díl musí být pravidelně odborně kontrolován a revidován dle ČSN 331500 tak, aby byla zajištěna jeho správná činnost a aby byly dodrženy požadavky elektrické a mechanické bezpečnosti, provozní spolehlivosti, požární bezpečnosti a požadavky ostatních předpisů a norem. Zjištěné neshody musí být neprodleně odstraňovány.		
18	Elektroinstalace slaboproudé, EPS, poč. sítě, EZS			
		Sestává z laické činnosti a odborných kontrol a zkoušek.	Laická prohlídka úplnosti krytů a přístupných částí.	
			Laická zkouška funkce slaboproudých zařízení.	
			Ostatní kontroly a zkoušky dle návodů výrobců a dodavatelů.	
			Odborné kontroly a zkoušky dle části "5. kontroly funkčního dílu".	

19	Rozvody vody a zařizovací předměty			
		Údržba vnitřního vodovodu a zařizovacích předmětů včetně příslušenství je velmi důležitá a prodlužuje životnost s funkceschopností systému. Základem kvalitní údržby je průběžná kontrola a průběžné odstraňování všech závad především na exponovaném zařízení strojovny kde nejvíce trpí deskové výměníky tepla, v současné době stále častěji používané k ohřevu TUV.	Pravidelné čištění filtrů.	
			Údržba zařízení pro zásobování požární vodou.	
			Udržování čistoty hygienického vybavení.	
			Pravidelné čištění perlátorů na výtokových zařízeních, výměna těsnění u výtokových ventilů staršího typu.	
20	Vnitřní kanalizace			
		Údržba systému vnitřní kanalizace spočívá v důsledném dodržování ustanovení provozních podmínek, jak jsou stanoveny provozním řádem. Nejdůležitější zásadou je vyloučit odtok mastných odpadních vod. Ve všech případech, kde k takové situaci může dojít je vhodné namontovat lapače tuku a ty poté udržovat v provozuschopném stavu jejich pravidelnou kontrolou a odstraňováním zachycených tuků.	Pravidelné čištění venkovních vpustí a lapačů splavenin.	
			Péče o funkci zápachových uzávěrek, které musí být neustále zavodněny.	

21	Vnitřní plynovod vč. spotřebičů			
		Okamžikem uvedení plynovodu nebo jeho části do provozu, musí být stanovena (pouze) jediná osoba, odpovědná za jeho provoz. V případě, že je v objektu plynovod o větším tlaku nebo dimenzi, zpracovává se plán údržby. Údržba se pak provádí podle tohoto plánu. V plánu údržby musí být popsána opatření, nezbytná k zajištění přístupnosti a ovládání uzávěrů.	Doporučuje se u všech plynových spotřebičů zabezpečit základní servisní údržbu spojenou s kontrolou technického stavu autorizovanou servisní organizací.	1 x za rok
22	Okapové chodníky a návaznost na terén			
		Základními úkony údržby jsou úpravy okolní vegetace a péče o čistotu zpevněných ploch. Jen tak je umožněn odtok srážkové vody z okolí stavby. V zimním období je nutno odstraňovat sněh a omezit posyp chodníků a vozovek agresivními rozmrazovacími látkami.	Čištění okapového chodníku, odvodů vody.	čtvrtletně
			Odstranění vegetace.	ročně
			Těsnění spár.	dle potřeby
			Čištění šachet, anglických dvorků.	dle potřeby
			Čištění drenážního systému.	ročně
23	Ostatní (vestavěný nábytek)			

E. NÁVRH SPRÁVY NEMOVITOSTI

E.1. PASPORT, EVIDENCE SPRAVOVANÉHO MAJETKU

Vzhledem k nekompletní stavební dokumentaci současného stavu objektu doporučujeme provést pasportizaci objektu a digitalizaci stávajících dokumentů. Tuto službu nabízí také naše společnost formou produktu Dokumentace ONLINE, kdy jsou veškeré digitalizované dokumenty k objektu přístupné z našich webových stránek. Více informací viz. příložená brožura Dokumentace ONLINE.

E.2. NÁVRH PODPORY SPRÁVY NEMOVITOSTÍ

Při větším počtu spravovaných objektů je vhodné využívat některý ze softwarů určených ke správě nemovitostí. Pro tyto případy firma Milota Kladno nabízí produkt Podpora správy nemovitostí v programu Allplan Allfa. Tento program nabízí možnost sledování nákladů, plánování zdrojů, správu ploch, vybavení, dokumentů, plánování údržby, správu a řízení objektu. Pro bližší informace se, prosím, obraťte na ing. Brathovou.

F. DOTAČNÍ TITULY

Dle předběžného harmonogramu výzev pro Operační program Životního prostředí na rok 2015, by v období říjen – prosinec 2015 měla být vyhlášena Prioritní osa 5 – Snížení energetické náročnosti veřejných budov a zvýšení využití obnovitelných zdrojů energie.

G. ZÁVĚR

Na základě zpracované zprávy doporučujeme:

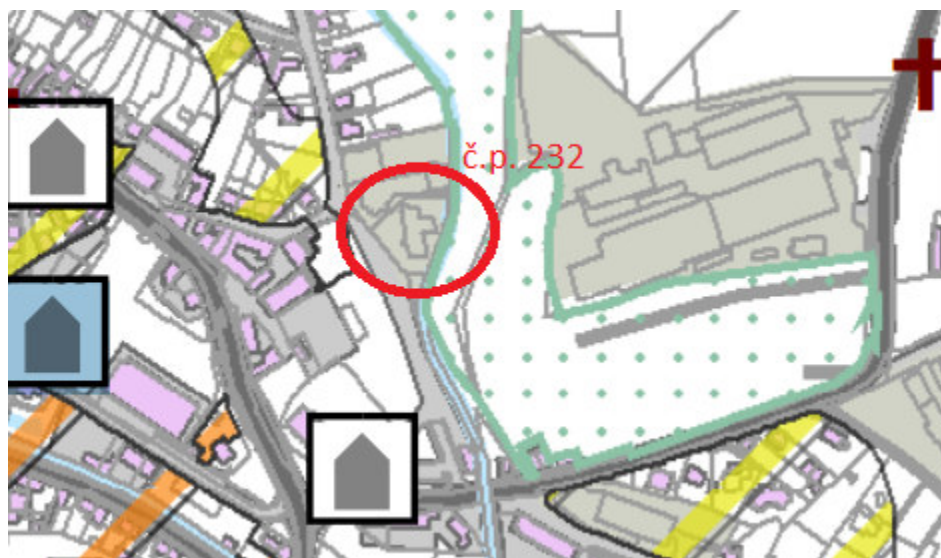
- odstranění azbestocementových desek z vnějšího opláštění
- oprava venkovního schodiště
- připevnění uvolněného podhledu
- zpracovat dokumentaci stávajícího stavu objektu
- zvážit a případně následně provést zateplení obvodových stěn a zastropení objektu
- zvážit a případně provést výměnu výplní otvorů za nové
- úprava plochy určené pro parkování



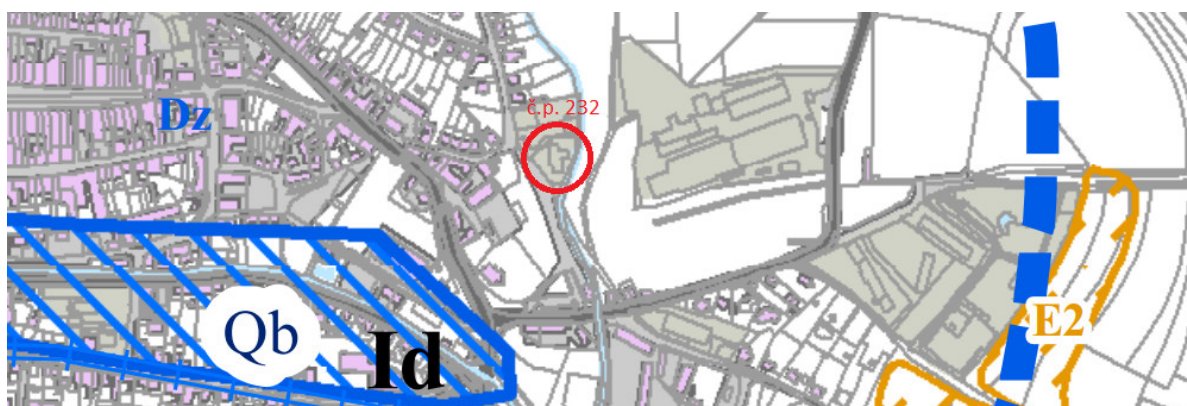
H. PŘÍLOHY

1. Územně-analytické podklady- Hodnoty území – řešená lokalita + legenda
2. Územně-analytické podklady – Problémy – řešená lokalita + legenda
3. Územně-analytické podklady – Limity – řešená lokalita + legenda
4. Schéma provedených vrtů v okolí objektu – řešená lokalita + legenda

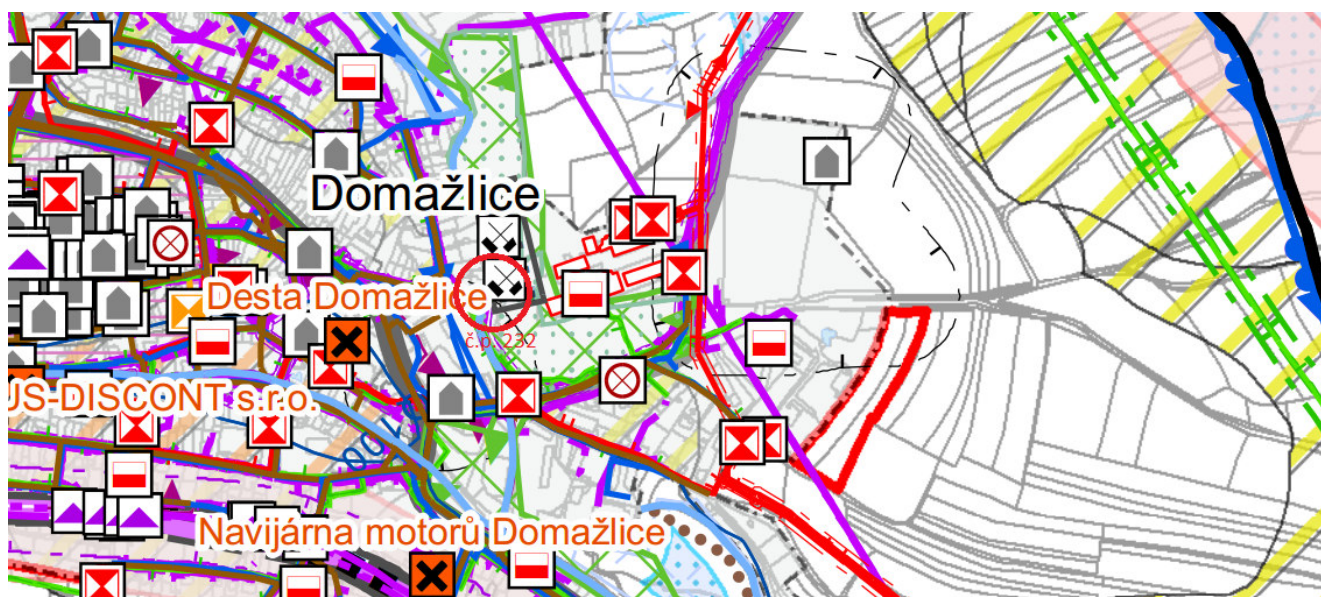
1. Územně-analytické podklady – Hodnoty území – řešená lokalita + legenda



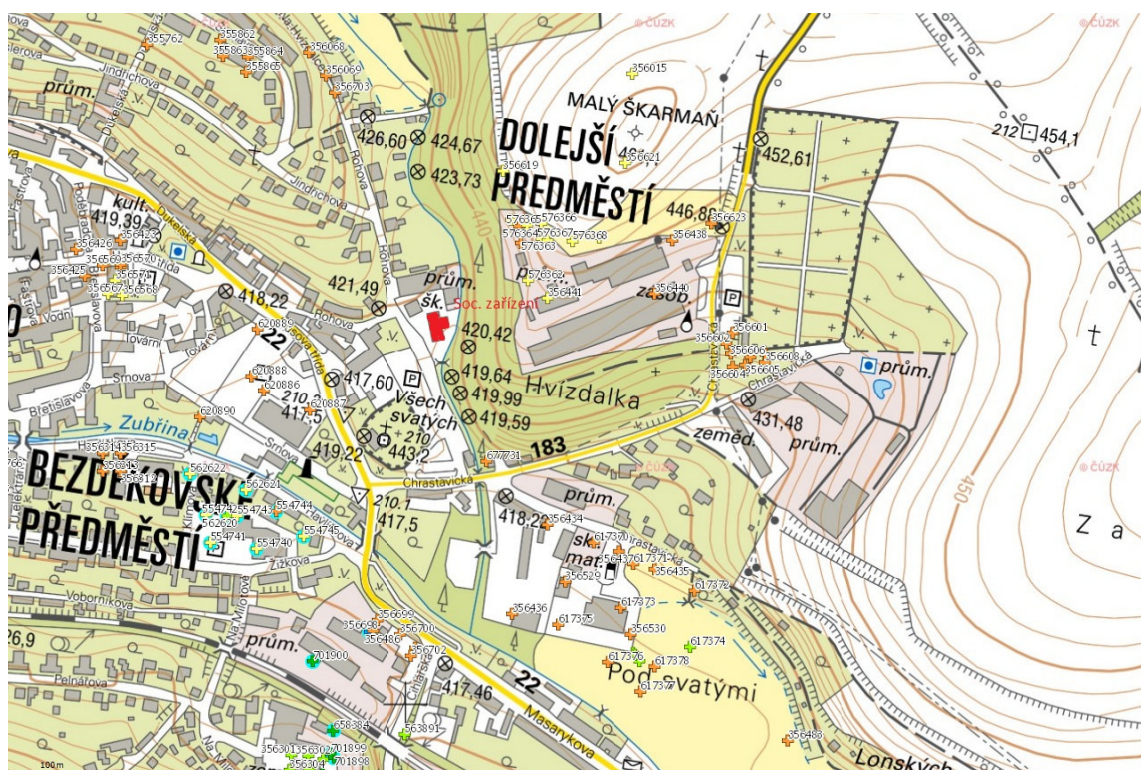
2. Územně-analytické podklady – Problémy – řešená lokalita + legenda



3. Územně-analytické podklady – Limity – řešená lokalita + legenda



4. Schéma provedených vrtů v okolí objektu



I. PŘEHLED NAŠICH PRODUKTŮ SYSTÉMU ODBORNÉ ÚDRŽBY



V současné době obsahuje systém odborné údržby následujících šest produktů:



Zpráva o stavu objektu



Digitalizace a pasportizace



Stavební údržba



Dokumentace online



Podpora správy nemovitostí.



Online data dokončené stavby