

## **D.1.1.1. Technická zpráva**

### **Údaje o stavbě**

a) název stavby:

### **STAVEBNĚ TECHNICKÝ PRŮZKUM OBJEKTU**

b) místo stavby: objekt občanské vybavenosti č.p.2796  
Aš  
parcelní číslo st.2732  
katastrální území Aš

### **Údaje o vlastníkov:**

Vlastnické právo: Karlovarský kraj  
Závodní 353/88  
260 06 Karlovy Vary - Dvory

Správa nemovitostí ve vlastnictví kraje:  
Gymnázium Aš  
příspěvková organizace  
Hlavní 2514/106  
352 01 Aš

### **Údaje o zpracovateli dokumentace:**

a) firma: GEFOS a.s.  
IČ: 256 84 213  
Kundratka 17  
180 82 Praha 8 – Libeň

b) hlavní projektant: Ing. Marie Kašová  
ČKAIT: 0008691  
Autorizovaný inženýr v oboru pozemní stavby.  
tel.: 603 223 665  
email: marie.kasova@gefos.cz

c) projektant: Ing. Jakub Klement  
tel.: 736 121 515  
email: jakub.klement@gefos.cz

Datum: 05/2018

## 1. popis stavby

Objekt č.p.2796 je umístěn v areálu Gymnázia Aš na mírně svažitém pozemku. Původně byly v objektu umístěny učebny a laboratoře pro výuku předmětu chemie, v současné době je v jedné místnosti umístěna dílna školníka, ostatní prostory budovy slouží k uskladnění materiálu a náradí. Účel jednotlivých místností je v dokumentaci uveden dle původního způsobu využití.

## 2. popis konstrukcí stavby a jejich stavebně technický stav

### Základy:

Budova je založena na betonových základových pasech.

### Svislé konstrukce:

Nosnou konstrukci tvoří železobetonový skelet. Obvodový plášť je převážně z betonových panelů, místy jsou použity pórobetonové tvárnice a dozdivka z cihel. Vnitřní dělicí příčky jsou z betonových panelů. Zdivo je omítnuté, zdivo soklu je obložené pásky z kabřince.

Svislé konstrukce jsou z interiéru i exteriéru v místě obvodových stěn poškozené. Svislé konstrukce ve vnitřní části dispozice jsou suché a nejsou poškozené.

### Střešní konstrukce:

Střešní konstrukci tvoří železobetonové panely, hydroizolace je z několika vrstev asfaltových pásů. Klempířské prvky jsou z pozink. plechu. Poškozenou střešní konstrukcí zatéká u obvodových stěn do objektu, také jsou poškozené klempířské prvky, nebo místy chybí.

### Podlahy:

Podlahy v objektu nevykazují poškození. V místnostech je na podlaze položena keramická dlažba, PVC nebo koberec. Pod úrovní podlahy je veden instalační kanál, který je cca 1,6m hluboký. Kanál je v úrovni podlahy zakrytý ocel. plechy.

### Okna, dveře:

Okna jsou dřevěná, prosklené vstupní dveře jsou z hliníkových profilů. Okna i dveře a jsou ve špatném stavu. Vnitřní dveře jsou osazeny v ocelových zárubních. Sklobeton ve zdivu na chodbě je bez poškození.

### Technické vybavení budovy:

Rozvody vodovodu, kanalizace, elektroinstalace jsou napojené na společné rozvody v areálu školy. Stávající systém vytápění v budově není funkční, budova není vytápěna. Rozvody vodovodu a kanalizace na sociálním zařízení jsou poškozené a nevyhovují současným požadavkům.

#### a) Plynovodní přípojka:

Přípojka plynu je ukončena hlavním uzávěrem na severní fasádě budovy. Pro samostatné napojení budovy na rozvod plynu bude nutné dle níže uvedeného vyjádření správce sítě GasNet, s.r.o. vybudovat samostatnou přípojku plynu. Dle konzultace s technikem firmy GasNet, s.r.o. bude nejpravděpodobnější variantou vybudování přípojky ze severní strany řešeného objektu s napojením na stávající vedení na severní straně objektu č.p.2795. na severní straně budovy je i původní hlavní uzávěr plynu.

## **Vyjádření GasNet, s.r.o. – řešení plynovodní přípojky.**

### **Celkový podrobný postup pro připojení nového odběrného místa k distribuční soustavě.**

1. Před tím než začnete zjišťovat možnosti připojení k naší distribuční soustavě, doporučujeme Vám nejprve ověřit vedení plynárenských sítí na Vašem pozemku, pokud jste tak již neučinili. K tomuto účelu je potřeba podat Žádost o vydání stanoviska k existenci sítí.

Žádost, prosím, podejte elektronicky na webových stránkách distributora zde:

<http://www.gasnet.cz/cs/zadost-o-stanovisko/>.

Do 30 dnů, od přijetí žádosti naší společností, obdržíte Vyjádření k existenci plynárenských sítí.

### **2. Pro stanovení možnosti připojení na zemní plyn je třeba vyplnit tiskopis „Žádost o připojení k distribuční soustavě“ s potřebnými přílohami.**

Nezbytnou součástí je katastrální mapa se zákresem širších vztahů a vyznačením předpokládaného místa spotřeby.

Žádost o připojení k distribuční soustavě včetně příloh je možné odevzdat v kterémkoliv

Zákaznickém centru ([www.ipobocky.cz](http://www.ipobocky.cz)) nebo **vyplnit on-line na webových stránkách**

**distributora zde:** <http://www.gasnet.cz/cs/zadost-o-pripojeni-k-DS/>.

Nejbližší kontaktní místo můžete vyhledat na [www.ipobocky.cz](http://www.ipobocky.cz).

Lhůta ke stanovení podmínek připojení k distribuční soustavě je 30 dní (dle stavebního zákona č. 183/2006).

V případě kladného vyjádření k žádosti, jsou stanoveny podmínky připojení k distribuční soustavě (způsob napojení, měření atd.) do „Smlouvy o připojení k distribuční soustavě“, která bude obsahovat:

- technické podmínky připojení k distribuční soustavě (tj. místo připojení, rozsah budovaného plynárenského zařízení, umístění hlavního uzávěru plynu)
- údaje o předpokládané dodávce zemního plynu, požadované kapacity a skladbě plynových spotřebičů
- předpokládaný termín připojení a zahájení dodávky zemního plynu
- stanovení měřicího zařízení včetně jeho umístění a další náležitosti

3. Poté je možné zahájit ve spolupráci s plynářskou firmou plynofikaci objektu a vybudování plynovodní přípojky. Tato firma Vám provede i přibližnou kalkulaci výstavby přípojky.

Doporučujeme oslovit více firem pro vypracování cenové nabídky. Naše společnost tyto služby neposkytuje.

Seznam našich partnerů naleznete zde: <http://www.gasnet.cz/cs/kontaktni-system/>

Po vyplnění polí obec a místní část vyberte, prosím, činnost: Realizace (výstavba) plynárenských zařízení - Seznam technických partnerů

Po dokončení plynofikace objektu je třeba zajistit veškeré související revizní zprávy k vybudovanému odběrnému plynovému zařízení.

4. Po vybudování odběrného plynového zařízení, které bude připraveno k uvedení do provozu (tj. včetně platné revize a tlakové zkoušky), je zapotřebí vybrat si obchodníka pro **dodávky zemního plynu. Aktuální seznam držitelů licence na obchod včetně kontaktních údajů naleznete na internetových stránkách Energetického regulačního úřadu, [www.eru.cz](http://www.eru.cz)**  
Pro případné bližší informace nás můžete také kontaktovat prostřednictvím bezplatné NONSTOP zákaznické linky 800 11 33 55.

Jana Makayová, Specialista péče o zákazníky

GasNet, s.r.o., zastoupená společností innogy Zákaznické služby, s.r.o., IČ 27935221NONSTOP

Zákaznická linka: +420 800 113 355, E-mail: [info@gasnet.cz](mailto:info@gasnet.cz), [www.gasnet.cz](http://www.gasnet.cz)

b) Přípojka el. energie:

Pro samostatné napojení budovy na přívod el. energie bude nutné dle níže uvedeného vyjádření správce sítě ČEZ Distribuce, a.s. požádat o samostatné připojení. V budově je umístěn el. rozvaděč celého areálu gymnázia. Na stávající areálový el. rozvaděč byla vystavena platná revizní zpráva, rozvaděč je funkční.

**Vyjádření ČEZ Distribuce, a.s. – řešení přípojky el. energie.**

Pro připojení odběrného místa (dále jen OM) je potřebné zaslat následující dokumenty:

1. V případě, že se jedná o nový odběr nebo je na OM ukončena dodávka elektřiny déle než je platnost rezervace příkonu (pro OM ukončená v období do 1. 4. 2009 platí rezervace 12 měsíců, pro OM ukončená v období 1. 4. 2009 až 31. 1. 2016 je doba platnosti rezervace 60 měsíců, pro OM ukončená po 1. 2. 2016 je doba platnosti rezervace 48 měsíců), je nejprve nutné podat Žádost o připojení elektrického zařízení k distribuční soustavě z napěťové hladiny nízkého napětí (formulář zasíláme v příloze) včetně katastrální mapy s vyznačením pozemku nebo stavby. Vaši žádost posoudíme a vyjádříme se v zákonné lhůtě 30 dnů. V případě kladného posouzení Vám zašleme poštou na Vámi určenou adresu návrh smlouvy.
2. Po splnění stanovených podmínek následně požádejte Vámi zvoleného obchodníka o zahájení dodávky elektřiny.
3. Společně s výše uvedenými dokumenty je nutné nám doložit také doklad o vztahu k nemovitosti (výpis z katastru nemovitostí, nájemní smlouva apod.)
4. Byla-li dodávka elektřiny v OM ukončena v době platnosti rezervace příkonu, pak požádejte Vámi zvoleného obchodníka o zahájení dodávky elektřiny včetně doložení dokladů, které jsou uvedené v předchozím bodě, kopie výpisu z Obchodního rejstříku (ne starší 3 měsíce), kopii Živnostenského listu, případně jiný doklad o přidělení IČO.

Vaše dotazy rádi zodpovíme na lince 800 850 860, která je Vám k dispozici 7 dní v týdnu, 24 hodin denně, popřípadě na e-mailové adrese [info@cezdistribuce.cz](mailto:info@cezdistribuce.cz).

Pavla Semencova  
ČEZ Distribuce, a. s.  
Guldenerova 2577/19  
326 00 PLZEŇ  
Kontaktní bezplatná linka: 800 850 860  
e-mail: [info@cezdistribuce.cz](mailto:info@cezdistribuce.cz), [www.cezdistribuce.cz](http://www.cezdistribuce.cz)

c) Vodovod a kanalizace:

Pro samostatné napojení budovy na vodovod bude nutné dle níže uvedeného vyjádření správce sítě CHEVAK Cheb vybudovat samostatnou přípojku vodovodu. Dle vyjádření o existenci sítí je vodovod s kanalizací veden na pozemku areálu gymnázia na jižní straně řešeného objektu.

### **Vyjádření CHEVAK Cheb, a.s. – řešení přípojky vodovodu.**

Kontaktní osoba: pan Brilla, mistr vodovodu Aš, tel 739 543 426.

Co se týče samostatného napojení, tak je nutné vybudovat novou přípojku jen pro tento objekt, nelze udělat přípojku z přípojky. Situaci inž. Sítí najdete na [www.chevak.cz](http://www.chevak.cz), odkaz Igisweb stanoviska.

Bc. Jiří Puffer

vedoucí oddělení vodorozvoje



CHEVAK Cheb, a.s.

[Tršnická 4/11, 350 02 Cheb](#)

Tel.: 354 414 223

Mobil: 739 543 304

[www.chevak.cz](http://www.chevak.cz)

### **3. Analýza kvality a stavu materiálů, složení konstrukcí**

#### **Svislé konstrukce:**

Nosnou konstrukci tvoří železobetonový skelet. Obvodový plášť je převážně z betonových panelů, místy jsou použity pórobetonové tvárnice a dozdivka z cihel. Zdivo je omítnuté, zdivo soklu je obloženo pásky z kabřince. Rozmístění použitých jednotlivých materiálů na ploše fasády je nepravidelné. Přesný rozsah použitých materiálů v obvodovém plášti bude možné určit až po otlučení omítky. Vnitřní dělicí příčky jsou z betonových panelů, některé příčky jsou značně křivé. Omítka na stěnách je provedena v různých tloušťkách po ploše stěn. Proto jsou ve výkresech skutečného stavu uvedeny rozdílné tl. příček.

Svislé konstrukce jsou v interiéru i exteriéru v místě obvodových stěn značně poškozené vlhkostí. Svislé konstrukce ve vnitřní části dispozice (dělicí příčky cca 2m od obvodového zdiva a zdivo chodby) jsou suché a nejsou poškozené.

#### **Střešní konstrukce:**

Střešní konstrukci tvoří železobetonové panely, hydroizolace je z několika vrstev asfaltových pásů. Klempířské prvky jsou z pozink. plechu. Hydroizolační vrstva a klempířské prvky jsou poškozené.

#### **Podlahy:**

V místnostech je na podlaze položena keramická dlažba, PVC nebo koberec. Podlaha v objektu není poškozená. Instalační kanál, který je pod podlahou, může být využitý pro uložení nových rozvodů kanalizace a vodovodu při přestavbě objektu.

Okna, dveře:

Okna jsou dřevěná, prosklené vstupní dveře jsou z hliníkových profilů, vnitřní dveře jsou osazeny v ocelových zárubních. Okna jsou ve špatném technickém stavu a nesplňují tepelně technické požadavky. Sklobeton ve zdivu na chodbě je bez poškození.

Technické vybavení budovy:

Rozvody vodovodu a kanalizace na sociálním zařízení jsou poškozené a nevyhovují současným požadavkům. Rozvod elektroinstalace je funkční a je napojený na společný rozvod v areálu školy. Stávající systém vytápění v budově není funkční, budova není vytápěna.

#### **4. Zjištění vad a poruch objektu a jejich příčin**

Střecha:

a) popis vady

Poškozená střešní konstrukce způsobuje pronikání vlhkosti do obvodového zdiva. Svislé konstrukce jsou v interiéru i exteriéru v místě obvodových stěn značně poškozené vlhkostí. Svislé konstrukce ve vnitřní části dispozice (dělicí příčky cca 2m od obvodového zdiva a zdivo chodby) jsou suché a nejsou poškozené. Střešní konstrukce také nesplňuje tepelně technické požadavky.

b) druh poruchy

Důvodem pronikání vlhkosti do obvodového zdiva je poškozená hydroizolační vrstva střešního pláště, poškozené oplechování a chybějící klempířské prvky.

c) priorita opravy – velmi důležitá, priorita opravy velmi vysoká

d) rozsah opravy

Pro zamezení dalšího poškození zdiva je nutné opravit střešní plášť a klempířské prvky v rozsahu celé plochy střechy.

e) orientační cena opravy

Orientační cena opravy střechy je cca 800.000,- Kč. Cena nové konstrukce střechy bude stanovena na základě nového návrhu přestavby objektu.

f) navrhované technické řešení

Stávající vrstvy střešního pláště s klempířskými prvky je nutné odstranit až po nosnou konstrukci střechy. Provést novou dřevěnou konstrukci do spádu (např. kce pultové střechy), položit novou plechovou krytinu a nové klempířské prvky, na stávající stropní konstrukci z vrchní strany položit minerální tepelnou izolaci ve vrstvě min.350mm. Důležité je pečlivé provedení oplechování v místě ukončení střechy a napojení na okapy. Po provedení opravy střechy je potřeba odstranit poškozenou vrstvu omítky zdiva a nechat konstrukci vyschnout a následně opravit.

Svislé konstrukce:

- a) popis vady  
Svislé konstrukce obvodových stěn jsou v interiéru i exteriéru značně poškozené vlhkostí. Vnitřní dělicí příčky jsou poškozené do vzdálenosti cca 2,0m od obvodové stěny.
- b) druh poruchy  
Důvodem pronikání vlhkosti do obvodového zdiva je promrzání nezateplené železobetonové konstrukce nadpraží oken.
- c) priorita opravy – velmi důležitá, priorita opravy velmi vysoká
- d) rozsah opravy  
Pro zamezení dalšího poškození zdiva je nutné provést zateplení fasády objektu.
- e) orientační cena opravy  
V objektu bude nutné provést výměnu oken a vstupních dveří. Výměna oken a vstupních dveří bude řešena následně v projektové dokumentaci změny využití objektu na administrativní budovu. V návrhu nového využití budovy budou velikosti a umístění oken a dveří přizpůsobeny požadavkům nového dispozičního řešení. Orientační cenu opravy nelze z tohoto důvodu stanovit.
- f) navrhované technické řešení  
Provedení kontaktního zateplovacího systému ETICS v rozsahu celé plochy fasády, včetně soklové části objektu. Před provedením zateplovacího systému opravy je potřeba odstranit poškozenou vrstvu omítky zdiva a nechat konstrukci vyschnout a následně opravit.

Podlahy:

- a) popis vady  
Podlahy nesplňují tepelně technické požadavky.
- b) druh poruchy  
Podlahy nejsou poškozené.
- c) priorita opravy – nízká
- d) rozsah opravy  
Pro splnění tepelně technických požadavků bude provedeno zateplení podlahové konstrukce.
- e) orientační cena opravy  
Druh jednotlivých nášlapných vrstev bude řešen následně v projektové dokumentaci změny využití objektu na administrativní budovu. V návrhu nového využití budovy budou nášlapné vrstvy podlahy přizpůsobeny požadavkům nového dispozičního řešení. Orientační cenu opravy nelze z tohoto důvodu stanovit.
- f) navrhované technické řešení  
Nášlapné vrstvy podlahy budou odstraněny, podlaha bude vyrovnána. Na tuto vyrovnanou vrstvu bude položena hydroizolační vrstva, tepelná izolace (tl.min 80mm) a vrchní

vyztužená vrstva (beton + KARI síť). Následně budou položeny nášlapné vrstvy podlahy dle nového využití jednotlivých místností.

Okna, dveře:

- a) popis vady  
Okna i vstupní dveře a jsou ve špatném technickém stavu a nesplňují tepelně technické požadavky na výplňové konstrukce.
- b) druh poruchy  
Technický stav oken, vstupních dveří a vnitřních dveří odpovídá jejich stáří.
- c) priorita opravy – nízká
- d) rozsah opravy  
Osazení nových oken a vstupních dveří v objektu.
- e) orientační cena opravy  
Výměna oken, vstupních i vnitřních dveří bude řešena následně v projektové dokumentaci změny využití objektu na administrativní budovu. V návrhu nového využití budovy budou velikosti oken a dveří přizpůsobeny požadavkům nového dispozičního řešení. Orientační cenu opravy nelze z tohoto důvodu stanovit.
- f) navrhované technické řešení  
Pro splnění tepelně technických požadavků bude provedena výměna stávajících oken a vstupních dveří za nové s izolačním trojsklem. Výměna oken, vstupních i vnitřních dveří bude řešena následně v projektové dokumentaci změny využití objektu na administrativní budovu.

Technické vybavení budovy:

- a) popis vady  
Rozvody vodovodu, kanalizace, elektroinstalace jsou napojené na společné rozvody v areálu školy. Stávající systém vytápění v budově není funkční, budova není vytápěna. Rozvody vodovodu a kanalizace na sociálním zařízení jsou poškozené a nevyhovují současným požadavkům.
- b) druh poruchy  
Technický stav rozvodů instalací odpovídá jejich stáří.
- c) priorita opravy – nízká
- d) rozsah opravy  
Výměna rozvodů vodovodu, kanalizace, plynu a el. energie za nové. Instalace nového vytápění.
- e) orientační cena opravy  
Výměna rozvodů sítí bude řešena následně v projektové dokumentaci změny využití objektu na administrativní budovu. Rozvody sítí a řešení způsobu vytápění budou přizpůsobeny



požadavkům nového dispozičního řešení. Orientační cenu opravy nelze z tohoto důvodu stanovit.

f) navrhované technické řešení

Výměna instalací za nové. Bude řešena následně v projektové dokumentaci změny využití objektu na administrativní budovu.

## **5. Posouzení požární bezpečnosti objektu**

Požadavky na konstrukce a prostorové uspořádání bude podrobně řešit požárně bezpečnostní řešení v dokumentaci pro stavební povolení změny využití objektu. Stávající materiály nosných konstrukcí objektu jsou nehořlavé. Okolní budovy jsou v dostatečné vzdálenosti a pravděpodobně nebude požárně nebezpečný prostor objektu zasahovat do jiné sousední stavby.

Budova je přízemní, úniková cesta vede přímo na otevřené prostranství. V budově jsou instalovány pouze přenosné hasící přístroje, není zde instalován hydrant či jiné požární zařízení.

Objekt je z požárně bezpečnostního pohledu vhodný na přestavbu na administrativní budovu. Požadavky na konstrukce, materiály a požárně bezpečnostní zařízení bude specifikováno v dalším stupni projektové dokumentace (pro stavební povolení) v požárně bezpečnostním řešení.

## **6. Stanovení priorit oprav, vyčíslení jejich finanční náročnosti**

Závažným poškozením, je poškození obvodových konstrukcí a střešní konstrukce vlivem vlhkosti, která se dostává do konstrukcí poškozenou hydroizolací a poškozeným oplechováním střechy. Toto je nutné řešit co nejdříve. Stav ostatních konstrukcí nevyžaduje okamžitý zásah. Oprava těchto konstrukcí a rozvodů sítí je závislá na budoucím způsobu využití objektu a na rozsahu navržených úprav objektu. Orientační částka potřebná k opravě střechy je odhadována na cca 800.000,-Kč.

## **7. Další související práce potřebné k dokončení navrhovaných opatření, hrubá představa o náročnosti díla**

Vzhledem ke značným nerovnostem stávajících dělicích příček, bude vyrovnaní konstrukce velmi pracné a neekonomické. Stávající dispozice objektu bude upravována, proto navrhuji odstranění dělicích příček a vyzdění nových, které usnadní provedení technických instalací.

Další související práce potřebné k dokončení navrhovaných opatření jsou závislé na rozsahu stavebních úprav navržených pro změnu využití objektu. Orientační cenu těchto opatření nelze z tohoto důvodu stanovit.

## **8. závěr**

Závažným poškozením, je poškození obvodových konstrukcí a střešní konstrukce vlivem vlhkosti, která se dostává do konstrukcí poškozenou hydroizolací s oplechováním střechy. Toto je nutné řešit co nejdříve. Stav ostatních konstrukcí nevyžaduje okamžitý zásah.

Může být provedena výměna oken a oprava a zateplení fasády. Není to bezpodmínečně nutné, tyto práce mohou být provedeny s celkovou úpravou objektu – při přestavbě na administrativní budovu. Výměnu oken a vstupních dveří před návrhem nového řešení nedoporučuji. Velikost a umístění oken a dveří může být odlišné od stávajícího provedení.

Stav konstrukcí dokumentuje níže přiložená fotodokumentace.

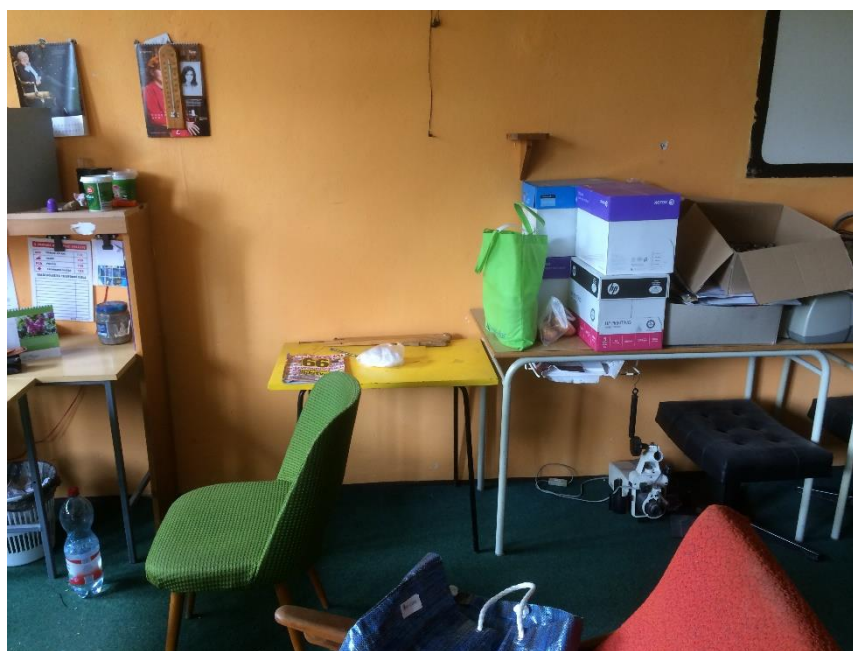
Poškozená vnitřní konstrukce vlhkostí.

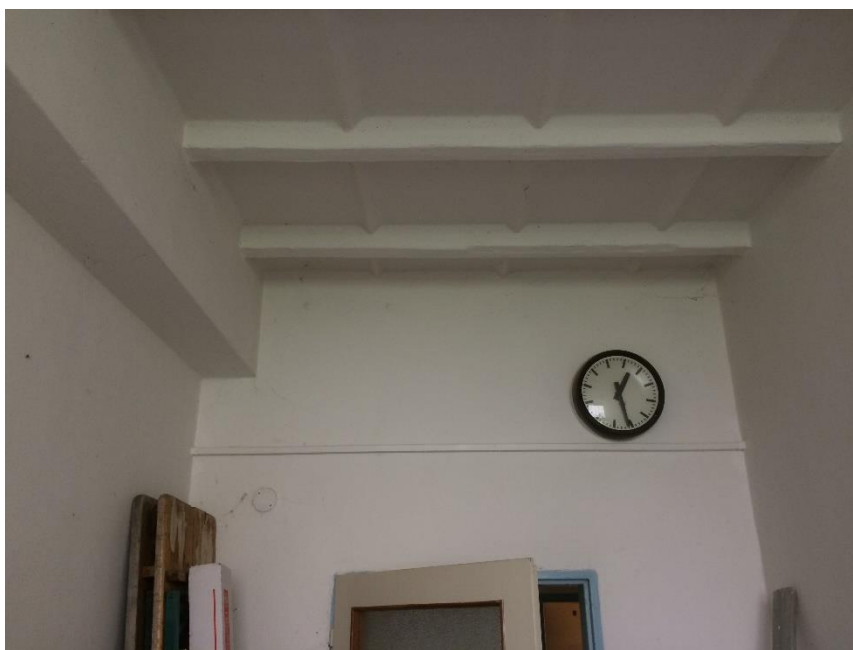






Stav konstrukcí uvnitř dispozice:









Stav fasády:









