

# ZISTENIE SKUTOČNÉHO STAVU NEHNUTEĽNOSTI

## DOM KULTRÚRY

ZOHOR

Posudok č. A\_SSD\_170607\_MK



**Objednávateľ:**

**Účel:**

**Dátum prehliadky:**

**Zistenie vypracoval:**

Technická kontrola nehnuteľnosti

07.06.2017

Ing. Matej Kolomy, tel: 0904 696 931

Ing. František Čalfa, tel: 0903 403 070

Bytecheck SK s.r.o.,

Dokument obsahuje 14 strán textu a 39 strán obrazových príloh.  
V Zohore, 06.2017

## 1. IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE PREDMETU PASPORTIZÁCIE

<b>Objednávateľ:</b>		<b>Adresa:</b>	
Meno Priezvisko:	Obec Zohor	Ulica:	Nám. 1.mája1
		Mesto, PSČ:	Zohor, 900 51
<b>Typ\ nehnuteľnosti:</b>			
	Dom kultúry		
<b>Identifikácia:</b>		<b>Adresa:</b>	
		Ulice:	Obchodná 3
		Mesto, PSČ:	

<b>Popis nehnuteľnosti:</b>			
Druh nehnuteľnosti:	Dom kultúry		
Rok výstavby:		Rekonštrukcia:	2006 – výmena sedlovej strechy 2014 – nová hydroizolácia pultovej strechy
Úroveň údržby:	Dobrá	Strecha:	Jednoplášťová, sedlová nad spoločenskou miestnosťou a pultová nad zázemím
Počet podlaží:		<b>Obytná plocha:</b>	-
Nadzemné podlažia:	2		
Podzemné podlažia:	1	<b>Číslo jednotky:</b>	-
<b>Popis jednotky:</b>		<b>Príslušenstvo:</b>	
Umiestnenie v podlaží:	-	Balkón:	-
V podkroví:	-	Terasa:	-
Obývanosť:	-	Lodžia:	-
Výťah:	Áno	Pivnica:	-
Parkovacie miesto:	Áno		

<b>LOKALITA:</b>			
Poloha:	Zmiešaná lokalita		
Dopravné zaťaženie:	Lokálna doprava	Hlučnosť:	Bez zdrojov hluku okrem dopravného zaťaženia
Doplňujúci popis lokality:	V okolí neboli zistené ďalšie nepriaznivé vplyvy na budúce užívanie objektu		

## 2. ÚČEL POSÚDENIA A PODKLADY

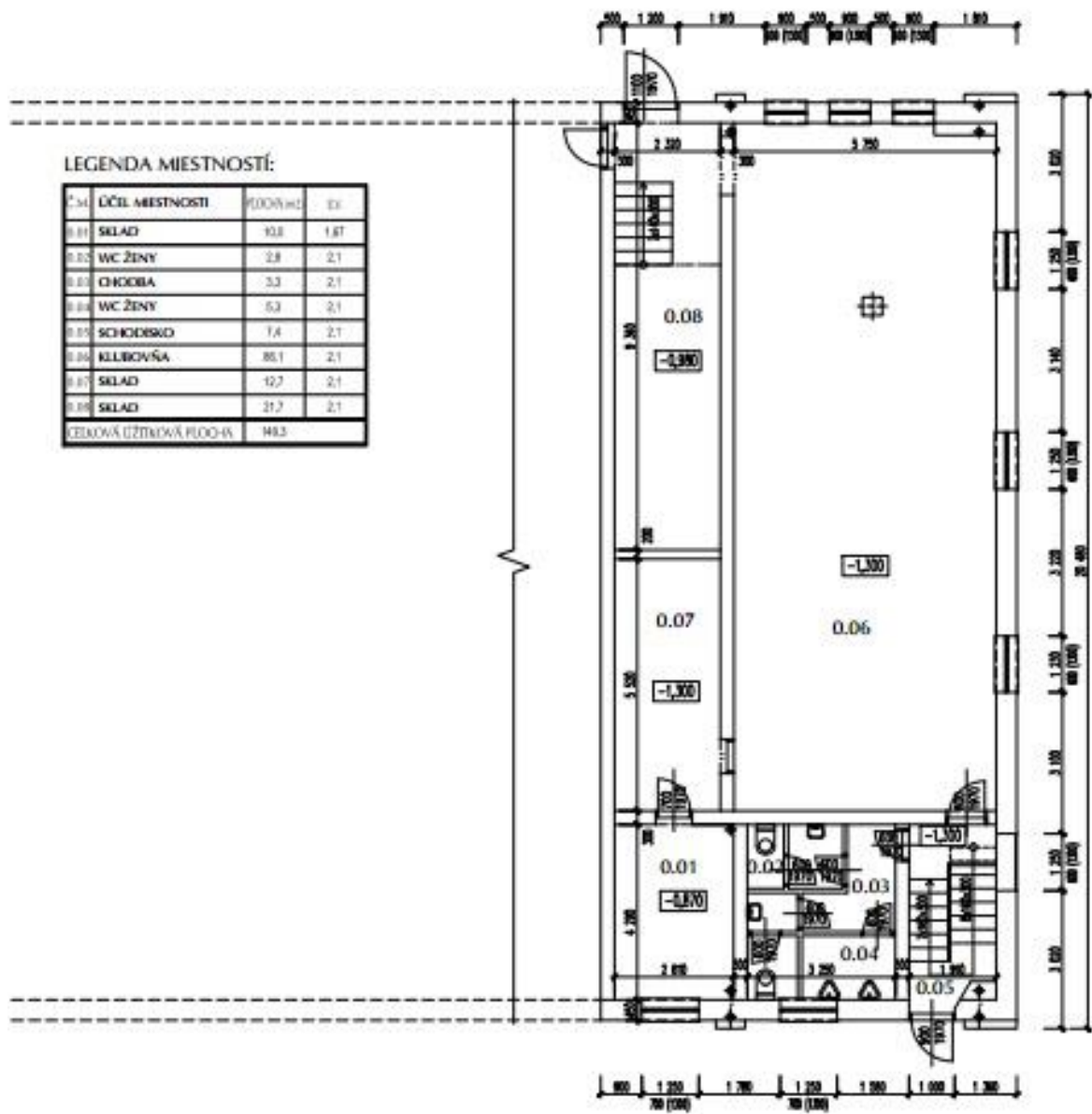
Účelom pasportu nehnuteľnosti je definovanie negatívnych vplyvov, ovplyvňujúcich alebo obmedzujúcich ďalšie nakladanie s objektom podľa zámeru a požiadaviek investora. Zistené informácie boli získané prieskumom nehnuteľnosti - predbežným neinvasívnym stavebno-technickým prieskumom, prípadne aj z podkladov a komunikácie s majiteľom nehnuteľnosti, či jeho zástupcom.

Prítomnosť majiteľa: či jeho zástupcu:	Správca objektu	Podklady:	Projektová dokumentácia ÁNO (neúplná) viď bod 2.1/ Stavebné povolenie - Nepredložené/ Kolaudačný súhlas/rozhodnutie - Nepredložené/Platná revízia elektroinštalácie - Nepredložené/Platná revízia plynových spotrebičov - Nepredložené/Platná revízia komína - Nepredložené
Prítomnosť realitného makléra:	-		
<b>Vonkajšie podmienky</b>			
Čas a počasie:	9:00, zamračené		
Teplota / rel. vlhkosť vzduchu:	$\Theta_e = 19^{\circ}\text{C} / \varphi_e = -\%$		
<b>Vnútorne podmienky</b>			
Teplota / rel. vlhkosť vzduchu:	20°C / 55%		

### 2.1. PODKLADY PRE OBHLIADKU STAVBY :

Dokumentáciu sme dostali emailovou poštou, tlačенá forma bola k dispozícii na mieste obhliadky. Projekt skutočného zamerania objektu z roku 04/2016 vypracovala firma INGSOL s.r.o., Na Revíne 20 (Vlárska 50/A), 831 01 Bratislava. Obsah projektu skutočného zamerania : pôdorys 1.PP, pôdorys 1.NP, pôdorys 2.NP, rezy a pohľady.

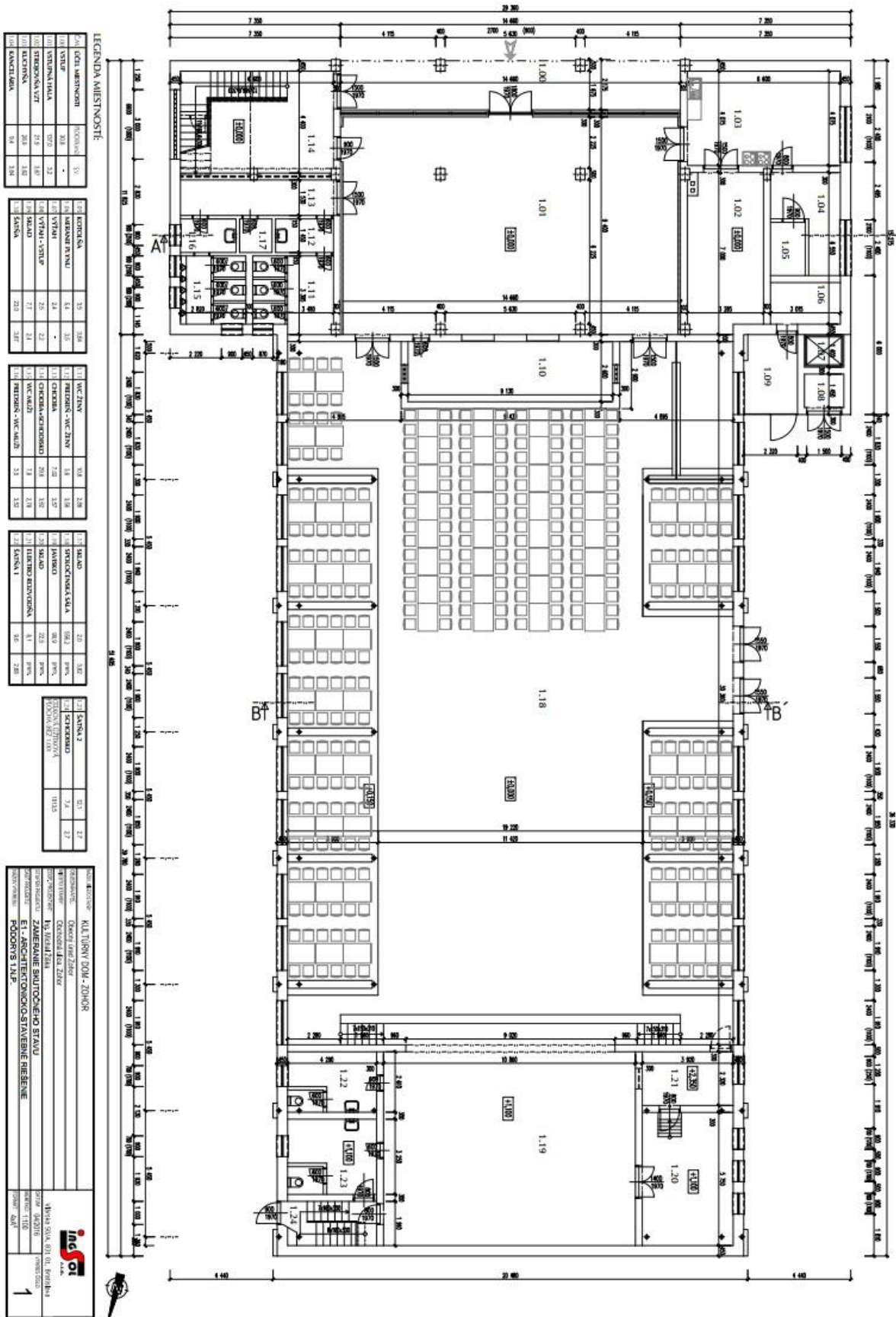
Príloha k podkladom (fotografie výkresov):



Pôrosys 1.PP



PÔDORYS 1.N.P. M=1:100

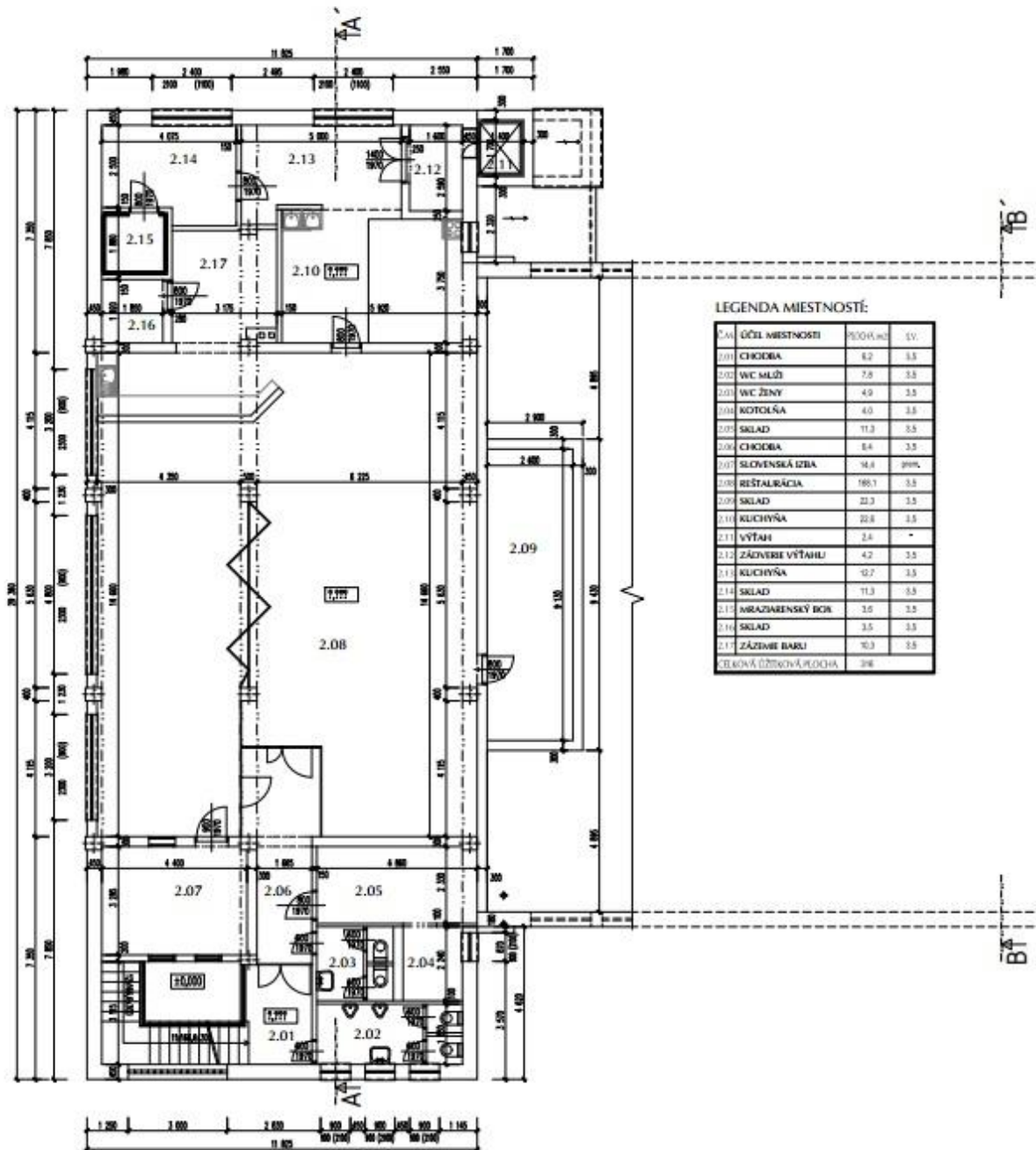


LEGENDA MIESTNOSTÍ:

1.01	DETI	1.02	KOTICKÁ	1.03	WC ŽENY	1.04	WC ŽENY	1.05	WC ŽENY	1.06	WC ŽENY	1.07	WC ŽENY	1.08	WC ŽENY	1.09	WC ŽENY	1.10	WC ŽENY	1.11	WC ŽENY	1.12	WC ŽENY	1.13	WC ŽENY	1.14	WC ŽENY	1.15	WC ŽENY	1.16	WC ŽENY	1.17	WC ŽENY	1.18	WC ŽENY	1.19	WC ŽENY	1.20	WC ŽENY	1.21	WC ŽENY	1.22	WC ŽENY	1.23	WC ŽENY	1.24	WC ŽENY
1.01	DETI	1.02	KOTICKÁ	1.03	WC ŽENY	1.04	WC ŽENY	1.05	WC ŽENY	1.06	WC ŽENY	1.07	WC ŽENY	1.08	WC ŽENY	1.09	WC ŽENY	1.10	WC ŽENY	1.11	WC ŽENY	1.12	WC ŽENY	1.13	WC ŽENY	1.14	WC ŽENY	1.15	WC ŽENY	1.16	WC ŽENY	1.17	WC ŽENY	1.18	WC ŽENY	1.19	WC ŽENY	1.20	WC ŽENY	1.21	WC ŽENY	1.22	WC ŽENY	1.23	WC ŽENY	1.24	WC ŽENY

Pôrosys 1.NP

## PÔDORYS 2.N.P. M=1:100



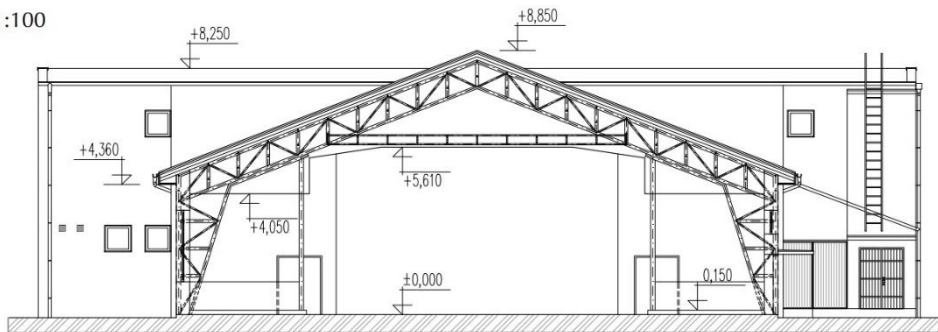
Pôrosys 2.NP

REZ A-A' M=1:100



Rez A-A

REZ B-B' M=1:100



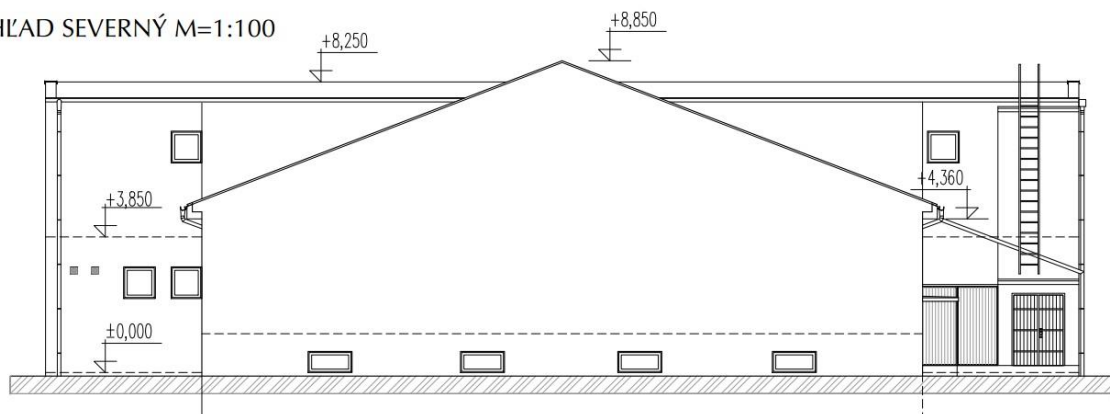
Rez B-B

POHĽAD JUŽNÝ M=1:100



Pohľad Južný

POHĽAD SEVERNÝ M=1:100



Pohľad Južný

### 3. NÁLEZ

#### 3.1. METÓDA PRIESKUMU

Prehliadka, zisťovanie na mieste a nález sa dejú na úrovni predbežného prieskumu, popisujú sa nepriaznivé stavy I. kategórie - teda nedostatky a poruchy, zistiteľné metódou prehliadky stavby. Identifikujú sa kritické nedostatky s ohľadom na budúcu bezpečnosť a použiteľnosť konštrukcií a zariadení. Pasportizácia objektu prebieha neinvazívnou metódou - vizuálne.

#### 3.2. POPIS NEHNUTEĽNOSTI

Objekt konštrukčne pozostáva z dvoch častí. Vstupná časť (sociálna časť) je dvojpodlažná, na spodnom podlaží sa nachádza vstupná hala so sociálnym zariadením, kuchyňa, kancelária, strojovňa VZT a komunikačným schodiskom na 2.NP, z vonkajšej strany je prístupný priestor pre meranie plynu. Na 2.NP sa nachádza spoločenská časť s kuchynskou časťou a vybavením, sociálne zariadenia, sklad s kotolňou. Podlažia sú prepojené v kuchynskej časti výťahom. Vstupný objekt je zastrešený pultovou strechou. Spoločenská časť má jedno podlažie so spoločenskou miestnosťou s pódium, sociálnym zariadením a v zadnej časti podpivničeným sklodom a podpivničeným klubom.

Objekty sú pravdepodobne záložné na základových pásoch resp. základových pätkách. Nosnú konštrukciu spoločenskej časti tvorí priehradová rámová oceľová konštrukcia, výplňové murivo spoločenskej časti, ako aj nosné murivo sociálnej časti, je z ľahčených tvárnic (predpoklad). Stropnú konštrukciu sociálnej časti tvorí pravdepodobne dutinový panel. Strešná konštrukcia je pultová resp. sedlová. Krytina strechy je tvorená plechom resp. asfaltovou hydroizoláciou. Výplne vonkajších otvorov je riešené z oceľových okien a dverí. Okná v priestoroch kuchyne na 1.NP a 2.NP sú po rekonštrukcii – plastové. Interiérové dvere sú riešené z drevenej resp. oceľovej zárubne s dreveným dverným krídlom. Podlahy vstupných priestorov tvorí kamenná dlažba, spoločenská časť z drevenej podlahy ukladanej do rybiny. Ostatné povrchy tvorí keramická dlažba resp. terazzová dlažba. Vnútorne povrchy stien a stropov tvorí vápennocementová omietka, v sociálnych zariadeniach a kuchyniach je na stenách aplikovaný keramický obklad, vstupné priestory sú obložené kamenným obkladom. Izolovanie objektu proti vode a zemnej vlhkosti je pravdepodobne iba vodorovnou asfaltovou hydroizoláciou. Zo statického hľadiska objekt nevykazuje žiadne poruchy, ktoré by mohli mať vplyv na užívanie objektu.

Základné technické vybavenie a technické médiá			
Plynovodná prípojka	Áno	Rozvod plynu - materiál	Oceľ
Vlastný plynomer:	Áno		
Vodovodná prípojka:	Áno	Vodovod – materiál:	Oceľ
Vlastný vodomer:	Áno	Zdroj pitnej a úžitkovej vody:	Verejný vodovod
Kanalizačná prípojka	Áno	Spôsob likvidácie splaškov:	Mestská
		Kanalizácia - materiál	Nezistený
Elektro prípojka:	Áno	Vzdušne vedenie	Nie
Napätie:	400 V / 230 V	Rozvody elektro - materiál:	Med'
Telefónna prípojka:	-	Anténny rozvod (STA):	Áno
Dátové pripojenie:	-	Iné siete:	-

Nižšie sú popísané konštrukcie a vybavenie objektu vrátane ich porúch a nedostatkov, ktoré ovplyvňujú budúce využitie objektu. Odporúčania a opatrenia sa vzťahujú najmä na tie stavebné konštrukcie a zariadenia, ktorých funkčnosť je nevyhnutná pre zvolené nakladanie s objektom podľa požiadaviek investora.

## 4. POŽIADAVKY

Komplexné zhodnotenie objektu, vytvorenie podkladu pre projektanta riešiaceho rekonštrukciu objektu.

Dňa 07.06.2017 bola na objekte vykonaná vizuálna obhliadka objektu za účasti správcu objektu p. Štefanoviča.

Obhliadku stavby realizovali:

Ing. Matej Kolomy - Autorizovaný stavebný inžinier - evidenčné č. 6213; Kategória - I1 Inžinier pre konštrukcie pozemných stavieb, Podkategória: budovy

Ing. František Čalfa – odborník na dokončovacie práce

## 5. NÁLEZ A DOPORUČENIA

### 1. ZÁKLADOVÉ KONŠTRUKCIE A SPODNÁ STAVBA

Zakladanie objektu nevykazuje zo statického hľadiska žiadne poruchy, ktoré by mohli mať vplyv na užívanie objektu.

Izolovanie objektu proti vode a zemnej vlhkosti je pravdepodobne iba vodorovnou asfaltovou hydroizoláciou.

V okolí objektu na niektorých miestach okapové chodníky sú oproti pôvodnému terénu prepadnuté, oddelené od obvodového muriva, čím neplnia funkciu odvádzania vody od objektu

### ZÁKLADOVÉ KONŠTRUKCIE A SPODNÁ STAVBA - ODPORÚČANIA

- Uviesť okapové chodníky do pôvodného stavu s úpravou podkladu
- Aplikovanie zvislej hydroizolácie s napojeným na pôvodnú vodorovnú hydroizoláciu min vo výške 30cm nad terénom – odporúčame 50cm

### 2. ZVISLÉ KONŠTRUKCIE A OPLÁŠŤOVANIE

Omietka v spoločenskej časti objektu je na niektorých miestach popraskaná vplyvom poveternostného pôsobenia a slnečného žiarenia. V miestach obmurovania ocelevej priehradovej rámovej konštrukcie je murivo popraskané vplyvom pohybu rámovej konštrukcie a výplňového muriva ako aj inej teplotnej rozťažnosti materiálov.

Obvodové murivo s povrchovou úpravou z vápenocementovej omietky nie je zateplené, v mieste hlavného vstupu na 1.NP je obložené terazzovým obkladom. Obvodové murivo nespĺňa súčasnú teplotnú normu.

Podbitie okapovej časti strechy tvorenej plastovým obkladom je na niektorých miestach uvoľnené a vplyvom slnečného žiarenia aj zdeformované.

Bleskozvod na zvislých stenách nespĺňa súčasné platné normy

### **ZVISLÉ KONŠTRUKCIE A OPLÁŠTENIE - ODPORÚČANIA**

- Osekanie omietok, terazzového obkladu a posúdenie muriva z hľadiska statického poškodenia
- Návrh zatepľovacieho systému na základe energetického auditu
- Realizácia zateplenia a povrchových úprav – podľa projektu pre zateplenie budovy
- Výmena plastového obkladu, zosúladenie v rámci zateplenia objektu
- Demontáž zvislého bleskozvodu a realizácia podľa platnej normy

### **3. VODOROVNÉ KONŠTRUKCIE A PODLAHY**

Podlaha vo vstupnej hale na 1.NP pri stene zo strojovňou VZT je prepadnutá, škárovanie v niektorých miestach poškodené, vplyvom sadnutia podlahy. V tomto mieste je predpoklad vedenia ležatého potrubia kanalizácie, pravdepodobne poškodenie kanalizačnej rúry a podmývanie podkladu podlahy. Ostatné podlahy sú v rôznych výškových úrovniach – hrozí zakopnutie. V obslužných miestnostiach kuchyne na poschodí a v kuchyni na prízemí nie je protišmyková dlažba so stupňom R10.

### **VODOROVNÉ KONŠTRUKCIE A PODLAHY - ODPORÚČANIA**

- Vizualná kontrola kamerovým systémom kanalizačného potrubia, cez čistiace otvory v strojovni VZT, preverenie pravdepodobného poškodenia ležatého kanalizačného potrubia
- Úprava a výmena podláh

### **4. SCHODISKÁ, RAMPY**

Schody na schodisku 1.14 sú zhotovené zo železobetónovej konštrukcie s kovovým zábradlím, ktoré má drevenú výplň. Správne je výstražne označený prvý a posledný stupeň – značenie je poškodené. Nesprávne je zvolená výplň zábradlia, ktorú tvorí „rebrík“ s delením väčším ako 12cm, čo umožňuje prepadnutie malého dieťaťa a je nebezpečné. Schody 1.24 majú obdobnú konštrukciu, bez výstražného značenia.

### **SCHODISKÁ, RAMPY - ODPORÚČANIA**

- Opraviť poškodené výstražné značenie a vymeniť zábradlie na schodisku 1.14 a 1.24.
- Na schodisku 1.24 vymeniť povrchovú úpravu schodov – odstrániť staré poškodené PVC a prispôbiť intenzitu osvetlenia. Označiť smer úniku a prvý a posledný stupeň.



## 5. KONŠTRUKCIE STRECHY A KROVU

Objekt je zastrešený dvoma typmi striech. Pultová nad sociálnou časťou kultúrneho domu so strešnou krytinou z asfaltovej izolácie s hrubozrnným posypom ako ochrannou vrstvou proti poveternostným vplyvom. Nie je možné, podľa projektovej dokumentácie, určiť skladbu strešnej konštrukcie, predpoklad je, že strešné vrstvy nespĺňajú súčasné teplototechnické požiadavky. Hydroizolačná vrstva prešla rekonštrukciou v roku 2013. Hydroizolačná vrstva je po celej vrstve zvlnená, pravdepodobne z uvoľňovanej vlhkosti, voda nie je na niektorých miestach odvedená mimo strechy. Detaily prestupov strechy, vyvedenia hydroizolácie na atiku, sú riešené izoláciou s hrubozrnným posypom, v miestach zohnutia je izolácia poškodená, viditeľná výstužná vrstva. Izolácia na niektorých miestach atiky nie je dostatočne uchytená k podkladu, padnutá. Detaily hydroizolačnej vrstvy okapu a atiky pultovej strechy nie sú riešené podľa technologického predpisu výrobcu krytiny. Sedlová strecha nad spoločenskou časťou je realizovaná ako plechová strešná krytina. Nie je možné podľa projektovej dokumentácie určiť skladbu strešnej konštrukcie, predpoklad je, že strešné vrstvy nespĺňajú súčasné teplototechnické požiadavky. Ochranná fólia v štíte strechy nie je na niektorých miestach vyformovaná a pritlačená k strešnej krytine. Jednotlivé kusy strešnej krytiny na niektorých miestach nie sú dostatočne prekryté a pritlačené k susednej časti krytiny. Pri hnanom daždi môže cez tieto miesta zatekať.

### KONŠTRUKCIE STRECHY A KROVU - ODPORÚČANIA

- Rekonštrukcia vrstiev strešnej krytiny pultovej strechy, podľa energetického auditu, vrátane hydroizolačnej vrstvy. Riešenie detailov, prestupov podľa technologického predpisu výrobcu strešnej krytiny
- Odporúčame realizovať sondy do strešnej konštrukcie, pre zistenie presného zloženia strešného plášťa
- Výmena oplechovania a okapových žlabov v rámci rekonštrukcie strešnej krytiny
- Demontáž strešnej plechovej krytiny, doplnenie alebo výmena tepelnej izolácie podľa energetického auditu
- Doformovanie ochrannej fólie v štíte sedlovej strechy podľa profilu plechovej krytiny. Osadenie jednotlivých kusov strešnej krytiny, tak aby sa susedné kusy strešnej krytiny prekryvali bez viditeľných medzier.

## 6. BALKÓNY, TERASY, LODŽIE

Predmetný objekt nemá ani balkón ani loggiu

### BALKÓNY, TERASY, LODŽIE - ODPORÚČANIA

- Žiadne

## 7. VÝPLNE OTVOROV

### OKNÁ A DVERE

Výplne otvorov obvodového plášťa tvoria okná a dvere z ocelevej konštrukcie, zasklená stena zo sklobetónu schodiska v sociálnej časti – po životnosti – nespĺňajú súčasnú teplototechnickú normu

### OKNÁ A DVERE - ODPORÚČANIA A NÁKLADY NA OPRAVY

- Výmena výplne otvorov podľa energetického auditu

## **8. KONŠTRUKCIE KOMÍNOV, VETRACÍCH OTVOROV, PRIEDUCHOV**

- Komíny sú murované a vyvložkované plechovou vložkou. Podľa vyjadrenia správcu objektu sú riadne revidované. Vetracie otvory sú napojené na systém VZT, ktorý je po rekonštrukcii a v udržiavanom stave.

### **KONŠTRUKCIE KOMÍNOV, VETRACÍCH OTVOROV, PRIEDUCHOV - ODPORÚČANIA**

- Podľa záverov revízie, ktorú sme nemali k dispozícii, urobiť požadované opravy.

## **9. VYKUROVANIE**

Vykurovanie v objekte je riešené ako teplovzdušné, kde ohrev výmenníka zabezpečuje plynový kotol a je doplnené na 2.np teplovodným kúrením, kde zdrojom tepla je tiež plynový kotol. Obidve kotolne sú udržiavané, po rekonštrukcii v dobrom stave. Účinnosť kúrenia sme nemali možnosť skontrolovať, ale vzhľadom na technický stav predpokladáme jeho plnú funkčnosť.

### **VYKUROVANIE - ODPORÚČANIA A NÁKLADY NA OPRAVY**

- Prekontrolovať poslednú revíziu kotolní, plynových zariadení a komína a na základe výsledkov týchto revízií realizovať odstránenie prípadných nedostatkov. Revízne správy neboli predložené.

## **10. ZDRAVOTECHNICKÉ INŠTALÁCIE A PLYNOVÉ ZARIADENIA**

Rozvody vody a kanalizácie v objekte sú v kuchyniach a v rekonštruovaných sociálnych zariadeniach v užívaní schopnom stave. Horšie je to v suteréne v sociálnom zariadení pre klubovňu, ktoré nevyhovuje hygienickým požiadavkám a je potrebná jeho rekonštrukcia. Čiastočná oprava je potrebná aj v priestoroch šatní javiska. Horšie je, že je veľmi pravdepodobné poškodenie kanalizácie pod objektom, ktoré sa prejavuje sadaním podlahy vo vstupnej hale. Vonkajšia kanalizácia nemá dostatočný počet revíznych šachiet – chýbajú v napájacích bodoch. Nebolo možné preveriť osadenie lapača tukov z kuchýň objektu na kanalizačnej prípojke – revízne šachty neprístupné.

Meranie plynu v samostatnej miestnosti, odvetrané – vyhovujúce – je pravidelne revidované.

### **ZDRAVOTECHNICKÉ INŠTALÁCIE A PLYNOVÉ ZARIADENIA - ODPORÚČANIA A NÁKLADY NA OPRAVY**

- Vizuálna kontrola kamerovým systémom kanalizačného potrubia, cez čistiace otvory v strojovni VZT, preverenie pravdepodobného poškodenia ležatej kanalizačného potrubia
- Následne vybúranie a oprava ležatej kanalizácie pod vstupnou halou
- Odporúčame prekontrolovať aj ďalšie časti ležatej kanalizácie a jej prípadnú výmenu alebo opravu.
- Preveriť osadenie lapača tukov na kanalizačnej prípojke objektu

## 11. VZDUCHOTECHNIKA - NÁLEZ

Všetky miestnosti v objekte sú odvetrávané cez VZT rozvody, ktorá zabezpečuje zároveň aj vykurovanie. Nemali sme možnosť priameho odskúšania, ale vzhľadom na udržiavaný stav je predpoklad plnej funkčnosti.

## VZDUCHOTECHNIKA - ODPORÚČANIA A NÁKLADY NA OPRAVY

- Podľa pokynov z poslednej revízie VZT a revízie plynových spotrebičov skontrolovať predpísané úpravy a nariadenia.

## 12. ELEKTROINŠTALÁCIA

Rozvody od poistkovej skrine po koncové elementy prešli rekonštrukciou – medené rozvody – vyhovujúce. Rozvádzače/poistkové skrine sú pôvodné – nevyhovujúce – týka sa to klubovne v suteréne a čiastočne elektro-rozvodne vedľa javiska .

## ELEKTROINŠTALÁCIE - ODPORÚČANIA A NÁKLADY NA OPRAVY

- Na základe periodickej revíznej správy elektroinštalácie, ktorá určite rieši tieto problémy, skontrolovať realizáciu predpísaných úprav a nariadení. Problém v klubovni je nutné riešiť neodkladne, treba vyriešiť nevyhovujúce dokurovanie elektrospotrebičmi a nevyhovujúce osvetlenie.

## 13. VONKAJŠIE PRIESTORY

Priestor pre hlavným vstupom do objektu je riešený z terazzo dlažby, bez protišmykovej úpravy, chýbajúca čistiaca rohož, dlažba je bez spádu od objektu. Plocha pred objektom je riešená z betónového poteru, poter je popraskaný a znečistený. Objekt nie je prístupný bezbariérovo podľa predpisov .

## VONKAJŠIE PRIESTORY - ODPORÚČANIA

- Výmena dlažby za protišmykovú, vyspádovanie od objektu
- Osadenie čistiacej rohože pred vstupnými dverami, odkanalizovanie čistiacej rohože
- Výmena betónového poteru pred vstupom
- Vybudovanie nájazdovej rampy bezbariérového prístupu objektu opatrenej príslušným zábradlím – treba stavebné povolenie s požadovanými vyjadreniami

## 14. OSTATNÉ

Všetky povrchové úpravy v objekte si vyžadujú dôkladnú opravu. Omietky okolo oceľovej konštrukcie v spoločenskej sále sú popraskané a porušené. Podlahy sú v rôznych výškových úrovniach – viď sociálne zariadenia, kde nové dlažby sa kládli na staré. Podlaha v spoločenskej sále si vyžaduje výmenu, tak isto pódium na javisku. V tomto priestore je nevyhnutná aj výmena kovových okien, ktoré už nie sú funkčné a spôsobujú tepelné straty.

## OSTATNÉ - ODPORÚČANIA

- Opraviť praskliny na stenách, v mieste oceľovej konštrukcie je potrebné prekryť praskliny sadrokartónom, pretože pohyb tejto konštrukcie nie je možné priamo omietkou zakryť – bude to praskať stále. Vymeniť podlahy tak, aby boli bezbariérové v jednej úrovni, čo bude mať za následok aj následné opravy alebo výmeny obkladov. Doporučujeme vybaviť prístup na poschodie do reštaurácie výťahom, pre zabezpečenie prístupu pre imobilných. Tento problém sa týka aj podhládov, ktoré sú poškodené po poslednom zatekaní.
- Pre priestory klubovne vzhľadom na výšku stropu prehĺbiť podlahu v suteréne a upraviť tieto priestory na svetlú výšku min. 2,6m. V tomto stave nevyhovujú pre žiadne zhromažďovanie osôb. Jednoduchou úpravou je možné získať plnohodnotné priestory.
- Treba riešiť problém vonkajšej kanalizácie, kde bude treba doplniť kanalizačné šachty, ktoré zabezpečia lepšiu kontrolu a prístup pre jednotlivé vetvy v prípade porúch, ktoré sa už prejavujú.

## 6. ZÁVER

Inšpektor vyhlasuje, že súbor porúch a závad, objavených v danej nehnuteľnosti, je spísaný v tomto dokumente a žiadne ďalšie chyby v čase kontroly nezistil. Pred ďalším nakladaním s nehnuteľnosťou podľa definovaného zámeru je bezpodmienečne potrebný podrobný stavebno-technický prieskum a regulérny projekt stavebných prác.

Ing. Matej Kolomy za Bytecheck SK, s.r.o.

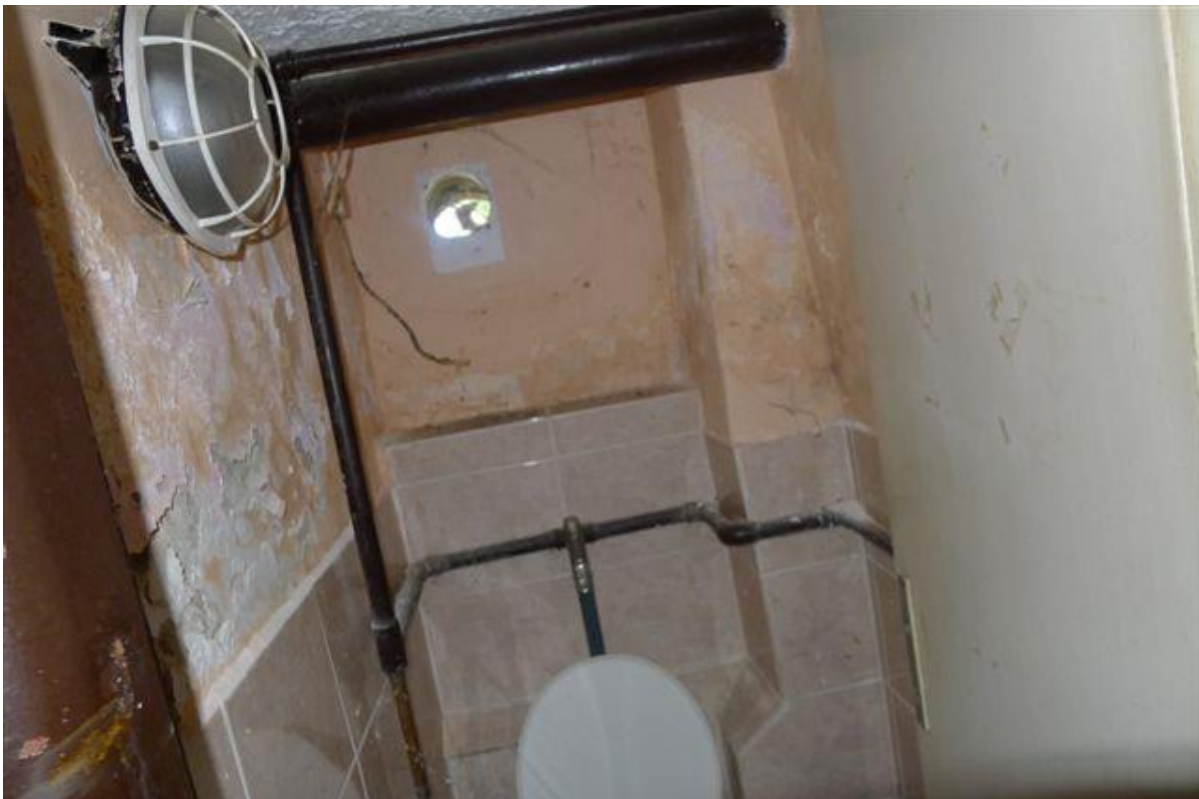
Ing. František Čalfa za Bytecheck SK, s.r.o.

## **OBRAZOVÁ PRÍLOHA**

**A\_SSD\_170607\_MK**



**Obrázok č. 1 – M.č.0.01 – sklad, priestor bez povrchových úprav, zavlhnutý a zlom technickom stave – pre riadne využitie je potrebné prehĺbenie priestoru, aby sa zvýšila svetlá výška, zaizolovanie, výmena okien a realizácia nových povrchových vrstiev**



**Obrázok č. 2 – M.č.0.02 – WC ženy – detail povrchu stien – v nevyhovujúcom stave**





Obrázok č. 3 – M.č.0.02 – detail kúrenia – v nebezpečnej výške – nevyhovujúce



Obrázok č. 4 – M.č.0.04 – WC muži – detail WC – na stenách sú zreteľné stopy po zavlhnutí a poškodenie omietky vlhkosťou, pisoáre sú zanesené a vhodné výmenu.



**Obrázok č. 5 – M.č.0.05 – schodisko – značne poškodené povrchy stien a podlahy bez výstražného značenia prvého a posledného stupňa**



**Obrázok č. 6 – M.č.0.05 – schodisko suterén – stopy značne poškodené vlhkosťou a zatekaním – hrozí zrútenie podhládu, elektroinštalácia v tomto prostredí je nebezpečná**





Obrázok č. 7 – M.č.0.06 – klubovňa – svetlá výška 2050mm nevyhovujúca pre tento druh priestoru, povrchy stien a podlahy sú v nevyhovujúcom stave



Obrázok č. 8 – M.č.0.06 – klubovňa – detail stropu



Obrázok č. 9 – M.č.0.06– klubovňa – elektrorozvádzač v nevyhovujúcom stave



Obrázok č. 10 – M.č.1.02– strojovňa vzduchotechniky





Obrázok č. 11 – M.č.1.02– strojovňa vzduchotechniky – čistiace otvory komínov



Obrázok č. 12 – M.č.1.03 – kuchyňa – povrchy stien poškodené sú potrebné nové obklady, dlažby sú nevyhovujúce z dôvodu protišmykovosti pre tento priestor – nové dlažby



Obrázok č. 13 – M.č.1.03 – kuchyňa – pohľad na umývací priestor



Obrázok č. 14 – M.č.1.03 – kuchyňa – detail napojenia plynových spotrebičov – obťažné čistenie za spotrebičmi – je potrebné uzavretie z vrchnej strany





Obrázok č. 15 – M.č.1.04 – kancelária



Obrázok č. 16 – M.č.1.05 – kotolňa



Obrázok č. 17 – M.č.1.05 – kotolňa, detail uzáveru plynu



Obrázok č. 18 – M.č.1.14 – detail únikového schodiska z 2.NP



Obrázok č. 19 –M.č.1.14 – chodba-schodisko – detail schodiska



Obrázok č. 20 –M.č.1.14 – chodba-schodisko – detail nevhodného delenia zábradlia, ktoré je nebezpečne. Vodorovné delenie, ktoré vytvára „rebrík“ a medzery sú väčšie ako 120mm. je potrebné opraviť





Obrázok č. 21 – M.č.1.18 – spoločenská sála – časť bufetu – nedostatočné zariadenie na dodržanie hygieny



Obrázok č. 22 – M.č.1.18 – spoločenská sála – stropy po zatekaní na stenách a strope – opraviť maľby a povrchy pohľadov



Obrázok č. 23 – M.č.1.18 – spoločenská sála – detail únikových ciest – povrchy stien si vyžadujú opravu



Obrázok č. 24 – M.č.1.18 – spoločenská sála – podlaha je uvoľnená, potrebná jej sanácia podľa detailného posúdenia, najpravdepodobnejšia kompletná výmena





Obrázok č. 25 – M.č.1.18 – spoločenská sála – praskliny pri nosnej konštrukcii stropu a detail kovových okien, ktoré sú nefunkčné – je potrebná výmena

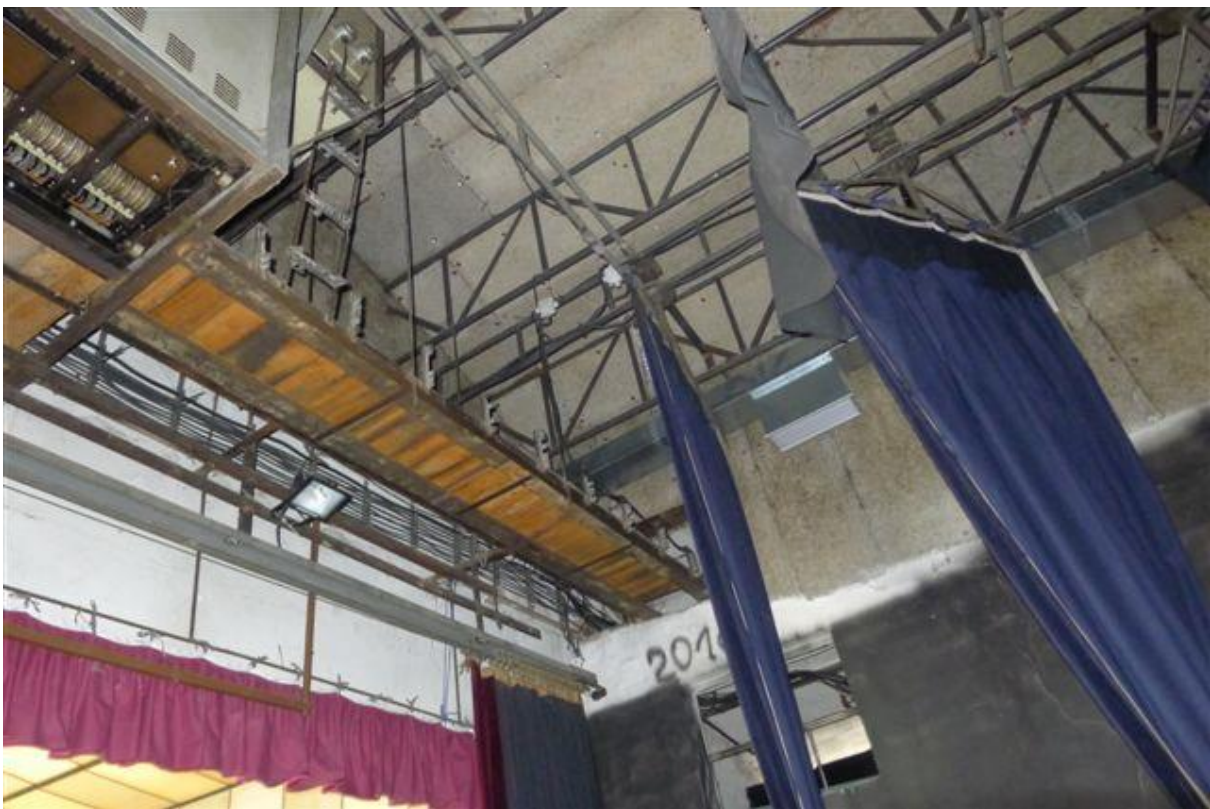


Obrázok č. 26 – M.č.1.18 – spoločenská sála – detail schodov na pódium





Obrázok č. 27 – M.č.1.19 – javisko – časť bufetu – detail popraskaných stien



Obrázok č. 28 – M.č.1.19 – javisko – detail zariadenia kulisovej techniky, ktoré si žiada obnovu



Obrázok č. 29 – M.č.1.19 – javisko – podlaha javiska vyžadujúca opravu



Obrázok č. 30 – M.č.1.21 – elektrorozvodňa – časť bufetu – detail rozvádzača v nevyhovujúcom stave – chýbajúce kryty káblových rozvodov





Obrázok č. 31 – M.č.1.22 – detail poškodeného závesu umývadla



Obrázok č.32 – M.č.1.22 – poškodené obklady na stene v styku s podlahou, je potrebné opraviť



Obrázok č. 33 – M.č.1.22 – šatňa 1 – detail WC



Obrázok č. 34 – M.č.1.23 – šatňa 2 – detail umývadla



Obrázok č. 35 – M.č.2.02 – WC muži – detail WC



Obrázok č. 36 – M.č.2.02 – WC muži – detail pisoárov a umývadla – výška podlahy nie je v rovnakej úrovni ako na chodbe – možnosť úrazu





Obrázok č. 37 – M.č.2.03 – WC ženy – detail WC



Obrázok č. 38 – M.č.2.03 – detail výškového rozdielu podlahy – medzi chodbou a WC – možnosť úrazu





Obrázok č. 39 – M.č.2.04 – kotolňa



Obrázok č. 40 – M.č.2.05 – sklad (príručná dielňa) – detail umývadla



Obrázok č. 41 – M.č.2.08 – výdajný pult - v reštaurácii, dlažba nie je protišmyková, treba ju vymeniť alebo upraviť



Obrázok č. 42 – M.č.2.08 – reštaurácia – nefunkčná podlahová vpusť, nevhodne umiestnená, dlažba je bez protišmykovej úpravy



Obrázok č. 43 – M.č.2.09 - sklad



Obrázok č. 44 – M.č.2.09 – sklad





Obrázok č. 45 – M.č.2.10 – kuchyňa – detail protišmykovej dlažby (vyhovuje požiadavkám zaťaženia)



Obrázok č. 46 – M.č.2.10 – kuchyňa – detail dlažby a obkladu je ťažšie čistiteľná preto je treba použiť viac chémie a strojné čistenie



Obrázok č. 47 – M.č.2.10 – kuchyňa – umývacie centrum



Obrázok č. 48 – zádverie výťahu – nákladný výťah pre kuchyňu





Obrázok č. 49 – sklad – chladiaci box – dlažba bez protišmykovej dlažby



Obrázok č. 50 – M.č.1.02 – strojovňa VZT – rozvádzač elektro pre VZT





Obrázok č. 51 – M.č.1.03 – kuchyňa – dlažba bez požadovanej protišmykovosti



Obrázok č. 52 – M.č.1.03 – kuchyňa - detail soklíkov po obvode, soklíky sú uvoľnené - potrebná výmena





**Obrázok č. 53 – západná fasáda – v okolí objektu na niektorých miestach okapové chodníky sú oproti pôvodnému terénu prepadnuté, oddelené od obvodového muriva, čím neplnia funkciu odvádzania vody od objektu**



**Obrázok č. 54 – západná fasáda – Izolovanie objektu proti vode a zemej vlhkosti je pravdepodobne iba vodorovnou asfaltovou hydroizoláciou.**





Obrázok č. 55 – západná fasáda – omietka na niektorých miestach opadaná vplyvom poveternostných podmienok a slnečného žiarenia



Obrázok č. 56 – východná – omietka prasknutá vplyvom poveternostných podmienok a slnečného žiarenia



Obrázok č. 57 – západná fasáda – V miestach obmurovania ocelevej priehradovej rámovej konštrukcie je murivo popraskané vplyvom rôzneho sadania rámovej konštrukcie a výplňového muriva ako aj inej teplotnej rozťažnosti materiálov.



Obrázok č. 58 – západná fasáda omietka na niektorých miestach opadaná vplyvom poveternostných podmienok a slnečného žiarenia





Obrázok č. 59 – západná fasáda - podbitie okapovej časti strechy tvorenej plastovým obkladom je na niektorých miestach uvoľnené a vplyvom slnečného žiarenia aj zdeformované.



Obrázok č. 60 – vstupná hala – podlaha vo vstupnej hale na 1.NP pri stena zo strojovňou VZT prepadnutá, špárovanie v niektorých miestach je poškodené, vplyvom sadnutia podlahy





Obrázok č. 61 – strecha pultová – Hydroizolačná vrstva je po celej vrstve zvlhnená



Obrázok č. 62 – strecha pultová - Detaily hydroizolačnej vrstvy okapu a atiky pultovej strechy nie sú riešené podľa technologického predpisu výrobcu krytiny





Obrázok č. 63 – strecha pultová – Detaily prestupov strechy, vyvedenia hydroizolácie na atiku je riešené izoláciou s hrubozrnným posypom, miestach zohnutia je izolácia poškodená, viditeľná výstužná vrstva



Obrázok č. 64 – strecha pultová –Izolácia na niektorých miestach atiky nie je dostatočne uchytená k podkladu, padnutá





**Obrázok č. 65 – strecha sedlová – Jednotlivé kusy strešnej krytiny na niektorých miestach nie je dostatočne prekryté a pritlačené k susednej časti krytiny**



**Obrázok č. 66 – strecha sedlová – Ochranná fólia v štíte nie je na niektorých miestach vyformovaná a pritlačená k strešnej krytine**





Obrázok č. 67 – fasáda – Bleskozvod na zvislých stenách nespĺňa súčasné platné normy

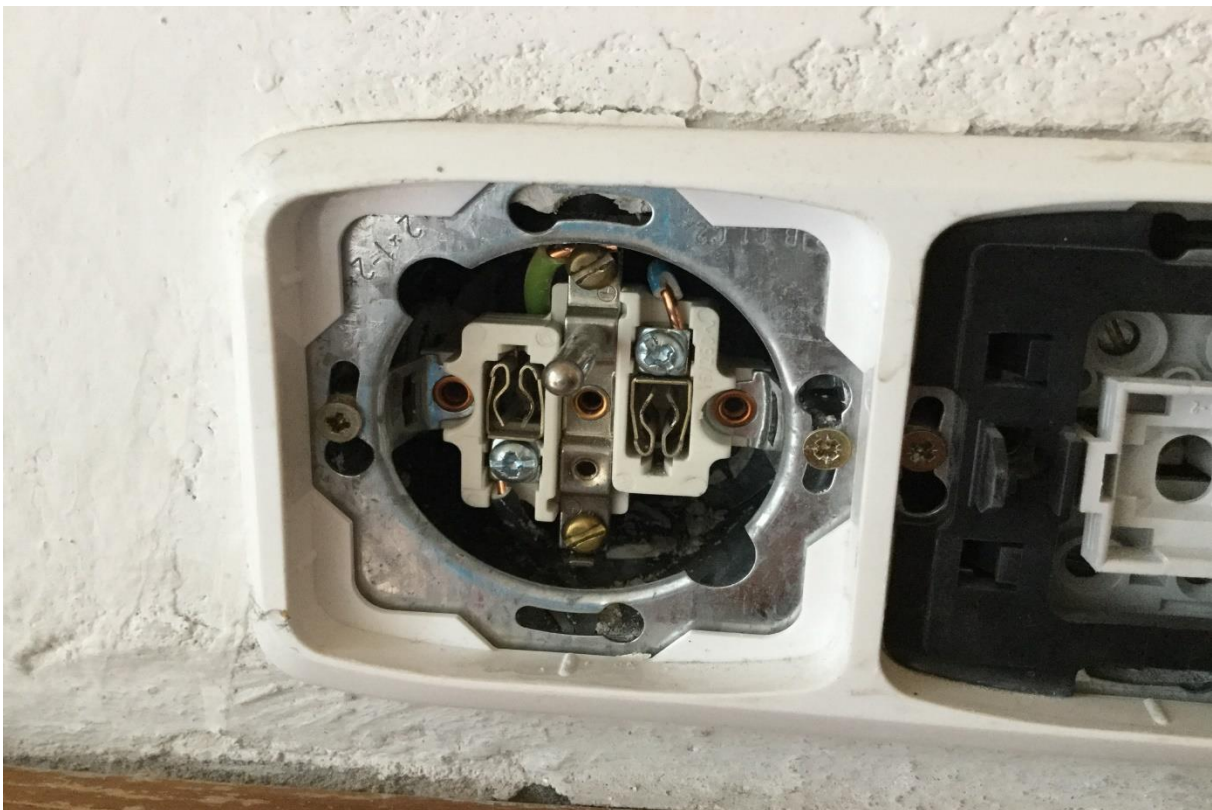


Obrázok č. 68 – okná a dvere – oceľové po životnosti





Obrázok č. 69 – okná a dvere – stena zo sklobetónu po životnosti



Obrázok č. 70 – elektroinštalácia - rozvody od poistkovej skrine po koncové elementy prešli rekonštrukciou – medené rozvody





Obrázok č. 71 – elektroinštalácia - Rozvádzače/poistkové skrine pôvodné – nevyhovujúce



Obrázok č. 72 – Plocha pred objektom riešená z betónového poteru, poter popraskaný a špinavý





**Obrázok č. 73 – Vybudovanie nájazdovej rampy bezbariérového prístupu objektu**



**Obrázok č. 74 – Vybudovanie čistiacej rohože, vyspádovanie podlahy od objektu**





**Obrázok č. 75 – Kanalizačné poloklopy neprístupné – preveriť osadenie lapača tukov z kuchýň objektu**