

Stanovisko OBNF – Stav a budoucí údržba objektu na ul. Lesní 1578, Příbor

Na základě provedeného místního šetření ze dne 10.09.2025 a následného vyhodnocení technického stavu předmětného objektu odbor bytového a nebytového fondu konstatuje, že objekt dlouhodobě neprocházel pravidelnou ani plánovanou údržbou, což se významně negativně odrazilo na jeho současném technickém stavu a celkové provozuschopnosti.

V rámci prohlídky byly zjištěny následující skutečnosti:

- **Střešní konstrukce a krovy** – střešní plášť je ve značně degradovaném stavu, do objektu dochází k zatékání, což způsobuje vlhnutí obvodových i vnitřních stěn. Krovy nesou patrné známky poškození plísňemi a dřevokaznými činiteli. Půdní prostory nejsou zateplené, čímž dochází k výrazným tepelným ztrátám.
- **Hydroizolace a svislé konstrukce** – objekt postrádá funkční hydroizolaci, dochází k průniku vlhkosti do zdiva a ke vzniku sekundárních poruch na omítkách. Stěny jsou vlhké, lokálně dochází k odlupování povrchových vrstev.
- **Okapový systém** – okapové svody a žlaby jsou ve značně zkorodovaném stavu, v důsledku čehož neplní svou funkci odvádění dešťových vod. Na některých místech okapového svodu je konstatována jejich úplná absence. Tím dochází k dalšímu zatékání a navlhání svislých konstrukcí.
- **Výplně otvorů** – okna jsou původní, bez jakýchkoli prvků tepelné izolace a s prokazatelnými netěsnostmi, čímž objekt nesplňuje současné požadavky na hospodárnost a energetickou účinnost.
- **Zateplení objektu** – objekt není opatřen zateplovacím systémem, čímž vykazuje velmi vysokou energetickou náročnost.
- **Vodorovné konstrukce** – v podlahách i stropěch jsou patrné praskliny, které mohou indikovat degradaci nosných prvků nebo dlouhodobé zatížení vlhkostí.
- **Energetické a technické instalace** – elektroinstalace je původní, stárí se pohybuje v řádu několika desítek let. Neodpovídá současným normám ani bezpečnostním požadavkům, což představuje zvýšené provozní riziko.
- **Sklepní prostory** – objekt je částečně podsklepený, sklep vykazuje známky zvýšené vlhkosti a s tím spojené technické problémy.

Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že objekt je v současném technickém stavu **značně nevyhovující, energeticky nevhodný a dlouhodobě neudržitelný pro provoz.**

Vzhledem k deklarovanému záměru využít objekt pro potřeby nové mateřské školy, což předpokládá splnění všech hygienických, bezpečnostních a stavebně-technických požadavků,



je z pohledu odboru bytového a nebytového fondu **nezbytné přistoupit k rekonstrukci v plném rozsahu, která by zahrnovala kompletní obnovu všech stavebních konstrukcí a technických instalací.**

S ohledem na rozsah nezbytných stavebních zásahů a nákladovost takto pojaté rekonstrukce je však nutno zároveň **zvážit variantu demolice stávající stavby a realizaci nové výstavby,** která by zajistila plnohodnotné využití objektu pro zamýšlený účel a dlouhodobou ekonomickou udržitelnost.

S pozdravem

Michal Rek, DiS
Vedoucí odboru bytového a nebytového fondu



