

**ING. JOZEF LIPIAK, ING. TOMAŠ PETRÍK, LIPASOLUTIONS s.r.o., RAČIANSKÁ  
31, 831 02 BRATISLAVA**  
MOBIL: 0904 913 962; E-MAIL: [lipasolution@gmail.com](mailto:lipasolution@gmail.com);

---

# **STAVEBNOTECHNICKÝ POSUDOK**

Kultúrno spoločenský dom  
Holubyho 42, Pezinok

**POSUDZOVANÝ OBJEKT:**

**Kultúrno spoločenský dom  
Holubyho 42  
Pezinok**

**VLASTNÍK OBJEKTU:**

**MESTO PEZINOK  
Radničné námestie 44  
PEZINOK**

**DÁTUM VYPRACOVANIA POSUDKU:**

**SEPTEMBER 2021**

## **1. IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE**

Názov objektu: Kultúrno spoločenský dom  
Miesto objektu: Holubyho 42, Pezinok  
Objednávateľ: MESTO PEZINOK

## **2. ZÁKLADNÉ ÚDAJE**

Plocha zastavaná: 2881,98 m<sup>2</sup>  
Plocha úžitková: 2881,98 m<sup>2</sup>

## **3. ÚČEL OBJEKTU**

Cieľom posúdenia technického stavu objektu Kultúrno spoločenský dom v Pezinku (ďalej len KSD) je vyhodnotiť aktuálny technický stav a návrh potrebných úprav daného objektu KSD Pezinok.

Výška objektu je 20,40 m.  
Zastavaná plocha 2881,98 m<sup>2</sup>  
Plocha úžitková 2881,98 m<sup>2</sup>

## **4. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O OBJEKTE**

Pezinské kultúrne centrum alebo Dom kultúry Pezinok je kultúrny dom v meste Pezinok na parcele č. 5000/1, ktorý sa nachádza na Holubyho ulici číslo 42.

Kino kultúrneho domu bolo slávnostne otvorené dňa 16. februára 1990. Vo vnútri sa nachádza Malá sála, Veľká sála označovaná aj ako Kinosalá a na poschodí sa nachádza Spoločenská sála. V budove sídlí TV Pezinok, reštaurácia a pizzeria Lalia, cestovná kancelária Seneca Tours a ďalšie firmy.

Objekt Kultúrneho domu svojim riešením vytvára jeden celok – Kultúrno spoločenské dom. Objekt bol postavený v 90. rokoch minulého storočia, čo predstavuje cca 30-35 ročné fungovanie objektu v plnom rozsahu.

Objekt je prístupný z Holubyho ulice. Pôdorysný tvar má uzavretú podobu s 3 nadzemnými a jedným pozemným podlažím. Tvar strechy je plochá s valbami v koncových polohách. Obvodové a stredové nosné steny sú z monolitických prefabrikovaných prvkov a tehlového muriva ako aj deliace nosné steny vo vnútri dispozície. Jedná sa hlavne o tehlové murivo kombinované s kameňom prednostne v nižších podlažiach. V budove sa nachádza plynová kotolňa. Stropy sú montované prefabrikované.

Na 1.PP sa nachádza technické zázemie budovy, priestory pre zásobovanie a skladové priestory. Pri vjazde do zásobovacích priestorov je možnosť cez zásobovací výťah vyviest' potrebný materiál na 3.NP.

Na 1.NP sa nachádza hlavný vstup do objektu prístupný schodiskom a priestrannými terasami. Ďalej sa tam nachádza vrátnica, spoločné priestory, hygienické zázemie, kino sála a administratívne časti s reštauráciou a jej zázemím.

Na 2.NP sa nachádzajú najme administratívne priestory, hygienické zázemie, sála, spoločné priestory a skladové priestory.

Na 3.NP sa nachádzajú najme administratívne priestory, hygienické zázemie, spoločné priestory a skladové priestory.

V objekte sa nachádzajú jedno hlavné a 4 vedľajšie monolitické schodiská cez všetky podlažia. Ďalej sú tam tiež menšie technické schodiska, ktoré plnia len pomocný charakter pri prekonávaní rozdielnych úrovni daného podlažia.

Strešnú konštrukciu tvoria kombinácia monolitických prefabrikovaných panelov a oceľovej konštrukcie. Strešný plášť je jednoplášťový, ktorý bol rekonštruovaný približne pred 15 rokmi.

Okolie budovy je tvorený parkoviskami, vjazdom pre zásobovanie a vetracími VZT murovanými hlavicami.

Fasádu tvorí presadený betónový obklad s čiastočne obnovenými okennými konštrukciami.

## **5. PRIESKUMNÉ PRÁCE**

Pre potreby posúdenia technického stavu objektu KSD bola vykonaná len vizuálna obhliadka objektu a vykonaná pasportizácia pôvodného stavu objektu a jeho chybných časti.

## **7. KANALIZÁCIA**

Rozvody splaškovej kanalizácie v upravených dispozíciách hygienických miestností sú napojené cez pôvodné vodorovné napojenia na jestvujúcu prípojku.

## **8. ZÁSOBOVANIE VODOU**

Vodovod je napojený z pôvodnej vodovodnej prípojky. Nové rozvody niektorých hygienických zázemí sú napojené na pôvodné vedenie v stenách či podlahách.

## **9. TEPLA A PALIVÁ**

V rámci stavebných úprav a dispozičných zmien sú upravené pripájacie potrubia k vykurovacím telesám dotknutých dispozičou zmenou. Pôvodné plynové kotle sú doplnené o potrebnú prevádzkovú technológiu. Vymenené sú nefunkčné vykurovacie telesá v niektorých častiach objektu.

## **10. ROZVOD ELEKTRICKEJ ENERGIE**

V celom objekte je zrealizovaná pôvodná a čiastočne nová sústava zásuvkových a svetelných rozvodov. Pôvodné je aj bleskozvod. Jednotlivé rozvádzace sú napojené na pôvodný hlavný rozvádzac situovaný v podzemnom podlaží.

## **11. SLABOPRÚDOVÉ ROZVODY**

Slaboprúdový rozvod telefónu internetu a domáceho vrátnika sú vedené elektroinštalácie primárne v pôvodných trasách.

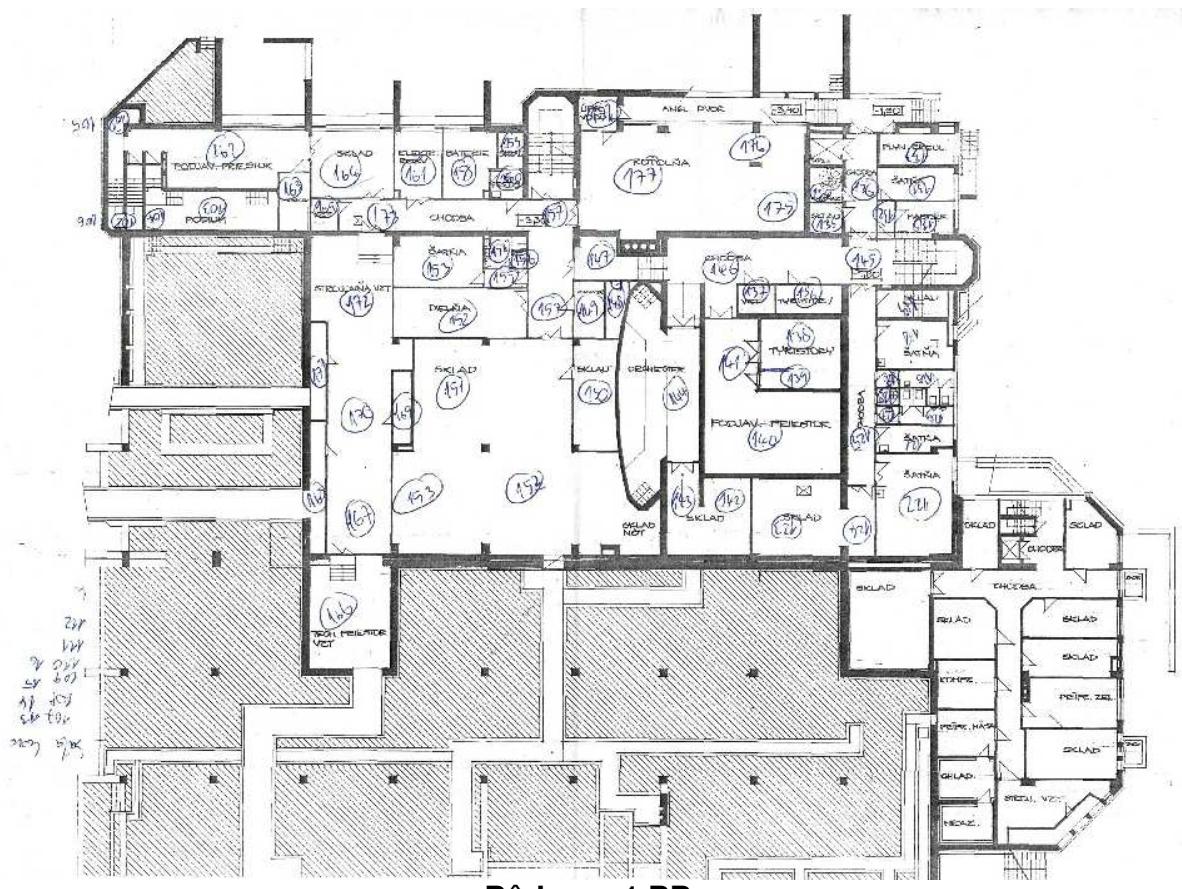
## **13. VZDUCHOTECHNIKA**

Priestory bez možnosti vetrania sú vetrané ventilátormi s odvodom priamo nad strešnú rovinu ,nefunkčnými VZT potrubím a prieduchmi respektíve cez obvodovú stenu.

## **POPIS A URČENIE PRÍČIN NEGATÍVNEHO STAVU**

Predmetný objekt Pezinské kultúrne centrum na Holubyho 42 v Pezinke bol zadaný na zhodnotenie stavebno-technického stavu objektu vrátane porúch, zhodnotenie stavu rozvodov vnútorných inštalácií (rozvod elektroinštalácie, vykurovania, vody, plynu, kanalizácie splaškovej a dažďovej) a návrh procesných fáz, (etapizácia) rekonštrukčných a udržiavacích prác.

## **1. POPIS ROZSAHU PRÍČIN NEGATIVNÉHO STAVU A ROZSAHU STAVEBNÝCH ÚPRAV JEDNOTLIVÝCH PLOCHÁCH, KONŠTRUKCII MIESTNOSTI NA 1.PODZEMNOM PODLAŽÍ.**



Micotneeti 1 RD

### Výplne otvorov

**Vypíne otvorov**  
Okenné a dverné konštrukcie sú pôvodné hliníkové, drevené v oceľových zárubniach, ktorých stav nezabezpečuje dostatočnú ochranu proti hluku a zvyšuje nároky na energetickú hospodárnosť, čo má za následok celkové zníženie kvality.

vnútorného prostredia. Ich stav spôsobuje zatekanie cez okennú škáru čo má za následok degradovanie muriva v okolí okennej konštrukcie. Nedostatočné teplo-technické vlastnosti okien spôsobujú zvyšovanie relatívnej vlhkosti vnútorného prostredia čím dochádza k zrážaniu vodných pár a vznik plesní na povrchoch murovaných konštrukcií a v okolí okennej škáry.

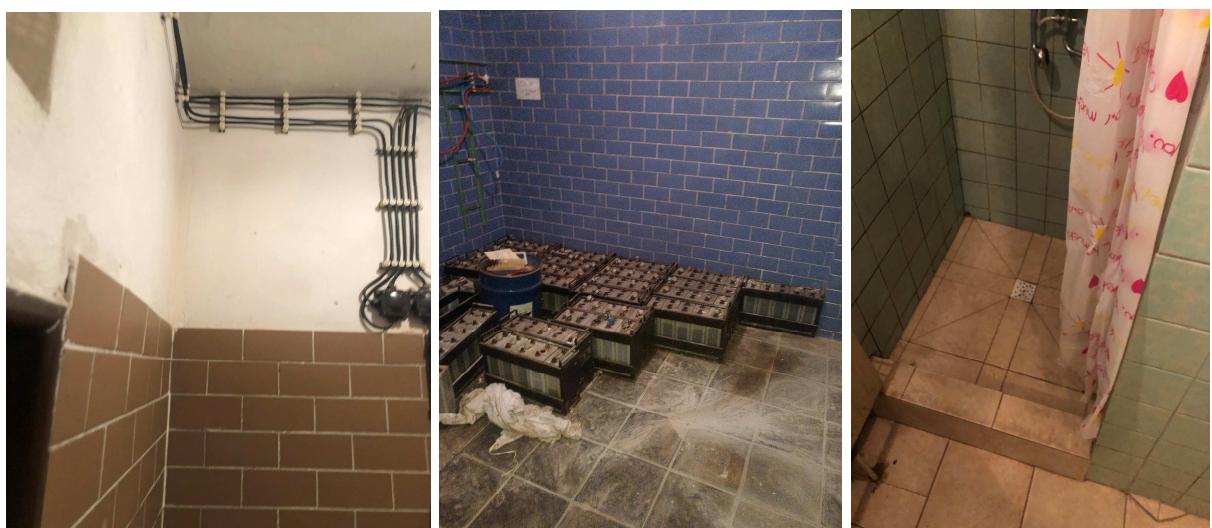
Okná a dvere vplyvom svojho veku vykazujú deštrukcie samotných rámov, tesnení, kovaní a klampiarskych súčastí, vrátane mimoriadne znehodnotených povrchových úprav. Okná a dvere vplyvom svojho veku, používaním a neodbornými zásahmi v priebehu užívania vykazujú deštrukcie samotných rámov, tesnení, kovaní a klampiarskych súčastí, vrátane mimoriadne znehodnotených povrhových úprav.



**Okenné a dverné konštrukcie 1.PP**

### Sociálne zariadenia

Sociálne zariadenia sú značne zastaralé čo znižuje ich hygienickú úroveň a zdravé užívanie priestoru. Vypadajúca škárovacia hmota obkladov a dlažieb znižuje ich vodotesnosť a tým samotnú životnosť priestoru.



**Obklady a dlažby, netesnosti hydroizolácií a škarovacích hmôt 1.PP**

## Zdravotechnické inštalácie

Hygienické zariadenia obsahujú materálovo zastaralé zdravo-technické inštalácie (vodovodné a kanalizačné) ktorých spoje vykazujú známky netesnosti a spôsobujú zatekanie priestoru a degradáciu povrchov.

Sanitárne prvky sú taktiež zastaralé a estetické nevhodné, vykazujúce netesnosti tesnení a vodného kameňa. Napojených na pôvodné rozvody vodovodných a kanalizačných potrubí v stenách a stupačkách.



Rozvody ZTI na 1.PP

## Podlahy

Nášlapné vrstvy sú zastaralé a opotrebované vykazujúce poškodenie prasklinami, vypadnutou špárovkov a netesnosťami. Nosné vrstvy podlág na danom podlaží vykazujú známky opotrebovania a ich rovinatosť neumožňuje bezpečné užívanie.



podlahy na 1.PP

## Vnútorné povrchové úpravy

Vnútorné obklady, omietky a maľby sú zastaralé a vykazujú kvôli zvýšeným vlhkostným pomerom lokálnu nesúdržnosť a je potrebná ich oprava.



**vnútorné povrchové úpravy na 1.PP**

## Vnútorné dverné konštrukcie

Interiérové dvere taktiež posudok hodnotí ako zastarané a bez protihlukovej ochrany čo vytvára zdraviu škodlivé pracovné prostredie.

## Elektroinštalácie

Stav elektroinštalácií je nevyhovujúci v dôsledku zastaralých materiálových káblových vedení a ukončovacích prvkov. Daná elektroinštalácia je súčasťou pravidelne revidovaná, ale nezodpovedá dnešným potrebným parametrom pre zelené budovy.



**elektroinštalácie na 1.PP**

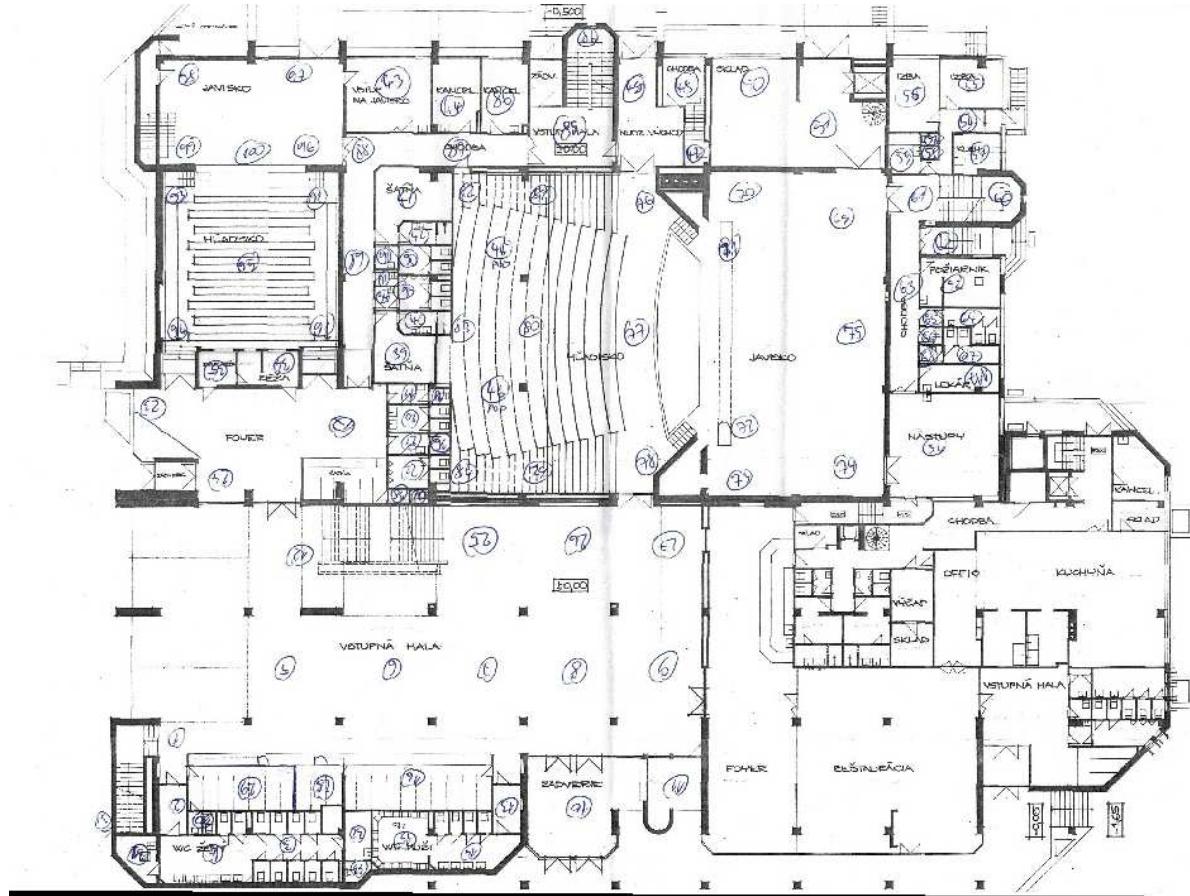
# Vzduchotechnika

Sklady, kotolňa a hygienické zariadenia nie sú zabezpečené z hľadiska výmeny vzduchu odvetraním cez pôvodne VZT potrubia a sú vetrané iba prirodzenou infiltráciou čo po výmene okien bude mať za následok nedostatočné odvetranie týchto priestorov.



vzduchotechnika na 1.PP

## **2. POPIS ROZSAHU PRÍČIN NEGATIVNÉHO STAVU A ROZSAHU STAVEBNÝCH ÚPRAV JEDNOTLIVÝCH PLOCHÁCH, KONŠTRUKCIÍ Miestnosti na 1. nadzemnom podlaží.**



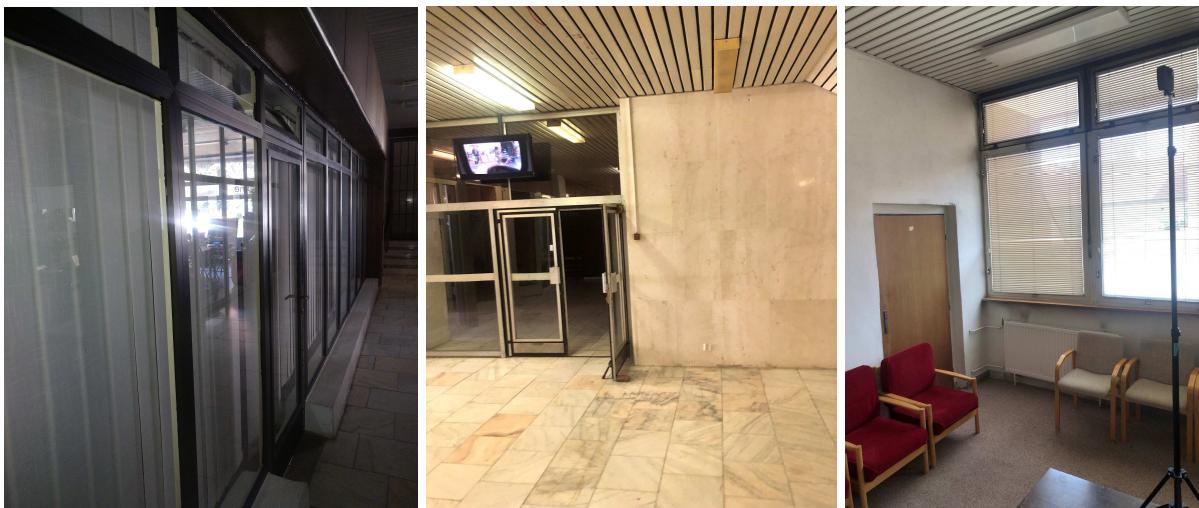
# Pôdorys 1.NP

## Miestnosti 1.NP

### Výplne otvorov

Okenné a dverné konštrukcie sú pôvodné hliníkové, drevené v oceľových zárubniach, ktorých stav nezabezpečuje dostatočnú ochranu proti hluku a zvyšuje nároky na energetickú hospodárnosť, čo má za následok celkové zníženie kvality vnútorného prostredia. Ich stav spôsobuje zatekanie cez okennú škáru čo má za následok degradovanie muriva v okolí okennej konštrukcie. Nedostatočné teprotechnické vlastnosti okien spôsobujú zvyšovanie relatívnej vlhkosti vnútorného prostredia čím dochádza k zrážaniu vodných párov a vznik plesní na povrchoch murovaných konštrukcií a v okolí okennej škáry.

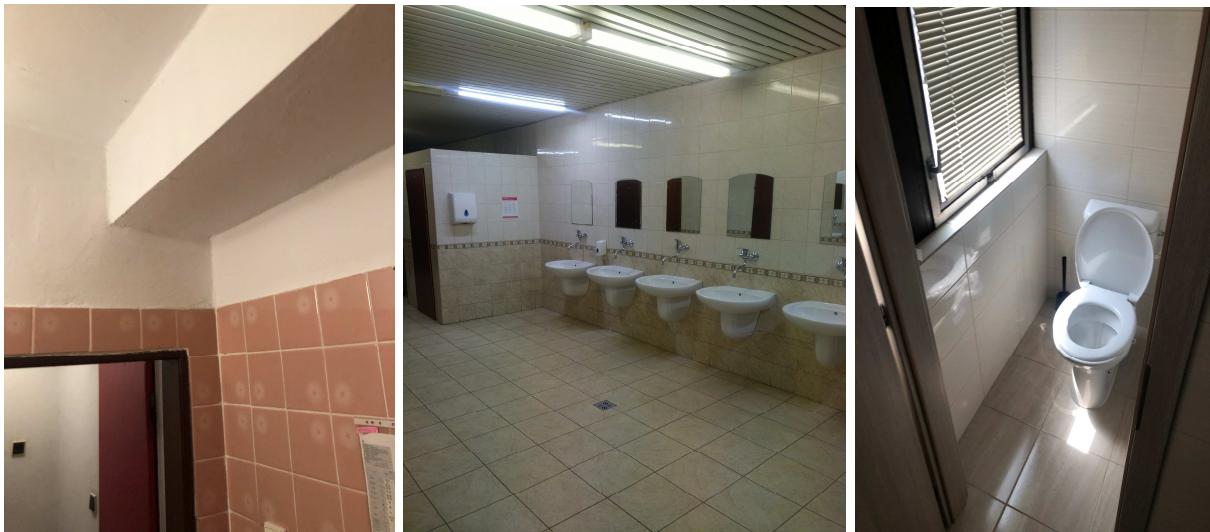
Okná a dvere vplyvom svojho veku vykazujú deštrukcie samotných rámov, tesnení, kovaní a klampiarskych súčastí, vrátane mimoriadne znehodnotených povrchových úprav. Okná a dvere vplyvom svojho veku, používaním a neodbornými zásahmi v priebehu užívania vykazujú deštrukcie samotných rámov, tesnení, kovaní a klampiarskych súčastí, vrátane mimoriadne znehodnotených povrhových úprav.



Okenné a dverné konštrukcie 1.NP

### Sociálne zariadenia

Sociálne zariadenia sú značne zastaralé čo znižuje ich hygienickú úroveň a zdravé užívanie priestoru. Vypadaná škárovacia hmota obkladov a dlažieb znižuje ich vodotesnosť a tým samotnú životnosť priestoru.

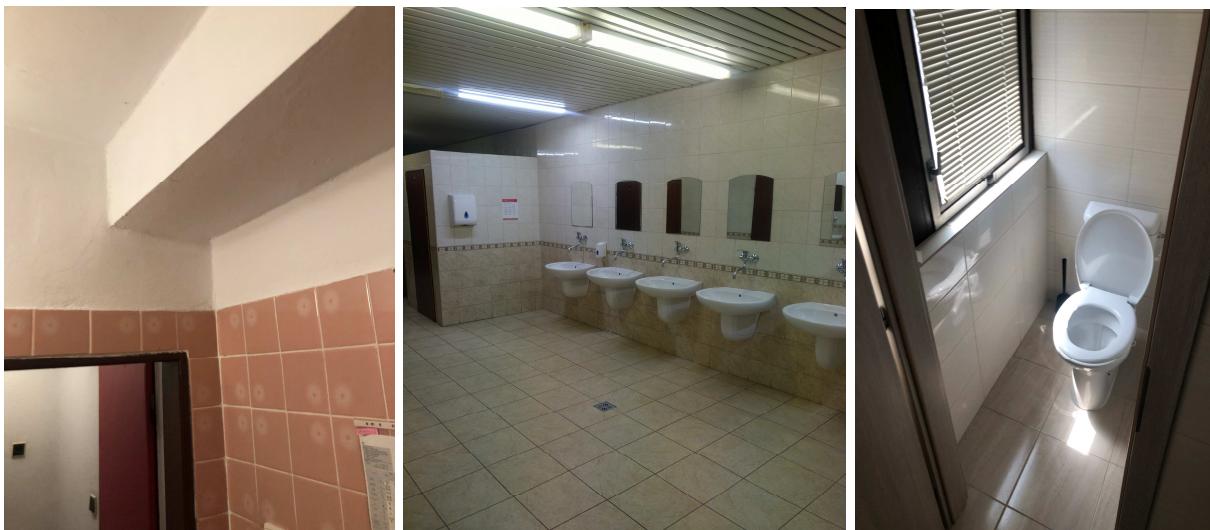


**Obklady a dlažby, netesnosti hydroizolácií a škarovacích hmôt 1.NP**

### Zdravotechnické inštalácie

Hygienické zariadenia sú čiastočne rekonštruované ale aj obsahujú materiálovo zastaralé zdravo-technické inštalácie (vodovodné a kanalizačné) ktorých spoje vykazujú známky netesností a spôsobujú zatekanie priestoru a degradáciu povrchov.

Sanitárne prvky sú taktiež zastaralé a estetické nevhodné, vykazujúce netesnosti tesnení a vodného kameňa. Napojených na pôvodné rozvody vodovodných a kanalizačných potrubí v stenách a stupačkách.



**Rozvody ZTI na 1.NP**

### Podlahy

Nášlapné vrstvy sú zastaralé a opotrebované vykazujúce poškodenie prasklinami, vypadnutou špárovkov a netesnosťami. Nosné vrstvy podlág na danom podlaží vykazujú známky opotrebovania a ich rovinatosť neumožňuje bezpečné užívanie.



**podlahy na 1.NP**

### **Vnútorné povrchové úpravy**

Vnútorné obklady, omietky a maľby sú zastaralé a vykazujú kvôli zvýšeným vlhkostným pomerom lokálne nesúdržnosť a je potrebná ich oprava.



**vnútorné povrchové úpravy na 1.NP**

### **Vnútorné dverné konštrukcie**

Interiérové dvere tak tiež posudok hodnotí ako zastarané a bez protihlukovej ochrany čo vytvára zdraviu škodlivé pracovné prostredie.

### **Elektroinštalácie**

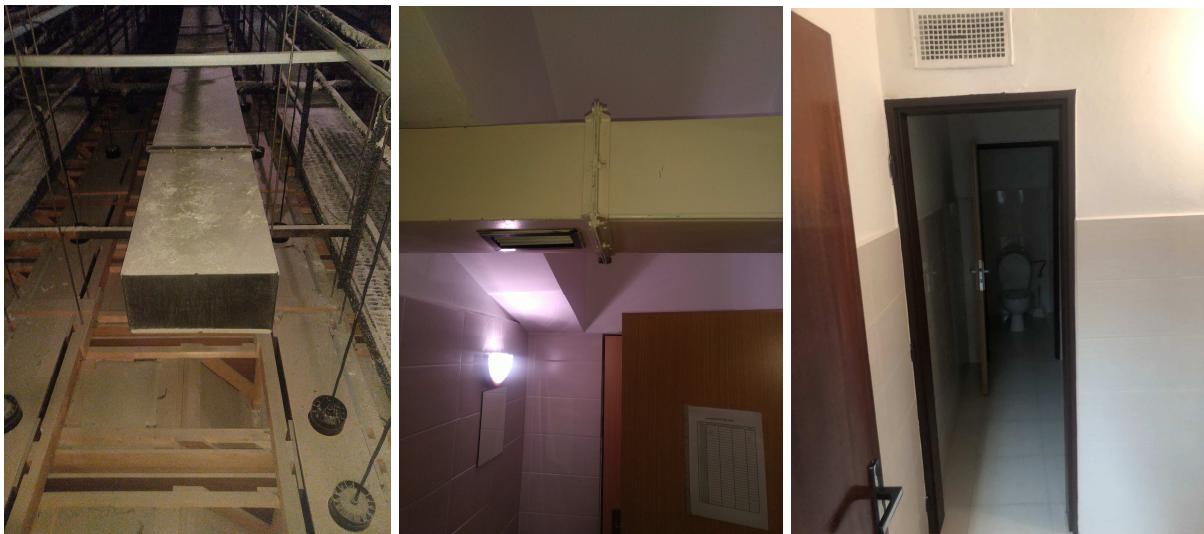
Stav elektroinštalácií je nevyhovujúci v dôsledku zastaralých materiálových káblových vedení a ukončovacích prvkov. Daná elektroinštalácia je súčasťou pravidelne revidovaná, ale nezodpovedá dnešným potrebným parametrom pre zelené budovy.



**elektroinštalácie na 1.NP**

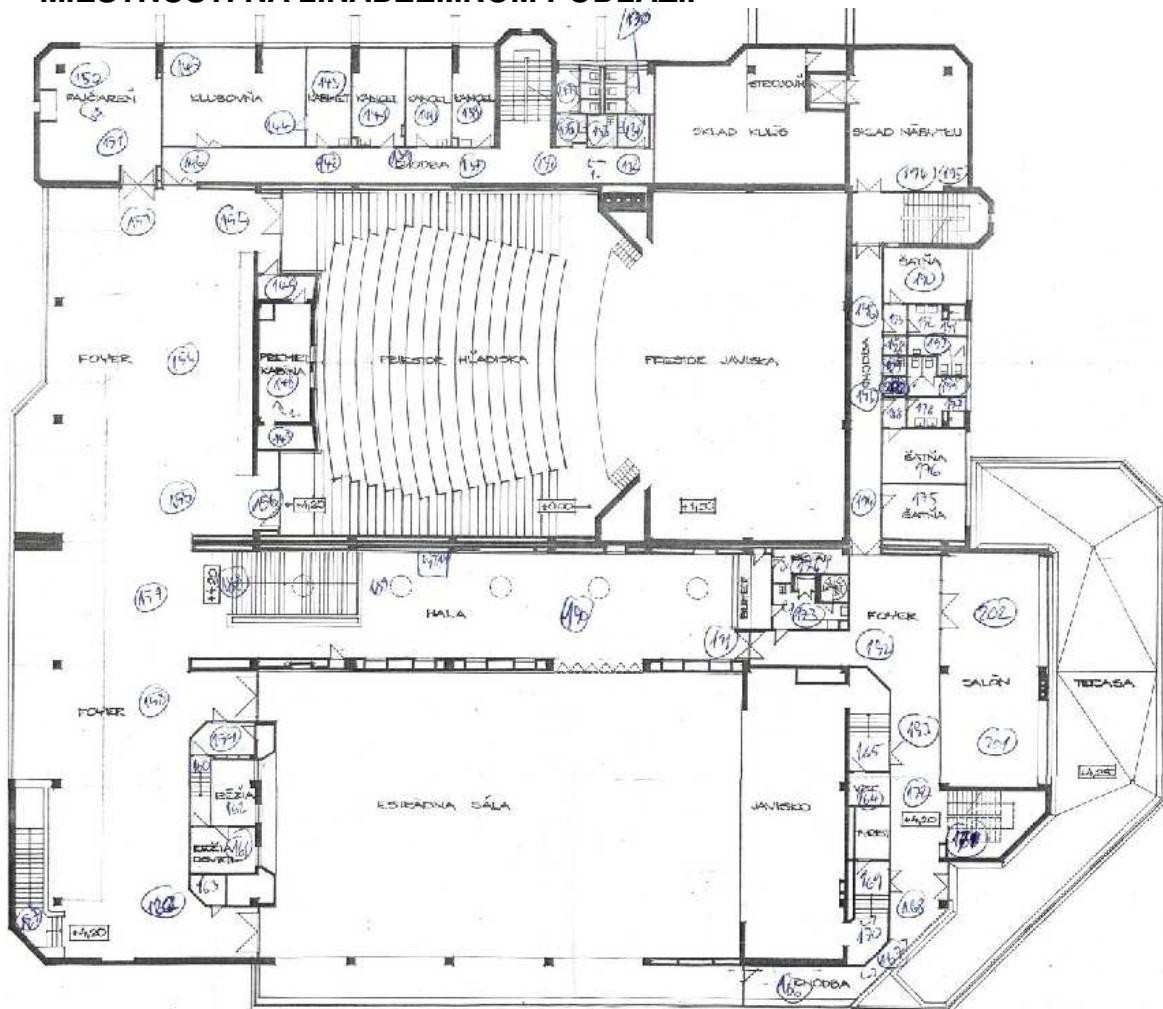
### **Vzduchotechnika**

Sklady, kotolňa a hygienické zariadenia nie sú zabezpečené z hľadiska výmeny vzduchu odvetraním cez pôvodne VZT potrubia a sú vetrané iba prirodzenou infiltráciou čo po výmene okien bude mať za následok nedostatočné odvetranie týchto priestorov.



**vzduchotechnika na 1.NP**

### **3. POPIS ROZSAHU PRÍČIN NEGATIVNÉHO STAVU A ROZSAHU STAVEBNÝCH ÚPRAV JEDNOTLIVÝCH PLOCHÁCH, KONŠTRUKCIÍ MIESTNOSTI NA 2.NADZEMNOM PODLAŽÍ.**



Pôdorys 2.NP

Miestnosti 2.NP

## Výplne otvorov

Okenné a dverné konštrukcie sú pôvodné hliníkové, drevené v oceľových zárubniach, ktorých stav nezabezpečuje dostatočnú ochranu proti hluku a zvyšuje nároky na energetickú hospodárnosť, čo má za následok celkové zníženie kvality vnútorného prostredia. Ich stav spôsobuje zatekanie cez okennú škáru čo má za následok degradovanie muriva v okolí okennej konštrukcie. Nedostatočné teplo-technické vlastnosti okien spôsobujú zvyšovanie relatívnej vlhkosti vnútorného prostredia čím dochádza k zrážaniu vodných pár a vznik plesní na povrchoch murovaných konštrukcií a v okolí okennej škáry.

Okná a dvere vplyvom svojho veku vykazujú deštrukcie samotných rámov, tesnení, kovaní a klampiarskych súčastí, vrátane mimoriadne znehodnotených povrchových úprav. Okná a dvere vplyvom svojho veku, používaním a neodbornými zásahmi v priebehu užívania vykazujú deštrukcie samotných rámov, tesnení, kovaní a klampiarskych súčastí, vrátane mimoriadne znehodnotených povrchových úprav.



**Okenné a dverné konštrukcie 2.NP**

### Sociálne zariadenia

Sociálne zariadenia sú značne zastaralé čo znižuje ich hygienickú úroveň a zdravé užívanie priestoru. Vypadaná škárovacia hmota obkladov a dlažieb znižuje ich vodotesnosť a tým samotnú životnosť priestoru.



**Obklady a dlažby, netesnosti hydroizolácií a škarovacích hmôt 2.NP**

### Zdravotechnické inštalácie

Hygienické zariadenia sú čiastočne rekonštruované ale aj obsahujú materiálovovo zastaralé zdravo-technické inštalácie (vodovodné a kanalizačné) ktorých spoje vykazujú známky netesností a spôsobujú zatekanie priestoru a degradáciu povrchov.

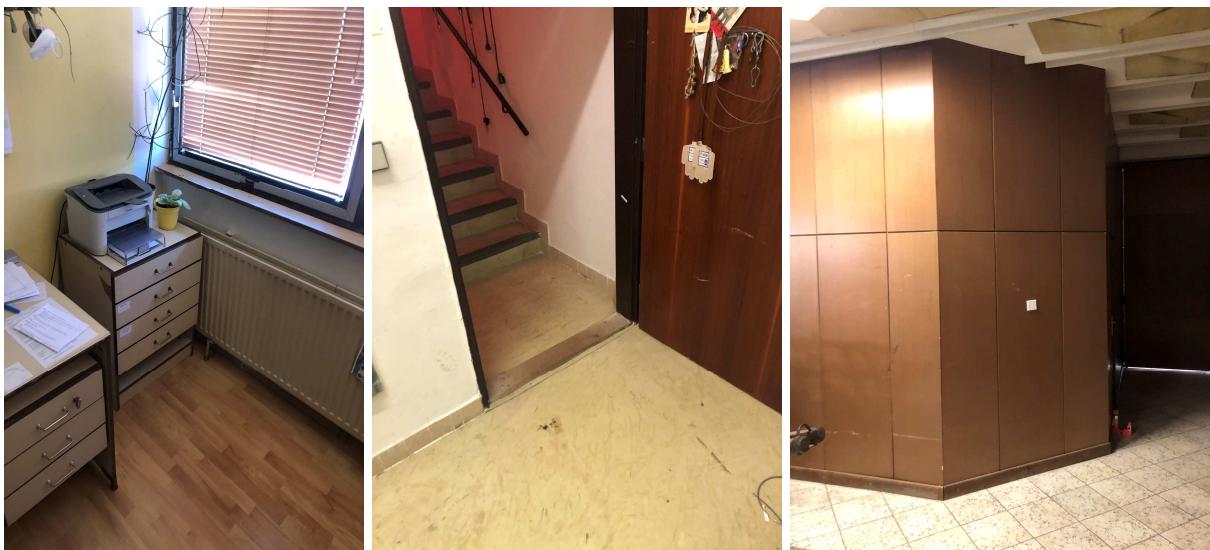
Sanitárne prvky sú taktiež zastaralé a estetické nevhodné, vykazujúce netesnosti tesnení a vodného kameňa. Napojených na pôvodné rozvody vodovodných a kanalizačných potrubí v stenách a stupačkách.



**Rozvody ZTI na 2.NP**

### **Podlahy**

Nášľapné vrstvy sú zastaralé a opotrebované vykazujúce poškodenie prasklinami, vypadnutou špárovkov a netesnosťami. Nosné vrstvy podlán na danom podlaží vykazujú známky opotrebovania a ich rovinatosť neumožňuje bezpečné užívanie.



**podlahy na 2.NP**

### **Vnútorné povrchové úpravy**

Vnútorné obklady, omietky a maľby sú zastaralé a vykazujú kvôli zvýšeným vlhkostným pomerom lokálnu nesúdržnosť a je potrebná ich oprava.



### **vnútorné povrchové úpravy na 2.NP**

#### **Vnútorné dverné konštrukcie**

Interiérové dvere taktiež posudok hodnotí ako zastarané a bez protihlukovej ochrany čo vytvára zdraviu škodlivé pracovné prostredie.

#### **Elektroinštalácie**

Stav elektroinštalácií je nevyhovujúci v dôsledku zastaralých materiálových káblových vedení a ukončovacích prvkov. Daná elektroinštalácia je súčasťou pravidelne revidovaná, ale nezodpovedá dnešným potrebným parametrom pre zelené budovy.



### **elektroinštalácie na 2.NP**

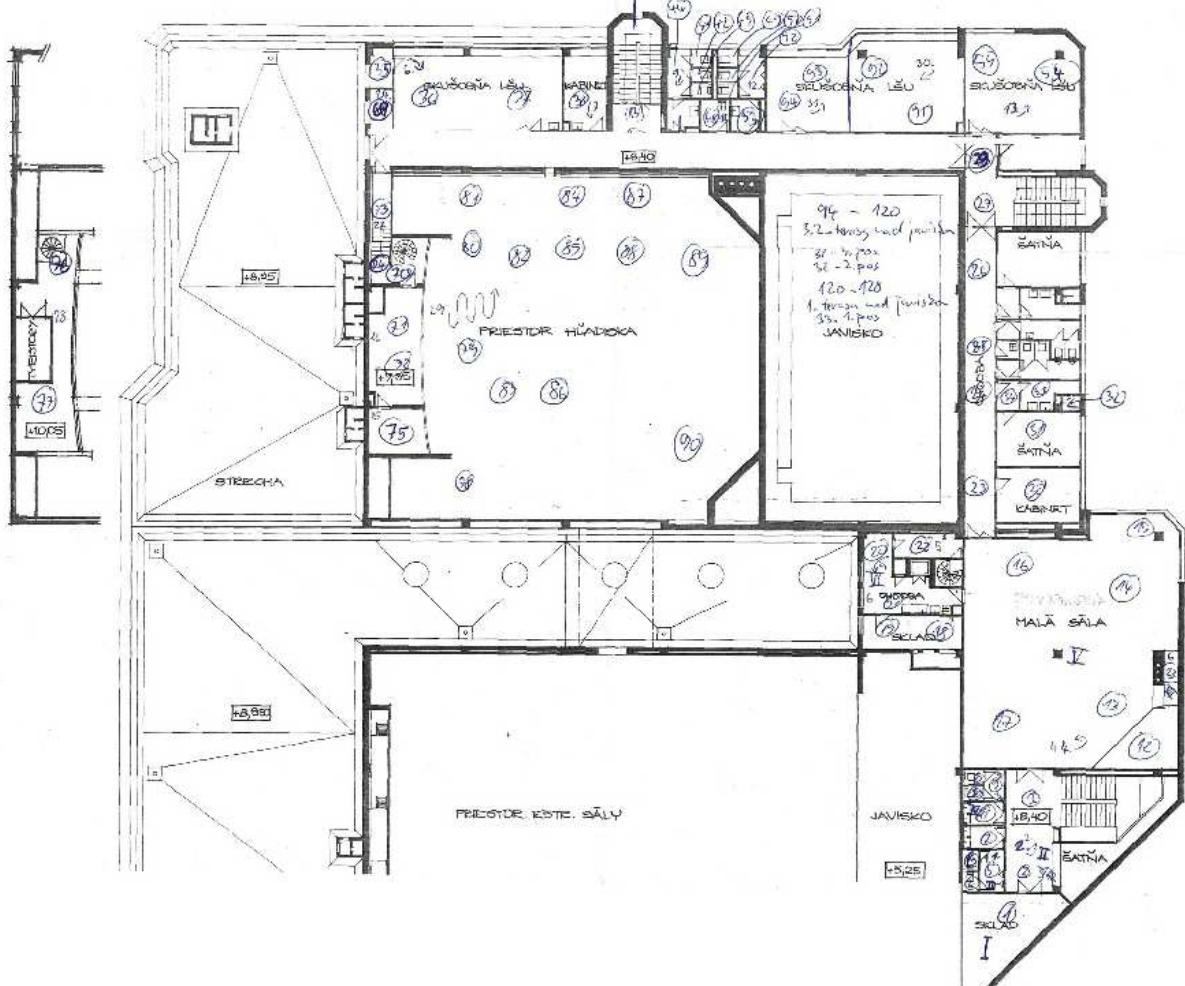
#### **Vzduchotechnika**

Sklady, kotolňa a hygienické zariadenia nie sú zabezpečené z hľadiska výmeny vzduchu odvetraním cez pôvodne VZT potrubia a sú vetrané iba prirodzenou infiltráciou čo po výmene okien bude mať za následok nedostatočné odvetranie týchto priestorov.



vzduchotechnika na 2.NP

#### **4. POPIS ROZSAHU PRÍČIN NEGATIVNÉHO STAVU A ROZSAHU STAVEBNÝCH ÚPRAV JEDNOTLIVÝCH PLOCHÁCH, KONŠTRUKCIÍ MIESTNOSTI NA 3.NADZEMNOM PODLAŽÍ.**



Pôdorys 3.NP

## Miestnosti 3.NP

### Výplne otvorov

Okenné a dverné konštrukcie sú pôvodné hliníkové, drevené v oceľových zárubniach, ktorých stav nezabezpečuje dostatočnú ochranu proti hluku a zvyšuje nároky na energetickú hospodárnosť, čo má za následok celkové zníženie kvality vnútorného prostredia. Ich stav spôsobuje zatekanie cez okennú škáru čo má za následok degradovanie muriva v okolí okennnej konštrukcie. Nedostatočné teplo-technické vlastnosti okien spôsobujú zvyšovanie relatívnej vlhkosti vnútorného prostredia čím dochádza k zrážaniu vodných párov a vzniku plesní na povrchoch murovaných konštrukcií a v okolí okennej škáry.

Okná a dvere vplyvom svojho veku vykazujú deštrukcie samotných rámov, tesnení, kovaní a klampiarskych súčastí, vrátane mimoriadne znehodnotených povrchových úprav. Okná a dvere vplyvom svojho veku, používaním a neodbornými zásahmi v priebehu užívania vykazujú deštrukcie samotných rámov, tesnení, kovaní a klampiarskych súčastí, vrátane mimoriadne znehodnotených povrchových úprav.



Okenné a dverné konštrukcie 3.NP

### Sociálne zariadenia

Sociálne zariadenia sú značne zastaralé čo znížuje ich hygienickú úroveň a zdravé užívanie priestoru. Vypadajúca škárovacia hmota obkladov a dlažieb znížuje ich vodotesnosť a tým samotnú životnosť priestoru.

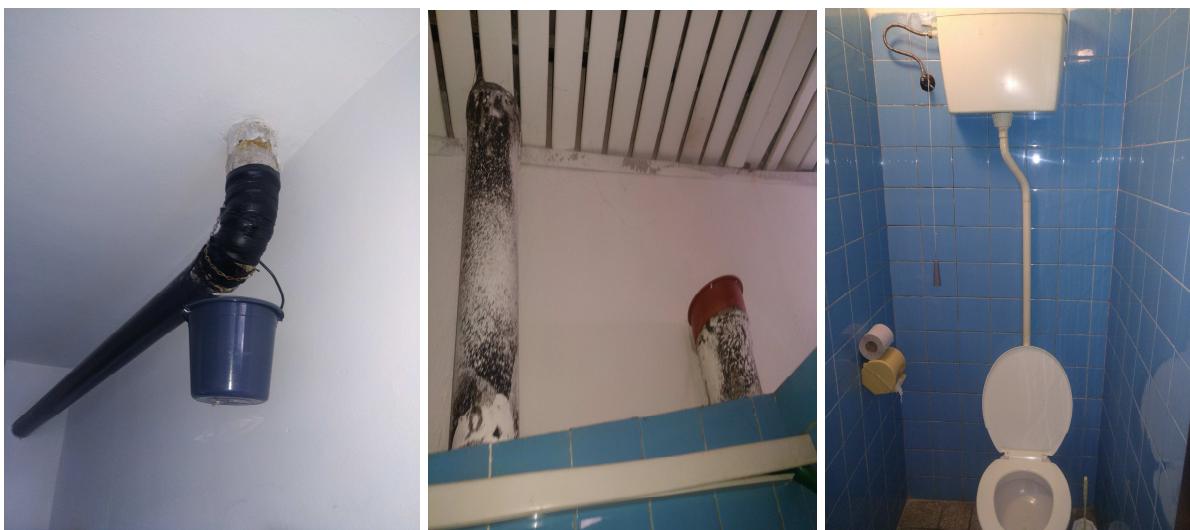


**Obklady a dlažby, netesnosti hydroizolácií a škarovacích hmôt 3.NP**

### Zdravotechnické inštalácie

Hygienické zariadenia sú čiastočne rekonštruované ale aj obsahujú materiálovou zastaralé zdravo-technické inštalácie (vodovodné a kanalizačné) ktorých spoje vykazujú známky netesností a spôsobujú zatekanie priestoru a degradáciu povrchov.

Sanitárne prvky sú taktiež zastaralé a estetické nevhodné, vykazujúce netesnosti tesnení a vodného kameňa. Napojených na pôvodné rozvody vodovodných a kanalizačných potrubí v stenách a stupačkách.



**Rozvody ZTI na 3.NP**

### Podlahy

Nášlapné vrstvy sú zastaralé a opotrebované vykazujúce poškodenie prasklinami, vypadnutou špárovkov a netesnosťami. Nosné vrstvy podlág na danom podlaží vykazujú známky opotrebovania a ich rovinatosť neumožňuje bezpečné užívanie.



**podlahy na 3.NP**

### **Vnútorné povrchové úpravy**

Vnútorné obklady, omietky a maľby sú zastaralé a vykazujú kvôli zvýšeným vlhkostným pomerom lokálnu nesúdržnosť a je potrebná ich oprava.



**vnútorné povrchové úpravy na 3.NP**

### **Vnútorné dverné konštrukcie**

Interiérové dvere taktiež posudok hodnotí ako zastarané a bez protihlukovej ochrany čo vytvára zdraviu škodlivé pracovné prostredie.

### **Elektroinštalácie**

Stav elektroinštalácií je nevyhovujúci v dôsledku zastaralých materiálových káblových vedení a ukončovacích prvkov. Daná elektroinštalácia je súčasťou pravidelne revidovaná, ale nezodpovedá dnešným potrebným parametrom pre zelené budovy.



**elektroinštalácie na 3.NP**

### Vzduchotechnika

Sklady, kotolňa a hygienické zariadenia nie sú zabezpečené z hľadiska výmeny vzduchu odvetraním cez pôvodne VZT potrubia a sú vetrané iba prirodzenou infiltráciou čo po výmene okien bude mať za následok nedostatočné odvetranie týchto priestorov.



**vzduchotechnika na 3.NP**

## **Strešný plášť**

Strešný plášť bol opravovaný naposledy 15 rokov čo vykazuje aj vizuálny pohľad na strešný plášť. Daný plášť nevykazuje mechanické poškodenie a je vodotesný. Potrebné je posúdenie z tepelnotechnického hľadiska.



**strešný plášť**

## **Fasáda objektu budovy**

Na fasáde budovy nie sú vady, ktoré by spôsobovali závažne ohrozenie technického stavu zo stavebného hľadiska. Potrebné je posúdenie z tepelnotechnického hľadiska. Vady sú len estetické, a to vo forme puklín, dvier fasádnej omietky, degradovaného fasádneho náteru, špín.



**fasáda objektu budovy**

## POPIS A URČENIE OPRÁV NEGATÍVNEHO STAVU

Predmetný objekt Kultúrno spoločenský dom v Pezinku bol zadaný na zhodnotenie stavebno-technického stavu objektu vrátane porúch, zhodnotenie stavu rozvodov vnútorných inštalácií (rozvod elektroinštalácie, vykurovania, vody, plynu, kanalizácie splaškovej a dažďovej) a návrh procesných fáz, (etapizácia) rekonštrukčných a udržiavacích prác.

### FASÁDA OBJEKTU

Odstránenie vád na fasáde objektu KSD:

- skontrolovať duté miesta na fasáde omietky preklepaním a dané duté miesta mechanicky odstrániť
- vybrúsiť starý náter na obklade a aplikovať nový
- zaizolovať fasádu
- očistiť fasádu prúdom vody
- natrieť fasádu protiplesňovým náterom na fasádu
- vyspraviť praskliny a diery na fasáde
- zhodnotiť farebnosť fasády po konzultácii s KPU Bratislava

### VÝPLNE OTVOROV

Po zistení skutkového stavu navrhujeme:

- opravu a opäťovné zfunkčnenie účelu výplní otvorov výmenou za nové

Typ požadovaného materiálu rámov a presklenia výplní, spôsoby otvárania, príp. pevného presklenia bez možnosti otvárania, detaily kotvenia, parapetné konštrukcie a farebné riešenie jednotlivých komponentov určí projektová dokumentácia na základe tepelného prepočtu, charakteru využívania priestorov a estetických kritérií.

- potrebné zdemontovať existujúce okenné rámy a okenné krídla, oplechovania parapetov, parapety interiéru, dverové výplne a zárubne, prípadné prahy.

- Následne aplikovať povrchové úpravy nových aj jestvujúcich konštrukcií s využitím sklovlák. pletiva, maľby a nátery dotknutých konštrukcií, farebná úprava vychádza z požiadaviek projektovej dokumentácie.

## **SOCIÁLNE ZARIADENIA**

Po zistení skutkového stavu navrhujeme:

- odstránenie obkladov a dlažieb
- zoškrabanie nesúdržných častí malieb
- aplikácia nástreku proti plesniám
- aplikácia vhodného náteru do daného priestoru
- nové obklady a dlažby
- odvetranie miestnosti pomocou núteného vetrania, ktoré bude určené výpočtom týkajúcej sa profesie VZT

## **ZDRAVOTECHNICKÉ INŠTALÁCIE**

Po zistení skutkového stavu navrhujeme:

- vypracovanie projektovej dokumentácie ZTI s návrhom vhodných materiálov a bodov napojenia na vodu a kanál

## **PODLAHY**

Po zistení skutkového stavu navrhujeme:

- strhnutie nášlapnej vrstvy podláh
- vykonanie sond a zhodnotenie stavu nosnej vrstvy podlahy
- zhodnotiť stav zvukovej nepriezvučnosti

## **VNÚTORNÉ POVRCHOVÉ ÚPRAVY**

Po zistení skutkového stavu navrhujeme:

- vyspravenie prasklín a kazov na omietkach
- vymaľovanie miestnosti

## **VNÚTORNÉ DVERNÉ KONŠTRUKCIE**

Po zistení skutkového stavu navrhujeme:

- demontáž dverných krídel a zárubní
- domurovať stavebný otvor na požadovaný konštrukčný rozmer
- osadenie vhodných dverných konštrukcií podľa návrhu projektanta
- 

## **ELEKTROINŠTALÁCIE**

Po zistení skutkového stavu navrhujeme:

- vypracovanie projektovej dokumentácie ELI
- výmena elektroinštalácií

## VZDUCHOTECHNIKA

Po zistení skutkového stavu navrhujeme:

- súčasťou rekonštrukcie sociálnych zariadení je doplnenie núteného vetranie, ktorého špecifikáciu určí projektant výpočtom

## 15. NÁVRH PROCESNÝCH FÁZ (etapizácie) OBNOVY A UDRŽIAVACÍCH PRÁC PRE OBJEKT PKC

Návrh postupu obnovy opráv vád na objekte PKC je nasledovný:

1. Vypracovanie potrebných projekčných návrhov a postupov (podľa KPU, STN EN a Technických postupov) obnovy poruch, statických posudkov, podrobných analýz (sond) porúch na omietkach, obalových konštrukcií, muroch, ZTI.
2. Realizácia revíznych správ pre elektroinštalačie a kúrení.
3. Cenový návrh a výber zhotoviteľa pre opravy vád na objekte PKC.
4. Potrebné búracie práce a odstránenie nečistôt na fasáde a jej následná obnova.
5. Obnova a zabezpečenie strešnej konštrukcie krovu.
6. Vyhorevanie opráv v hygienických zariadeniach v budove.
7. Vyspravenie omietok a následne drevených prvkov v budove.
8. Oprava malieb na budove.
9. Kontrola a odovzdanie zrealizovaných prác po vyčistení budovy PKC
10. Odovzdanie postupov o užívaní budovy.

Stavebné úpravy a udržiavacie práce, ktorými sa nezmení vzhľad stavby, nezasahujú sa do nosných konštrukcií stavby, nezmení sa spôsob užívania stavby a neohrozujú sa záujmy spoločnosti, môžu sa vykonávať len na základe ohlášenia stavebného úradu. Toto všetko špecifikuje **zákon č. 50/1976** o územnom plánovaní a stavebnom poriadku **a 453/2000 Z.z.**, ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona a technických predpisov zabudovaných materiálov, prvkov a technológií.

## ZÁVER

Na základe vizuálnej obhliadky posudzovaného objektu Pezinského kultúrneho centra na Holubyho 42 v Pezinku je možné konštatovať, že vzniknuté poruchy nemajú vplyv na bezpečnosť užívania objektu PKC, sú však funkčnými a esteticky negatívnymi faktormi spôsobujúcimi zhoršenie fyzikálno-technických vlastností konštrukcií a zhoršenie kvality vnútorného prostredia.

Tento odborný posudok bol vypracovaný na základe požiadavky verejného obstarávateľa mesta Pezinok.

### Použitá literatúra

1. Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení zákona č. 237/2000 Z. z. a v znení neskorších zmien.
2. STN 73 0540-2: 2012/Z1: 2016 Tepelná ochrana budov. Tepelnotechnické vlastnosti stavebných konštrukcií a budov. Časť 2: Funkčné požiadavky.
3. STN 73 0540-3: 2012: Tepelná ochrana budov. Tepelnotechnické vlastnosti stavebných konštrukcií a budov. Časť 3: Vlastnosti prostredí a stavebných výrobkov.
4. STN EN ISO 13790/NA: Energetická hospodárnosť budov. Výpočet potreby energie na vykurovanie a chladenie. Národná príloha, 2010.
5. STN EN 14351-1+A1: 2017 Okná a dvere. Norma na výrobky, funkčné charakteristiky. Časť 1 (74 6180).
6. STN EN 1990: 2009: Eurokód. Zásady navrhovania konštrukcií.
7. Poruchy stavieb (J.Blaich, Jaga group, Bratislava 2001)
8. Technológia stavieb (F. Schlosser, Jaga group, Bratislava 2012)

Vypracoval: **Ing. Jozef Lipiak a Ing. Tomáš Petrík**



SKYMOVE s.r.o. – letecké práce s UAV, geodézia a geoinformatika

## DOKUMENTÁCIA SKUTOČNÉHO STAVU – PASPORT

Pezinské kultúrne centrum

# 3

### **OBJEDNÁVATEĽ:**

Mesto Pezinok

Sídlo: Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok

IČO: 00305022

DIČ: 2020662226

Právna forma: Obec

Štatutárny orgán: Ing. arch. Igor Hianik, primátor mesta Pezinok

### **ZHOTOVITEĽ:**

SKYMOVE s. r. o.

Sídlo: Kráľovské údolie 20, 811 02 Bratislava - mestská časť Staré Mesto

Kancelária - korešpondenčná adresa: Myjavská 2/A. Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 03

IČO: 51442558

DIČ: 2120707160

Právna forma: Sro

Štatutárny orgán: Bc. Lucia Kubová, konateľ

**Zoznam dokumentácie:**

Textová časť:

- Sprievodná správa a situácia širšie vzťahy
- Stavebnotechnický posudok

Výkresová časť:

- Polohopis výškopis	Mierka 1:450
- Situácia	Mierka 1:400
- Pôdorysy 1. PP	Mierka 1: 100
- Pôdorysy 1. NP	Mierka 1: 100
- Pôdorysy 2. NP	Mierka 1: 100
- Pôdorysy 3. NP	Mierka 1: 100
- Pôdorys strechy	Mierka 1: 100
- Priečny Rez 1-1	Mierka 1: 100
- Pozdĺžny Rez 2-2	Mierka 1: 100
- Pohľad 01	Mierka 1: 100
- Pohľad 02	Mierka 1: 100
- Pohľad 03	Mierka 1: 100
- Pohľad 04	Mierka 1: 100
- zákresy správcov sietí – BVS, SPP, ZSDIS	



SKY MOVE s.r.o. – letecké práce s UAV, geodézia a geoinformatika

# SPRIEVODNÁ SPRÁVA

DOKUMENTÁCIA SKUTOČNÉHO STAVU – PASPORT

Pezinské kultúrne centrum, (PKC) Holubyho 42

---

## OBJEDNÁVATEĽ:

Mesto Pezinok

Sídlo: Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok

IČO: 00305022

DIČ: 2020662226

Právna forma: Obec

Štatutárny orgán: Ing. arch. Igor Hianik, primátor mesta Pezinok

---

## ZHOTOVITEĽ:

SKY MOVE s. r. o.

Sídlo: Kráľovské údolie 20, 811 02 Bratislava - mestská časť Staré Mesto

Kancelária - korešpondenčná adresa: Myjavská 2/A. Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 03

IČO: 51442558

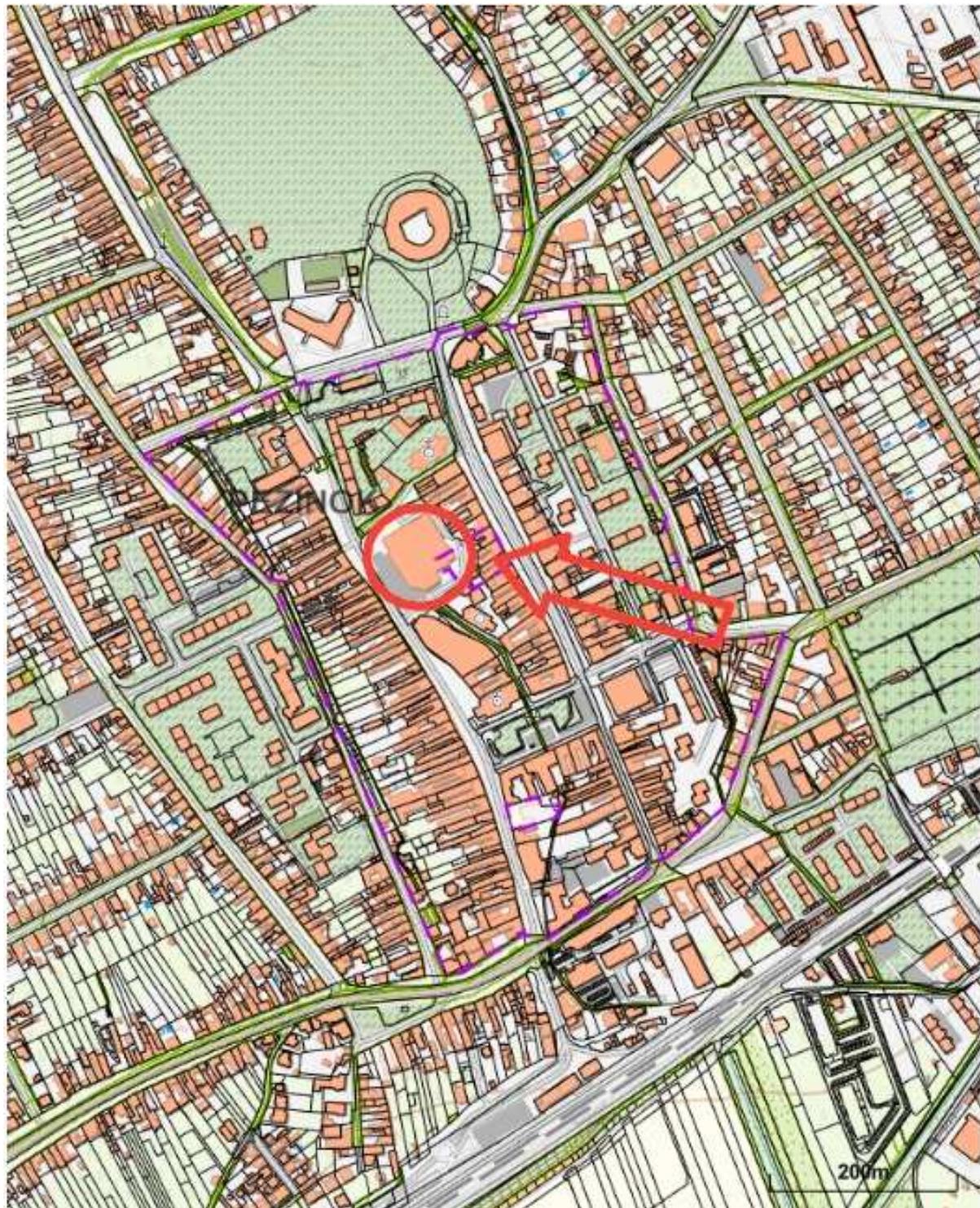
DIČ: 2120707160

Právna forma: Sro

Štatutárny orgán: Bc. Lucia Kubová, konateľ

## 1. Lokalita – situácia širších vzťahov

Kraj	Bratislavský
Okres	Pezinok
Obec	Pezinok
Katastrálne územie	Pezinok



## 2. Predmet

Zhotoviteľ sa zaväzuje zrealizovať pre objednávateľa dielo v zmysle všetkých podmienok zadaných v súťažných podkladoch, a to vypracovanie technického pasportu budovy a jeho geodetického zamerania „**Pasport PKC**“ stavebných objektov:

PKC Holubyho 42, Pezinok LV - 4234, p.č.: 5000/1, k. ú. Pezinok

## 3. Prístrojové vybavenie, metódy merania, zber dát

Geodetický prijímač	GPS RTK	FOIF A020, SN: 5301190
Geodetický prijímač	GPS RTK	LEICA TC 407, SN: 656600
Použité prostriedky	bezpilotné	MAVIC 2 PRO, SN: IX-12-57648
Metódy merania		GNSS merania Priestorová observačná služba SKPOS_cm Polárna metóda Letecká fotogrammetria

Súradnicový systém: S-JTSK, realizácia JTSK, lokálne

Dátum merania: 04-07/2021

Dátum spracovania: 09/2021

Na účely zamerania pasportu bol zvolený nasledovný postup. Pre výškopisné a polohopisné zameranie a výkresovú časť pohľadov bola vykonaná letecká fotogrammetria, kde rozmer a umiestnenie bolo korigované pomocou korekcií poskytnutých službou SKPOS\_cm a polárnej metódy merania. Pre výkresovú časť rezov a pôdorysov bolo vykonané interiérové zameranie polárnou metódou a domeranie detailov ručným laserovým meračom a laserový sken.

## 4. Spracovanie zamerania, výstupy, stavebnotechnický posudok

Polohopisné a výškopisné zameranie sme spracovali digitalizáciou fotogrammetrického mračna bodov. Zozbierané body z mračna sme spracovali do výkresu, ktorý bol vytvorený v programe QGIS. Výkres je spracovaný v označených vrstvách/hladinách, kde sú podrobnejšie body pospájané do kresby polohopisu a výškopisu a jednotlivé samostatné body sú označené príslušnou mapovou značkou. Význam kresby a mapových značiek je zobrazený v legende výkresu.

Pri spracovaní dát sme používali na orientáciu a pomoc aj pôvodnú výkresovú dokumentáciu, v tých častiach, v ktorých vyhovovala nášmu zameraniu.

Vyhotovenie dokumentácie zamerania súčasného stavu bolo realizované na základe podkladového súboru mračna bodov a geodetického zamerania polárnu metódou. Súbor bol konvertovaný a importovaný do projekčného programu AutoCad. Na základe podkladu z mračna bodov bola vyhotovená 2D dokumentácia zamerania, ktorá v prislúchajúcej mierke generalizovala objekt od zariadenia a nerovností na svoju stavebnú podstatu.

Zdokumentované sú všetky podlažia budovy, situačné osadenie objektu, pozdĺžny a priečny rez budovou a štyri prislúchajúce pohľady. Formát exportovaných dwg. súborov umožňuje kompatibilitu s rôznymi softvérmi, disponuje prerozdelením jednotlivých konštrukčných prvkov do príslušných hladín a okrem iného prináša možnosť ďalšieho spracovávania výkresov pre rôzne zámery. Teda takto pripravená dokumentácia môže slúžiť ako podklad pre ďalšie stupne projektovej dokumentácie.

Konštrukčné riešenia a popis a určenie príčin negatívneho stavu je popísaná v stavebnotechnickom posúdení.

## 5. Základné údaje charakterizujúce stavbu

Typ objektu:	pezinské kultúrne centrum (PKC)
Typ strechy:	plochá strecha
Počet nadzemných podlaží:	3
Počet podzemných podlaží:	1

### Bilancia plôch PKC:

Plocha parciel pod stavbou:	9572,31 m <sup>2</sup>
Celková úžitková plocha:	8693,74 m <sup>2</sup>
Úžitková plocha 1.P.P.:	1702,13 m <sup>2</sup>
Úžitková plocha 1. N.P.:	3235,17 m <sup>2</sup>
Úžitková plocha 2. N.P.:	2699,82 m <sup>2</sup>
Úžitková plocha 3. N.P.:	1056,62 m <sup>2</sup>

## 6. Zoznam príloh

### Zoznam príloh odovzdávaných v analógovej podobe:

Textová časť:

- Sprievodná správa a situácia širšie vzťahy
- Stavebnotechnický posudok

Výkresová časť:

- Polohopis výškopis	Mierka: 1:450
- Situácia	Mierka: 1:400
- Pôdorysy 1. PP	Mierka 1: 100
- Pôdorysy 1. NP	Mierka 1: 100
- Pôdorysy 2. NP	Mierka 1: 100
- Pôdorysy 3. NP	Mierka 1: 100
- Pôdorys strechy	Mierka 1: 100
- Priečny Rez 1-1	Mierka 1: 100
- Pozdĺžny Rez 2-2	Mierka 1: 100
- Pohľad 01	Mierka 1: 100
- Pohľad 02	Mierka 1: 100
- Pohľad 03	Mierka 1: 100
- Pohľad 04	Mierka 1: 100
- zákresy správcov sietí – BVS, SPP, ZSDIS	

### Zoznam príloh odovzdávaných v elektronickej podobe (1x USB ADATA 16GB).

Štruktúra priečinkov a ich obsah je nasledovný:

#### Koreňový priečinok PKC

Dokumentácia povodna – výber grafických a písomných dokumentov, ktoré boli použité pri tvorbe dokumentácie

FOTKY interiér – fotografie interiéru

FOTKY interier 360 – 360 stupňové fotografie interiér

Vystup\_PD – výkresová časť v elektronickej podobe, formát DWG, PDF

Vystupy\_F – exteriér, fotogrametrické výstupy, mračno bodov, pohľady, ortofotosnímka

vystup\_PV – polohopis výškopis, formát DXF, PDF

sprievodná správa.doc – sprievodná správa

Posudok PKC.doc – stavebnotechnický posudok

Kontaktná osoba pre zodpovedanie odborných otázok:

Ing. Ondrej Kozlovský, mail: [ondrej.kozlovsky@skymove.sk](mailto:ondrej.kozlovsky@skymove.sk), t.č.: +421 904 009 004

V Bratislave, dňa: 09.09.2021

Spracoval:

Polohopis výškopis: Bc. Lucia Kubová

Výkres: Bc. Nancy Soboličová

Technický opis: Ing. Jozef Lipiak

Kontroloval: Ing. Ondrej Kozlovský

Autorizačne overil: Ing. Peter Lanátor