Obec Všestary
investiční výbor
č.j. 2012/4

Zápis
z jednání investičního výboru
ze dne 17.10.2012

Investiční výbor zřízený zastupitelstvem Obce Všestary se sešel na svém jednání v budově Obecního úřadu ve Všestarech, poté členové výboru navštívili budovy v majetku obce v místních částech Bříza, Rosnice, Chlum
Jednání se zúčastnili: JUDr. Zuzana Zlatohlávková – předsedkyně výboru
Ing. Pavel Šandera
Ing. Zdeněk Hrouda
Josef Pešek - omluven
Josef Štefanka - omluven

Začátek jednání: 13.00 hod.

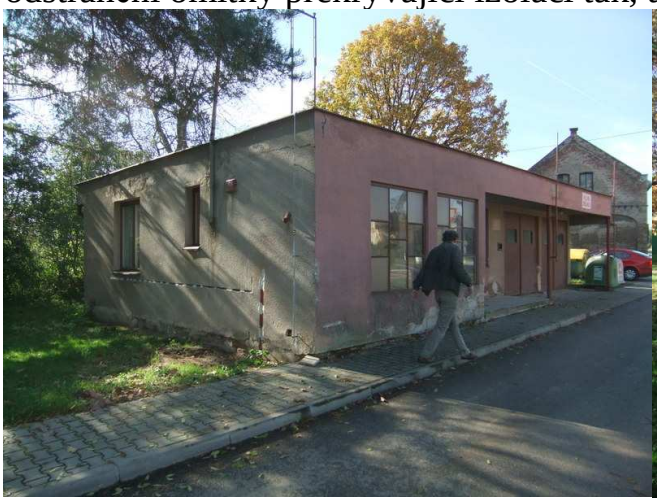
Účelem jednání byla prohlídka a posouzení stavebního stavu jednotlivých objektů, které jsou v majetku Obce Všestary. Na základě prohlídky objektů pak podat návrh zastupitelstvu na rozsah a naléhavost oprav jednotlivých objektů.

1. Bříza - budova hasičské zbrojnice, přívod vody do buňky na hřišti a dům č.p. 54

1.1. Hasičská zbrojnice Bříza

Na základě vnější prohlídky objektu lze konstatovat, že je objekt v přiměřeném stavu.
Střešní krytina z asfaltových pásů je nová. Oplechování atiky je původní s možnými lokálními opravami v době provádění krytiny.
Dešťový okap a svod je původní v dobrém stavu. Napojení svodu do kanalizace je nevyhovující.
Vnější omítka je v celku zachovalá s výjimkou soklu. Na soklu je z části opadaná omítka a projevuje se navlhání zdiva. Vodorovná hydroizolace z asfaltových pásů je pravděpodobně z doby výstavby objektu. V některých místech není buď izolace provedena nebo je nevhodně umístěna pod terénem popř. je překryta omítkou.
Dále jsou trhliny v omítce na čelní a levé boční straně atiky s viditelnými místy po zatékání (pravděpodobně před opravou střešního pláště).

Doporučení: Nutná je oprava návaznosti dešťového svodu na dešťovou kanalizaci s čímž pravděpodobně souvisí výše uvedené navlhání soklu u svodu. V ostatních místech je možnou příčinou navlhání chybějící nebo nevyhovující „okapový chodník“ zajišťující oddělení okolního terénu od zdí objektu. V místech neviditelné vodorovné izolace provést okapový chodník pod její úrovní (při provedení izolace pod terénem) popř. provést odstranění omítky překrývající izolaci tak, aby vlhkost nemohla pronikat nad izolaci.



1.2. Přívod vody do buňky nově umístěné na hřišti

V tomto případě se nejedná o opravu, ale o vylepšení stávajícího provozu buňky, která slouží jako zázemí pro akce pořádané na hřišti ve Bříze. SDH Bříza požaduje zaříznout vedení vody do asfaltu silnice. Stanovisko výboru: Vzhledem k občasnému používání, obtížnému vypouštění potrubí a narušení asfaltového krytu vozovky doporučujeme přívod vody provádět stávajícím způsobem.

1.3. Dům č. p. 54

Po prohlídce domu od sklepa až po střechu bylo konstatováno:

a) Do střechy zatéká a její oprava je naléhavá. Před zimou doporučujeme provizorní opravu míst, kudy zatéká.

Je zpracována projektová dokumentace na celkovou opravu střešního pláště a práce budou provedeny na jaře 2013.

b) Stavební úpravy provedené v souvislosti s odstraněním vlhkosti objektu se na něm příznivě projevují. Zdivo ve sklepě vysychá díky nové izolaci, odvodnění dešťových svodů a provedení nového odkanalizování objektu přes čističku odpadních vod.

c) Jako pokračování výše uvedených prací bude dobré ještě dokončit opravu soklu objektu v druhé polovině roku 2013. Tento termín vychází je navržen z důvodů lepšího vysychání zdiva před provedením konečné povrchové úpravy soklu objektu.

d) Z venkovních úprav kolem objektu je navrženo zrušení stávající předzahrádky (není po technické ani estetické stránce v dobrém stavu) směrem do ulice a její náhrada zpevněnou plochou navazující na komunikaci pro parkovací stání.

2. Rosnice č.p. 7 (bývalá hospoda) s navazující přístavbou požární zbrojnice

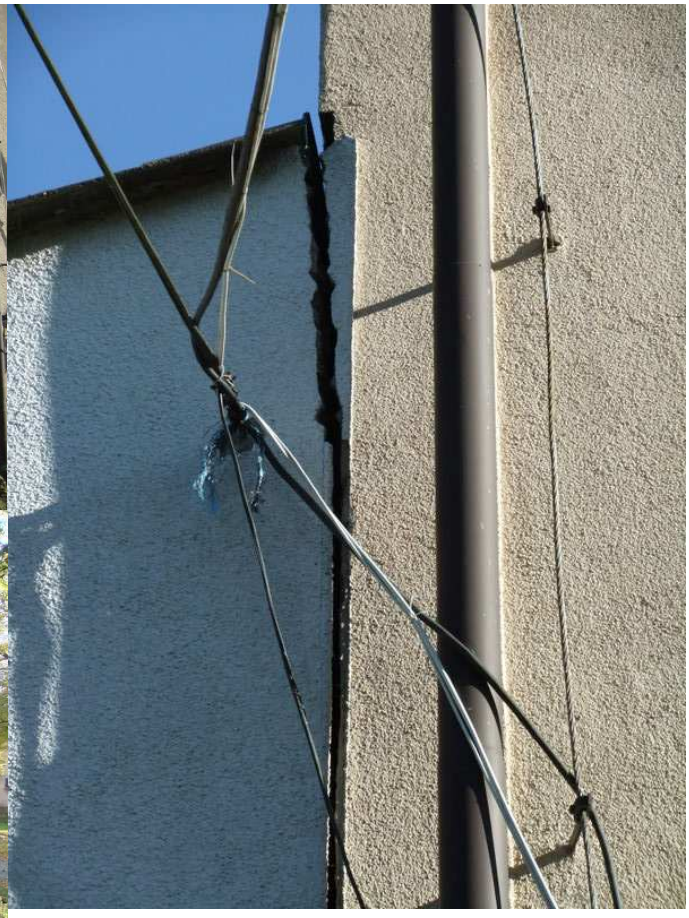
Na základě prohlídky objektu z jeho vnější strany, vnitřních prostorů a sklepních prostorů bylo komisí konstatováno:

a) Trhlina mezi původním objektem a hasičskou zbrojnicí je poměrně rozsáhlá (několik cm v horní části). Viditelná je především na přední stěně, ale zasahuje i do prostoru napojení střechy zbrojnice na stěnu původního objektu. V tomto napojení je předpoklad masivního zatékání dešťové vody do stěny původního objektu. Dále je trhlina v úrovni překladu na opačné straně vrat.

   Nebylo zatím realizováno doporučení statika provést kontrolní sádrové terče za účelem zjištění stability zdi hasičské zbrojnice.

   Komise doporučuje ještě v letošním roce provést kontrolní terče a alespoň provizorně opravit trhlinu mezi střechou hasičské zbrojnice a původním objektem. Na základě vyhodnocení stavu kontrolních terčů v příštím roce nechat zpracovat postup opravy trhliny ve zdi a definitivní opravě trhliny mezi střechou požární zbrojnice a původním objektem. Vzhledem k tomu, že stávající krytina na hasičské zbrojnici je provedena z eternitových vlnitých desek může dojít na kompletní náhradu střešní krytiny.

Vlastní stavbě hasičské zbrojnice a stavu její střechy neprospívá jasan, který stojí v její bezprostřední blízkosti. Komise dává na zvážení pokácení tohoto jasanu s náhradní výsadbou jiného stromu na dohodnutém místě.



b) Odvod dešťové vody od okapových svodů a od zdí objektu je v havarijním stavu. Nelze vizuálně posoudit, zda je potrubí od okapových svodů do kanalizace funkční v případě, že jsou tyto svody odvodněny. V havarijním stavu je však žlab, který je veden podél stěny ze silnice směrem k hasičské zbrojnici. Žlab je minimálně na dvou místech přerušen a otvory ve zdi voda zatéká do sklepních prostorů. Sklony stávajících komunikací pak přivádějí další dešťové vody do tohoto žlabu a tím dále zhoršují podmínky odvodnění objektu. Na ostatních stranách objektu jsou dešťové svody vyvedeny na terén nebo do země s jejich neznámým ukončením.

S výše popsaným havarijním stavem odvodnění objektu souvisí havarijní stav sklepů v prostorách, kam se členové komise dostali. Sklepní prostory slouží do jisté míry jako retenční nádrž, kde se shromažďuje voda přitékající otvory ve zdi a podlahou se postupně vsakuje do podloží objektu. Stěny jsou proto z části mokré a z části vlhké. Beton na stropních trámcích odpadává a je již vidět jejich rezavějící armatura. Vlhko až mokro ve sklepních prostorách a podél základů nepodsklepených částí objektů má za následek vlhnutí zdiva v přízemí celého objektu.

V přízemí nepodsklepené části dochází k vlhnutí zdiva nejen vlivem neodvodněných dešťových svodů, ale i způsobem užívání, kdy nejsou prostory větrány ani vytápěny.

Komise doporučuje provést v první fázi opravu a rozšíření stávajícího odvodnění objektu za účelem odvedení dešťových vod od všech okapových svodů a ze silnice do kanalizace. Zároveň provést opravu betonové konstrukce stropů ve sklepních prostorách. Před možným budoucím užíváním objektu bude nutné provést kompletní rekonstrukci tak, aby nedocházelo k jeho degradaci, která především v suterénu a přízemí dosahuje velkých rozměrů. Rozsah předpokládaných prací bude poměrně velký.

Komise proto doporučuje na výše uvedené práce nechat zpracovat projektovou dokumentaci, které bude předcházet polohopisné a výškopisné geodetické zaměření bezprostředního okolí objektu bývalé hospody.

c) Do půdních prostorů se členové komise nedostali, proto není znám stav střechy na objektu. Podle vizuálního hodnocení z exteriéru je střešní krytina z vláknocementových (azbestocementových?) šablon na nepodsklepené části v relativně dobrém stavu. Na podsklepené části objektu je krytina z vláknocementových (azbestocementových?) šablon staršího data a bude pravděpodobně nutné ji vyměnit. Rozhodnutí o nutnosti výměny popř. opravy střešního pláště obou částí je možné provést na základě detailního prozkoumání střešního pláště (výbor neměl přístup).

3. Chlum - budova hasičské zbrojnice

Při vnější prohlídce objektu nebyly vizuálně vidět zásadní problémy. Jsou patrné drobné trhliny ve fasádě na čelní straně a na zadní straně pod přístřeškem. Okapové svody jsou vizuálně v pořádku. Otázka je jejich odvodnění.

Zápis
z jednání investičního výboru
ze dne 19.11.2012

Investiční výbor zřízený zastupitelstvem Obce Všestary se sešel na svém jednání v budově Obecního úřadu ve Všestarech, poté členové výboru navštívili budovy v majetku obce v místních částech Lípa, Rozběřice, Všestary

Jednání se zúčastnili: JUDr. Zuzana Zlatohlávková – předsedkyně výboru (od 16:00)
Ing. Pavel Šandera
Ing. Zdeněk Hrouda
Josef Štefanka
Josef Pešek – omluven

4. Budova Hasičské zbrojnice na Lípě

Na základě prohlídky objektu z jeho vnější strany a vnitřních prostorů bylo komisí konstatováno:

a) Obvodové stěny u terénu jsou relativně v dobrém stavu (lokální výskyt vlhkosti). Na tomto stavu se výrazně projevilo v předchozích letech provedené drenáže a nopová fólie. Dešťový svod a okap ve výborném stavu. Provedeno odvodnění svodu do kanalizace.
Stávající okna jsou dřevěná špaletová resp. zdvojená za hranicí životnosti. Nutná výměna oken vč parapetních plechů.

b) Podlaha garáže pro hasičské vozidlo v rozpraskaná. Vhodné bude vyspravení popř. provedení nové podlahy s odizolováním proti vlhkosti.

c) Nad 2.NP je provedena plochá střecha s krytinou z ocelového plechu spojovaného na stojatou drážku, která je odvodněna do podokapního žlabu. Střechu po třech volných stranách lemuje atika.
Střecha je tvořena dřevěnými krokvemi se záklopem z prken. Podhled je proveden z heraklitu tl. 50 mm kotveného do dřevěných nosníků. Dřevěné nosníky jsou neseny ocelovými stropními profily I200. Z interiéru je provedena omítka. Omítka popraskána s lokálními odpadlými částmi.
Do střešního pláště zatékalo. Stávající krytina na hranici životnosti, v nejbližší době bude nutné provést novou krytinu vč. dřevěného bednění. Lokálně lze očekávat výměnu krokví.

Doporučení:
Provést výměnu oken a rekonstrukci střešního pláště vč. zateplení stropu 2.NP.

5. Hřbitovní zeď Lípa – Chlum

Na základě prohlídky hřbitovní zdi bylo komisí konstatováno:

Hřbitovní zeď na jižní a západní straně v havarijním stavu. Na jižní straně jedno pole zdi pobořeno (traktorem) a cca 5 dalších polí je značně vykloněno.

Západní zeď je z části porostlá popínavými rostlinami, takže nebylo možné určit stav v těchto místech. V ostatních polích malta ve spárách ve větší či menší míře chybí. Dále jsou degradovány betonové stříšky zděných sloupků i betonové stříšky na koruně zdi (na celém obvodu hřbitovní zdi, kromě zdi u vstupu). Tím dochází k zatékání vody do zdiva a jeho degradaci.

Problematické pro stabilitu zdi jsou stromy a keře vysázené v její těsné blízkosti a popínavé rostliny. Dále je zeď z vnější strany převážně z jižní a západní strany zasypána přioranou zeminou popř. odpady ze hřbitova do výšky cca 20-50 cm.

Doporučení:

Stávající dešťový svod odvést od hřbitovního domku potrubím mezi stromy do drenážní vsakovací rýhy.

Kolem zdí odstranit zeminu na původní úroveň. Dále odstranit stávající vzrostlé keře a náletové stromy z blízkosti zdi. Pro posouzení stavu porostlých částí nutno odstranit popínavky. Vzhledem ke stavu zdi na jižní straně bude nutné přezdít cca 6 polí vč. sloupků a ostatní pole lokálně opravit (vypadlé a degradované cihly) a kvalitně vyspárovat. Na západní straně bude nutné cca 10 polí vč. sloupků nově přezdít. Ostatní pole budou posouzena po odstranění popínavých rostlin. Ostatní nepřezdívaná pole budou kvalitně vyspárovány a lokálně opraveny (vypadlé a degradované cihly).

Součástí rekonstrukce bude nutné posoudit stav základových konstrukcí.

Ostatní zdi (vlevo od vchodu a východní) lokálně vyspravit a kvalitně vyspárovat.

Stříšky sloupků a koruny zdi budou nově provedeny (přednostně pískovcové event. betonové)

6. Budova hasičské zbrojnice v Rozběřicích, budova č.p. 2 (bývalá prodejna)

6.1. Budova hasičské zbrojnice v Rozběřicích

Na základě prohlídky objektu z jeho vnější strany a vnitřních prostorů bylo komisí konstatováno:

a) garáž pro hasičské auto

Objekt je v dobrém stavu bez známek možného zatékání popř. vzlínání vody z podloží.

b) Klubovna hasičů

Na vstupní části (chodba + sklad) nová plochá střecha s asfaltovými pásy. U okapu v zadní části přehozen asfaltový pás přes vyčnívající vodorovnou konstrukci – nutno opravit. Dešťový svod v zadní části sveden do betonového žlabu, který je porušený a dochází k vsaku dešťových vod pod objekt a tím pravděpodobně k navlhání obvodových konstrukcí. Tento dešťový svod je nutno lépe ukotvit.

Dešťový svod z 1/2 střechy garáže sveden přes střechu vstupní části klubovny do okapů. Na čelní straně pravděpodobně při elkých deštích dochází v místě napojení svodu z ploché střechy do okapu vedlejší šikmé střechy k ostřiku fasády a její navlhání. Na čelní a zadní obvodové stěně patrné vzlínání vlhkosti.

V prostoru klubovny a kuchyňky viditelné vzlínání vlhkosti na střední nosné stěně do výše cca 60 cm. Vzlínání vlhkosti je také vidět u komínu v zázemí. Zadní obvodová stěna vlivem porušeného betonového žlabu navlhá. Šikmá střecha je z eternitových šablon na bednění s předpokládaným drobným zatékáním do střechy především v oblasti komínu a prostupů.

Možným zdrojem vlhkosti je kanalizační potrubí jdoucí ze zadní části od ZD pod objektem směrem k šachtám před budovou klubovny. Za objektem je šachta s přítokovým a odtokovým potrubím.

c) Knihovna

Patrné drobné projevy vzlínání vlhkosti na stěnách. Na stropě lokální mapy po zatečení dešťové vody nejasného data, pravděpodobně vlivem návaznosti na vedlejší plochou střechu.

d) zasedací místnost

V prostoru WC a chodby množství trhlin pravděpodobně vlivem sednutí části stěn. V zasedací místnosti trhliny ve stropě a navazující trhliny ve stěnách. Jedno plastové okno má prasklý rám – objednána výměna.

Střecha plochá pravděpodobně dvouplášťová s novou krytinou z asfaltových pásů.

Doporučení:

Provést dokonalé odvodnění dešťových svodů v zadní části objektu nejlépe podzemním dešťovým potrubím popř. precizní opravou stávajícího žlabu z betonových prefabrikátů.

Provést sádrové terče na trhlinách v zasedací místnosti a hygienickém zázemí a sledovat pohyby konstrukce.

Zjistit stav kanalizace jdoucí pod objekt ze šachty za objektem.

Provést kontrolu střešní krytiny na šikmé střeše a opravit případné poruchy. V budoucnu bude nutné provést výměnu střešního pláště šikmé střechy.

6.2 budova č.p. 2 (bývalá prodejna)

Členové výboru neměli přístup do objektu, který je v současné době pronajat. Z venkovní obhlídky lze konstatovat toto:

Objekt má zděnou konstrukci s ocelovými výkladci v čelní stěně a okny s původními dřevěnými rámy v ostatních stěnách. Střecha je z asfaltových pásů nejasného stavu. Stav střechy nebylo možné ověřit, neboť chybí části žebříku na střechu. V předcházejících letech došlo k instalaci plynového kotle.

Stěna nákladové rampy vykazuje statické poruchy pravděpodobně vlivem sedání.

Hromosvodná soustava není napojena na zemnič.

Doporučení:

Provést napojení hromosvodu na zemnič a provést revizi.

Osadit sádrové terče na trhlinách v obvodové stěně nákladové rampy a sledovat pohyby konstrukce.

Provést kontrolu střešního pláště a na základě výsledku rozhodnout o nutných opravách popř. rekonstrukci.

Provést okapový chodník od silnice.

7. Hřbitovní zeď Všestary

Na základě prohlídky hřbitovní zdi bylo komisí konstatováno:

Jihozápadní a severozápadní zeď lokálně porušena – vypadlé cihly, chybějící spárování.

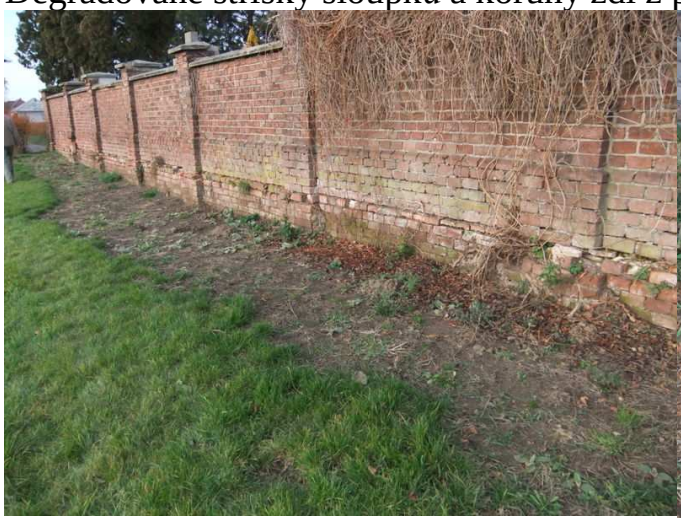
Problematické pro stabilitu zdi jsou stromy a keře vysázené v její těsné blízkosti a popínavé rostliny. Dále je do zděných sloupků oplocení v některých případech vsazena hrobka popř. náhrobní kameny, čímž došlo k ubourání těchto sloupků. Vzhledem k těsnému přisazení náhrobních kamenů a hrobek dochází k zatékání srážkové vody a rozrušení cihelné zdi.

Doporučení:

Odstranit stávající vzrostlé keře a stromy, které bezprostředně přiléhají ke zdi.

Zděné oplocení lokálně vyspravit doplněním chybějících cihel a kvalitně vyspárovat. Spárování provést dle potřeby v celé délce zdi.

Degradované stříšky sloupků a koruny zdi z pískovcových desek opravit popř. vyměnit.



8. Obecní úřad Všestary

Obvodový plášť je tvořen stěnami pravděpodobně z plných pálených cihel s okenními prosklenými výplněmi.

Většina oken v objektu jsou dvojitá špaletová popř. zdvojená s dřevěným rámem. Barva vnějších rámů i křídel je převážně bílá. Okno a vchodové dveře ze zahrady do schodiště v 1.NP a okna v 1.PP do m.č. 01.03 až 01.06 jsou nová plastová s izolačním dvojsklem. Hlavní vstupní vchodové dvoukřídlé prosklené dveře mají ocelový jednoduchý rám.

Vnitřní dělící konstrukce jsou pravděpodobně z CPP.

Strop nad 1.PP je železobetonový trámový. Stropní konstrukce v nadzemních podlažích jsou pravděpodobně tvořené dřevěnými trámovými stropy.

Nad schodištěm a částí komory (m.č. 2.03) je provedena plochá střecha s plechovou falcovanou krytinou.

Střecha půdy je tvořena vaznicovou soustavou z dřevěných trámů, dřevěným záklopem a krytinou z azbestocementových šablon. V plných vazbách jsou vazné trámy. Ve střeše jsou osazeny výlezy ke komínům a k údržbě sirény HZS.

Během podzimu 2012 provedena hydroizolace suterénu proti pronikání vlhkosti. Hydroizolace byla provedena z LDPE fólie celosvařovaná, nové podlahy a sanační omítky stěn do výšky cca 800 mm nad úroveň vlhkosti. Součástí realizace bylo i drenážní potrubí kolem objektu a jeho napojení do dešťové kanalizace přes zpětnou klapku.

Je zpracována projektová dokumentace pro zateplení objektu, výměny oken a dveří, výměnu střešní krytiny.

Doporučení:

Vzhledem k nevyhovujícím tepelně technickým vlastnostem budovy provést zateplení objektu vč. výměny střešní krytiny a všech střešních prvků. Dále je nutné uvažovat s výměnou zdroje na vytápění (akumulační kamna) za energeticky úsporný zdroj. Výměna zdroje se předpokládá v případě vypsání dotací společně se zateplením objektu.

Dále je možné provést vestavbu bytu do prostoru stávající půdy.

9. Budovy školy (tělocvična ZŠ, škola 1. stupně, střechy školních budov)

8.1 Škola 1. stupně

Na základě prohlídky objektu z jeho vnější strany a vnitřních prostorů bylo komisí konstatováno:

Sklepní prostory nejsou pod vodou a jsou relativně suché vlivem v loňském roce provedené opravy kanalizace a odkopání a oddrenážování obvodové stěny.

Obvodové i vnitřní stěny a podlahy jsou zasaženy vzlínající vlhkostí do výše cca 1 m. Vlivem vlhkosti dochází k růstu plísní a vytváření nezdravého prostředí pro pobyt dětí.

Stávající dřevěná okna jsou na hranici životnosti.

Střešní plášť je z azbestocementových šablon na dřevěném bednění. Krytina je na hranici spolehlivosti a dochází k zatékání do podstřeší. Dále je na střechách proveden zaatikový žlab, který na několika místech pravděpodobně netěsní a dochází k průsakům srážkové vody do konstrukce. V minulosti byl žlab izolován nalepeným asfaltovým pásem.

Doporučení:

Provést v co nejbližší době hydroizolaci proti vlhkosti všech svislých konstrukcí. V souvislosti s možným čerpáním dotací na zateplení budov je možné uvažovat se zateplením obvodových konstrukcí, výměnou oken a zateplením podlahy a půdy a výměnou střešní krytiny. Pro tyto účely výbor doporučuje připravit projektovou dokumentaci vč. části podřezání objektu.

8.2 Tělocvična ZŠ

Stávající podlaha je v nevyhovujícím stavu a byla zpracována dokumentace pro žádost o dotaci, která nebyla poskytnuta. Stávající obvodové konstrukce a okenní výplně nesplňují požadavky na součinitel prostupu tepla. Okenní otvory bude nutné v dohledné době vyměnit. Střešní plášť vykazoval netěsnosti a byl v předcházejících měsících opraven. Je nutné uvažovat s provedením nového pláště vč. zateplení.

Doporučení:

V souvislosti s možným čerpáním dotací na zateplení budov je možné uvažovat se zateplením obvodových konstrukcí, výměnou oken a zateplením podlahy a střechy. Je nutné stanovit prioritu postupu a žádostí o dotace a na základě těchto priorit postupně připravovat projektovou dokumentaci pro žádosti o dotace. V případě provedení lokálního zateplení jedné konstrukce bez souvislosti se zateplením ostatních konstrukcí se obec připravuje o možnost požádat o dotace.

8.3 Střechy školních budov

a) Střecha nad šatnami tělocvičny
dtto bod 8.2

b) Střecha budovy 2. stupně ZŠ
Střešní plášť je z azbestocementových šablon na dřevěném bednění. Krytina je na hranici spolehlivosti a dochází k zatékání do podstřeší.

Doporučení:
Provést kontrolu střešního pláště a opravy netěsností a pro účely výměny střešní krytiny výbor doporučuje připravit projektovou dokumentaci dle priorit harmonogramu obnovy obecních nemovitostí.

10. Školka Chlum

Nad výdejnou jídel je provedena plochá střecha s krytinou z asfaltových pásů.
Střešní konstrukce nad WC je plochá s asfaltovou krytinou. Střešní konstrukce nad závětřím bočního vstupu je plochá s krytinou plechovou drážkovanou. Nad chodbou, ředitelnou a skladem ve 2.NP je šikmá střecha s konstrukcí z dřevěných trámů a s krytinou z asfaltových šindelů. Podhled těchto místností tvoří omítka na dřevěném podbití.
Střecha hlavního objektu je tvořena vaznicovou soustavou z dřevěných trámů, dřevěným záklopem a krytinou z azbestocementových šablon.
Doporučení:
Vzhledem k již provedené vodorovné izolaci proti vlhkosti a přislíbené dotaci na zateplení objektu výbor doporučuje provést také rekonstrukci střešního pláště šikmých střech v rámci provádění zateplení. Pro tento účel doporučuje připravit projektovou dokumentaci.

- Návrh doplnění střechy a půdy „hospody“ v Rosnicích

Jednání výboru bylo ukončeno v 19. 00 hod.
Zapsal:

Příloha:
- Harmonogram obnovy nemovitostí obce Všestary