

B. Posudek

1. Popis

1.1. Stavba č.p. 494, součást pozemku p.č. 3130/2

Stavba č.p. 494 je objekt jedenáctipodlažní, nepodsklepený.

Z provozních a dispozičních důvodů se objekt člení na dvě části, zásadně se od sebe lišící i konstrukčně. Ubytovací jedenáctipodlažní část tvoří konstrukční soustava panelových budov T 06 – B, společenskou 2 podlažní část konstrukcí soustava skeletu MS – OB.

Obě části jsou od sebe vzájemně odděleny konstrukční dilatační spárou. Svislá nosná konstrukce prvního podlaží s atypickou konstrukční výškou 4,200 m je navržena s monolitického vyztuženého betonu s možností použití montovaných stropních panelů pro vodorovnou nosnou konstrukci. Monolitický stěnový systém prvního podlaží, kde je umístěna vyhlídková kavárna s příslušenstvím je smíšená. Pro část konstrukce mezi modulovými osami 13 až 17 a konstruktivní výškou 2,800 m je použito stěnodeskového montovaného systému T06 – B. Ve zbývajících částech mezi moduly 5 až 13 je navržena ocelová konstrukce s tím, že zdivo výtahových šachet je až pod strop strojoven výtahů. Nosná konstrukce 11. podlaží navazuje na O. K. nižšího podlaží a je rovněž navržena z O. K. Nosnou konstrukci třípodlažní společenské části objektu tvoří montovaný skelet MS – OB. se sloupy v modulové síti 6,00 x 7,20 m.

Založení objektu společenské části je na patkách sloupů a zdí, doplněných základovými pásy v místech zasklených ploch po obvodě stavby. Ubytovací část je založena na základové desce.

Z ocelové konstrukce jsou dále hlavní schodiště v hale stravovací části, schodiště pracovníků a únikové venkovní schodiště (všechna tato schodiště jsou z 1. do 2. podlaží). Podestové nosníky v 1. podlaží u schodišť ubytovací části, rámy ve stěnách výtahů ubytovací části (a doplňující konstrukce – rámy a nosníky v chodbách a nosníky v průběžných prosklených obvodových stěnách).

Úprava vnitřních povrchů je provedena omítkami, v sociálních prostorách, kuchyních, přípravných jídel, skladech potravin je proveden keramický obklad stěn. V pokojích je proveden dřevěný obklad stěn.

Úprava vnějších povrchů na stravovací části je provedena keramikou. Ubytovací část je dostrojena hliníkovými obklady. Okna jsou osazena v hliníkových rámech. Jednotlivá podlaží v ubytovací části jsou propojena dvěma schodišti a dvěma výtahy (výtahy z roku 2011). Ve stravovací části jsou zásobovací výtahy. Povrchy podlah převážně keramické, v pokojích a restauracích textilní krytiny. Sociální vybavení standardní sestávající z umyvadel, splachovacích WC, sprchových koutů.

Konstrukční výška ubytovací části:

1.NP	4,200 m
2-9 a část 10.NP	2,800 m
10.NP	3,600 m
11.NP	3,300 m

Vytápění objektu je ústřední. Zdrojem tepla je veřejná horkovodní síť. Napojení objektu je provedeno z odbočné šachty situované v blízkosti výměňkové stanice. Připojené potrubí pro objekt je přivedeno do prostoru výměňkové stanice, kde jsou osazeny hlavní uzávěry. Z rozdělovače a sběrače horké vody jsou vedeny samostatné větve pro napojení protiproudových ohříváčů pro ústřední vytápění a větrání a dále

pro zásobníkové ohřivače teplé užitkové vody. Nucený oběh topné vody pro ústřední vytápění je zajištěn pomocí oběhových čerpadel do potrubí. Vlivem mrazu v prosinci 2015 a lednu 2016, kdy objekt nebyl v provozu a nebyl vytápěn došlo k potrhání tlakových nádob, ventilů. V době prohlídky nemovitosti byl havarijní stav odstraněn, vytápění bylo částečně zprovozněno. Byla zjištěna uřezaná a odstraněna vyrovnávací tlaková nádrž.

Příprava teplé užitkové vody je zajišťována v zásobníkových ohřivačích vody typu OVS – 21.

Kuchyně jsou vybaveny plynovými sporáky, dřezy, varny. Ostatní vybavení tvoří sauna v 3.NP.

Součástí nemovité věci jsou dále šatny v 1. NP, pult recepce s vestavnými skříněmi, barový pult včetně židlí a klubových sedaček a stolů v baru v 1. NP a v restauraci v 10. NP, vestavné stoly v restauraci v 2. NP. V pokojích jsou to pak lůžka, noční stolky, obklady zdí, psací stoly, vše pevně spojené s nosnými konstrukcemi.

Objekt je napojen na veřejnou vodovodní síť, na zemní plyn, na primární horkovod, vybaven vlastní výměňkovou stanicí, klimatizací a vzduchotechnickým zařízením, chlazením pro klimatizaci a rozvod chlazené vody, telefonní ústřednou, STA, EPS. V objektu je umístěna distribuční trafostanice.

Dispoziční řešení objektu:

Stavba je objekt hotelového typu s částí ubytovací a částí stravovací.

Kapacit stravovací části je 800 hlavních jídel a 340 míst u stolu. Ve 4. až 9.NP je k dispozici ubytovací kapacita 204 lůžek. (Původní plánovaná kapacita byla 304 lůžek v 2-9 podlaží)

Objekt obsahuje:

- 1.NP část A: kanceláře administrativy, sekretariát, místnosti ředitele objektu, úklidová komora, místnosti restaurační hospodyně, místnosti údržby, hlavní el. rozvodna, dispečink, výtahy, sklady, místnosti dílen, akumulátorovny, místnosti kadeřnictví, místnosti snack baru, sanitární zařízení
- 2.NP část A: místnosti šaten, místnosti kanceláří, místnosti pokojské, úklidová komora, místnosti skladů, prádelna, sušárna, žehlárna
- 3.NP část A: místnosti komerčních kanceláří, úklidová komora, místnosti skladů, hotelová sauna
- 4.NP až 9.NP část A: na každém podlaží je 16 ubytovacích dvoulůžkových pokojů, jeden apartmán o dvou místnostech, dvě místnosti pokojské, úklidová komora, výtahová hala, poschodová rozvodna
- 10.NP část A: místnosti skladu DKP, sanitární zařízení, výtahová hala, příruční sklad, salonek Horizont, Panorama club, kuchyňské zázemí, výtahová hala, poschodová rozvodna (poznámka: není v současné době využívána pro nedostatek finančních prostředků na výměnu vadných dvojskel na fasádě)
- 11.NP část A: strojovna výtahů, strojovna vzduchotechniky

Objekt B,C: stravovací část je dvoupodlažní a v části půdorysu třípodlažní.

Objekt po funkční stránce obsahuje:

- 1.NP část C: hlavní vstup do objektu, halu s recepcí, šatnu se sanitárním zařízením, bufet, zasedací místnosti – salonky, telefonní ústřednu
- 1.NP část B: výměňkovou stanici, chladírny, mrazírny, skladovací prostory, vrátnici, trafostanici, rampu, strojovny výtahů, hrubé přípravný potravin
- 2.NP část C: vstupní prostor, jídelny, klubovnu, sanitární zařízení, pochůzná terasy
- 2.NP část B: varnu, příruční sklady a chladírny, jídelnu zaměstnanců, strojovny chlazení, umývárny nádobí, sanitární zařízení
- 3.NP část B: strojovnu výtahů, strojovnu VZT, výtahy

Technický stav objektu je zanedbaný. Objekt je užíván od roku 1986. Všechny prvky dlouhodobé životnosti a většina prvků krátkodobé životnosti je původních. Objekt k datu ocenění není trvale užíván, nebyl ani temperován, což zejména v tomto období (zima) vedlo ke zhoršení technického stavu a podepsalo se na vnitřních rozvodech vody, topení a kanalizace. K datu ocenění je již havarijný stav odstraněn, objekt je zajištěn proti dalším škodám.

Objekt bude vyžadovat další velké investice do oprav a údržby, aby mohl být užíván ke svému účelu. Zejména se bude jednat o rekonstrukci výměňkové stanice tepla, rekonstrukce interiérů a vybavení (zejména kuchyní, restaurací a pokojů).

Obestavěný prostor činí 40 962 m³, užitná plocha činí 9 256 m².

1.2. pozemky

Výčet pozemků:

Parc.č. 3130/2 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 3069 m² (součástí je stavba č.p. 494)

Pozemek je celý zastavěn stavbou č.p. 494, která je jeho součástí.

