

PASPORTIZACE OBJEKTŮ VE VLASTNICTVÍ MĚSTA

30. 1. 2007 Dům čp. 95 na Nám. Arnošta z Pardubic

Objekt je sice v zanedbaném stavu, přesto je stavebně docela v pořádku. Je dosti rozlehlý, umožnil by bezbariérový přístup, rekonstrukce by asi nebyla příliš nákladná. Na půdě by bylo možné vybudovat další kanceláře se střešními okny, vzhledem k nepatrné historické ceně domu by to asi nevadilo. Postačující by byla i sociální zařízení, resp. stoupačky, které by tato zařízení umožnily bez problémů vybudovat. Jediným problémem je průjezd bránou na další pozemek s již postaveným RD a z toho plynoucí věcné břemeno. Za absolutně nevyhovující považujeme umístění archivu Městského úřadu ve II. patře této budovy, místnosti archivu jsme si sice nemohli prohlédnout (chyběl klíč), ale vzhledem ke stavu střechy a stavu okolních místností se domníváme, že prostory archivu budou ve stejném stavu. V jedné místnosti v podkroví jsou v krabicích uskladněna kachlová kamna. Jednotlivé kachle jsou očíslovány a budí to dojem, že si tady někdo tato kamna schoval.

Závěr:

Komise doporučuje urychleně připravit studii pro adaptaci tohoto objektu na Městský úřad, resp. pro některé jeho odbory. Na objektu je nutné urychleně opravit díry ve střeše, jimiž do střechy zatéká (na podlaze půdy jsou patrné stopy po kalužích).

30. 1. 2007 Dům čp. 18 na Nám. Arnošta z Pardubic

Do tohoto objektu jsme se nedostali, je totiž obýván nájemníkem. Vzhledem ke stáří objektu a jeho technickému stavu nelze uvažovat o jeho dalším využití pro potřeby Města. Nabízí se však možnost na jeho místě postavit nový objekt spojený s čp. 95 a vybudovat tak důstojnou radnici.

30. 1. 2007 Tesko objekt u základní školy

Stavba je sice v záplavovém území Výmoly, její stavební stav je ale docela uspokojivý a bylo by škoda tento objekt nevyužít. Domníváme se, že po zateplení a vybudování dodatečných sociálních zařízení by se dal objekt využít pro školní družinu, případně i pro akce Domu dětí a mládeže. Adaptace by nebyla příliš finančně náročná, mohla by být velmi rychlá a vyřešil by se tím zejména problém základní školy (viz. dále).

Závěr:

Vzhledem k tomu, že v minulosti už byla vypracována studie na využití tohoto objektu doporučuje komise navázat na tuto studii a připravit studii na adaptaci tohoto objektu.

30. 1. 2007 Prohlídka areálu Multitec zvenku ze strany od objektů čp. 18 a 95.

Komise chtěla zejména posoudit možnosti propojení mezi objekty čp. 18 a 95 a Multitecem. Toto spojení lze poměrně jednoduše realizovat přes pozemky přiléhající k čp. 18 a 95. Kůlny a přístavby u RD za čp. 95 jsou pravděpodobně postaveny na pozemcích Města a asi nejsou povoleny ani zkolaudovány.

Závěr:

Vzhledem k tomu, že toto spojení prochází záplavovým územím Výmoly a vede přes Výmolu bude nutné tuto cestu vybudovat jako můstek pro pěší tak, aby nebyl v žádném případě při povodni zaplaven.

6. 2. 2007 Mateřské školy Kollárova a Pražská.

MŠ Kollárova – objekty jsou relativně nové, v dobrém stavebním i provozním stavu, okolí je velmi pěkně upravené včetně dětského hřiště. Kapacita školky zatím postačuje, pro školní rok 2007/8 se uvažuje o zrušení tělocvičny a její přestavbu na další třídu. Je to škoda, domníváme se, že mateřských škol s tělocvičnou mnoho není, ale počet dětí v předškolním věku se neustále zvyšuje a tak asi jiné okamžité řešení nebude.

Prostory na pozemku MŠ by umožnily postavit ještě jeden pavilon, v němž by mohly být dvě třídy a tím by se kapacita školky zvýšila o 50 dětí.. Kuchyně a kotelná současné školky by pro toto zvýšení kapacity pravděpodobně postačovala, toto řešení by asi nebylo finančně příliš náročné a bylo by výhodné i z hlediska využití okolního pozemku (hřiště).

MŠ Pražská – objekt sice není majetkem Města, ale Město už do vybavení investovalo značné prostředky, a proto je i v jeho zájmu pokračovat v nájmu. Podle informace pí. ředitelky by nepatrné stavební úpravy (probourání širších otvorů mezi jednotlivými třídami, které by mohly být uzavřeny posuvnými dveřmi) umožnily zvýšit kapacitu školky o dalších 5 dětí. Velmi výhodné je napojení hřiště na dvoře MŠ na dětské hřiště v lese za školkou.

Závěr:

Přestože zatím bylo možné umístit v MŠ v Úvalech všechny přihlášené děti a přestavba tělocvičny v MŠ Kollárova na třídu zvýší kapacitu školek tak, že v příštích dvou nebo třech letech bude kapacita pravděpodobně postačovat je nutné (v souvislosti s uvažovanou masivní výstavbou v oblasti Slovan a dále k přeložce silnice I/12, U Horoušánek a ve Výpustku) počítat buď s dostavbou v MŠ Kollárova nebo výstavbou další školky na jihovýchodním konci Úval.

20. 2. 2007 Objekt VPS

Komise se seznámila nejen s objekty, v nichž sídlí VPS, ale zejména s technickým vybavením VPS.

Objekty VPS jsou v dosti zanedbaném stavu, střecha skladu a dílny je značně poškozená, vyžaduje urychlenou opravu, stejně jako fasáda. Tato oprava by nebyla příliš nákladná a dala by se udělat s výrazným podílem samotných pracovníků VPS. Přístřešek, v němž jsou zaparkovaná vozidla je v dobrém stavu, stejně jako domeček, v němž jsou umístěny šatny, sklad dražšího nářadí a administrativní místnost. Vozový park VPS je velmi různorodý, co do technického stavu i věku jednotlivých vozidel. Letos dojde pravděpodobně k vyřazení kombíku Škoda Favorit, který je skutečně v bíděm stavu. Stejný problém je i dvoukolový vlek za traktor, který nemá TP a nelze s ním jezdit po veřejných komunikacích. Jinak je vybavení VPS nářadím a drobnou technikou postačující pro plnění úkolů spojených s údržbou městských komunikací, parků a ostatních veřejných ploch.

Snad by se mělo doplnit o vybavení pro truhlářské práce.

Závěr:

Vzhledem k tomu, že přestěhování VPS do Multitecu bude aktuální až v roce 2009, je nutné opravit především střechu nad skladem a dílnou. Z inventáře je nutné vyřadit dvoukolový vlek, který se stejně nedá legálně používat a zejména prodat do šrotu (nebo nějakému sběrateli) skříňový nákladní automobil Praga V3S. Vozový park VPS je nutné doplnit o Pickup (místo Škody Forman) a dvoukolový vlek za traktor.

Za žádných okolností nedoporučujeme nahradit VPS smlouvou s nějakou soukromou firmou (nebo více firmami). Ztratila by se tím operativnost a rychlost potřebného zásahu v krizových situacích. Námitku o neefektivnosti VPS lze vyvrátit lepší kontrolou a řízením tohoto útvaru.

20. 2. 2007 Základní škola

Klíčovým problémem školy je školní jídelna. Nejde jenom o splnění nezbytných požadavků hygienika na vybavení a organizaci kuchyně, ale také o samotnou kapacitu školní jídelny. 400 strávníků denně se stravujících v malých prostorách jídelny a z toho vyplývající 8násobná obrátka na židli je skutečně kritická. Dispozice kuchyně neumožňuje dodržení předepsaných zón přípravy jídel, přístup do skladu potravin přes kuchyň také nevyhovuje. Situaci bude nutné řešit nejen plánovanou rekonstrukcí o prázdninách v letošním roce, ale zejména plánovanou dostavbou školy. Jiné řešení školní jídelny, vzhledem k prostorové dispozici školních budov totiž není možné.

Kapacita školy je podle informací p. ředitele už na hranici, v příštím školním roce bude pravděpodobně nutné z jedné specializované učebny (fyzikálně-chemické) udělat běžnou třídu. Schránky na obuv ve vstupu do staré školní budovy také nejsou vyhovujícím řešením.

Problémem je malá tělocvična v nové budově – rozměrově spíše větší třída. Hodí se pro prostná nebo pro cvičení na náradí, ale rozhodně nevyhovuje pro hry. Chybí také odpovídající zázemí (šatna a umyvárna, sprchy). Náhradní řešení v Sokolovně nemůže nahradit tělocvičnu v budově i když docházkové vzdálenost a tím ztráta času je minimální.

Dalším výrazným problémem jsou prostory školní družiny, jejich kombinace s třídami (dopoledne výuka – odpoledne družina) je nevyhovující, chybějí šatny. Řešením by byla adaptace objektu Tesko – viz. výše. Podmínkou pro jeho trvalé využití by byla protipovodňová ochrana, tím by bylo chráněno i školní hřiště, které je velmi pěkné, ale bohužel rovněž v záplavovém území.

Vybavením školy počítači, učebními pomůckami apod. jsme se podrobně nezabývali, patří to spíše do náplně školské komise.

Závěr:

Plánovaná dostavba školy vyřeší prakticky všechny výše uvedené problémy a proto považujeme za nutné udělat všechno proto, aby byla zahájena. Pokud by se to nepodařilo, bude nutné vyřešit problémy školní jídelny a družiny. Splnění požadavků hygienické služby sice umožní dočasný provoz jídelny, ale při předpokládaném zvýšení počtu žáků nebude jídelna v žádném případě postačovat a větší obrátka na židli není únosná. Stejná bude i situace ve školní družině, prostory už nebudou stačit, protože se bude zvyšovat počet dětí na I. stupni. a tím i počet dětí v družině.

6. 2. 2007 Objekt DPS

Je zarážející, že budova dostavěná v roce 2003 vykazuje dodnes závady, např. vlhké zdi v suterénu, nebo protékající světlík v sálku. Je vidět, že ani projekt ani jeho realizace nebyly na úrovni a zejména kontrola při provádění stavby a zejména po jejím dokončení nebyly důsledné. Podceněna byla zejména izolace proti spodní vodě, důsledkem bylo zaplavení sálku s následným vytrháním podlahy a předěláváním celé spodní izolace. Výsledkem bylo předělávání izolace suterénu a oprava izolace střechy pod terasou. Ale ani dosud se nepodařilo zřejmě všechny

závady odstranit a vlhkost od pronikající spodní vody je vidět na stěnách místností v suterénu, ale také zvenku na stěně budovy.

Služby, které poskytuje kolektiv pracovníků DPS jsme neposuzovali (je to spíše záležitost sociální komise), sympatická je však snaha o jejich rozšiřování.

Sálek v DPS je v současné době asi jediným prostorem pro organizování akcí pořádaných Městským úřadem (svatby, veřejné schůze zastupitelstva, volby, výstavy, kulturní akce) a to se nám zdá na město velikosti Úval žalostně málo.

Závěr:

Je nutné urychleně dokončit opravy kolaudačních závad. Posoudit míru zavinění odpovědných pracovníků Městského úřadu za závady stavby (nedostatečná kontrola stavebních prací, špatný výběr projektanta a provádějících stavebních firem).

6. 2. 2007 Dům dětí a mládeže

Objekt je po rekonstrukci v dobrém stavu, je dokonale využitý doslova od sklepa až po střechu. Vysoce oceňujeme úžasné nasazení kolektivu pracovníků a lektorů a zejména entuziasmus ředitelky pí. Pospíšilové. Podle jejího sdělení se na akcích pořádaných DDM týdně vystřídá v objektu až 700 účastníků. Bohužel současný objekt už nestačí zájmu dětí i dospělých o pořádané akce, chybí zejména velký sál pro taneční soubor. Spolupráce se Sokolem je časově nevyhovující, o termíny po 17 hodině, kdy mají čas lektoři dojíždějící z Prahy mají zároveň zájem i sportovci.

Závěr:

Vzhledem k tomu, že kapacita DDM už nestačí je nutné hledat další prostory. Řešením by mohlo být využití prostor Multitecu, Tesko objektu (po nutné rekonstrukci), ale konečné řešení přinese až dostavba ZŠ, v níž má být společenský sál.

6. 2. 2007 Objekt Sboru dobrovolných hasičů

Soubor budov je postaven na zasypaném bývalém lomu a to je jedním z důvodů proč se jednotlivé části budovy, které nemají společný základ oddělují od sebe. Situace se ještě zhoršila po výstavbě hluboké kanalizace v přilehlé ulici.

Budovy byly v minulém roce zpevněny ocelovými táhly a byl rekonstruován rozvod el. proudu. Lze konstatovat, že objekt vyhovuje požadavkům hasičů zejména umístěním i velikostí pozemku, na němž probíhá výcvik dospělých hasičů i hasičského dorostu.

Používaná technika je sice v provozu schopném stavu, ale v podstatě jde o „technické muzeum“. Zejména trambus LIAZ (nebo ještě Škoda) je na hranici použitelnosti a jezdí doslova na čestné slovo. Podobná je i situace u další techniky, zejména čerpadel. Naopak velkým přínosem pro rychlý zásah je komunikační zařízení s následným vyslání SMS zpráv všem hasičům a nová, velmi přehledná mapa Úval s popisnými čísly jednotlivých budov.

Přes všechny technické problémy mají hasiči výborné výsledky, časy výjezdu splňují se značnou rezervou a jsou nezanedbatelným přínosem pro ochranu majetku i životů obyvatel Úval.

Závěr:

Vzhledem k dislokaci „hasičárny“, zejména volnému výjezdu na všechny strany a tím i dobré dostupnosti všech částí Úval, velikosti pozemku a jeho využívání, bytu správce v objektu a z toho vyplývajícího urychlení výjezdu vozidel, v žádném případě nedoporučujeme přestěhování hasičů do jiného objektu, zejména ne do Multitecu. Vyjždění hasičských automobilů do

poměrně frekventované, nepřehledné a zejména úzké Riegrovy ulice by bylo problematické, stejně tak i pohyb těchto automobilů v areálu Multitecu. Je nezbytně nutné zabývat se obnovením technického zázemí hasičů, zejména bude nezbytně nutné nahradit v nejbližší době trambus LIAZ. Vzhledem k cenám hasičských automobilů by bylo asi výhodné využít na nákup ojetého automobilu leasing.

27. 3. 2007 Multitec

Soubor administrativní budovy a výrobních hal doplněný množstvím přístavků a přístřešků. Administrativní budova pochází cca ze 70. let a na jejím stavu to je dost vidět. Nejenže odpovídá tehdejšímu způsobu stavění, ale také nepříliš pečlivá údržba se podepsala na současném stavu. Především protéká střecha a strop na několika místech v kancelářích už plesniví. Vzhledem k tomu, že toto protékání mohlo ovlivnit stav dřevěných trámů nesoucích střechu a zejména stav izolace ve střeše bude nutné provést několik sond do střechy a zjistit příčinu zatékání a především střechu opravit. Kanceláře, v nichž má být umístěn Stavební úřad budou vyžadovat rekonstrukci, výměnu podlahových krytin a možná i výměnu oken. Elektrická instalace je pouze v dvoužilovém provedení, musí se instalovat počítačová síť a rozvod telefonních kabelů. Centrální kotelná je zaplavena do výšky 10-15 cm vodou, bývalý majitel objektu (současný nájemce) Multitec Bohemia vyřešil vytápění kanceláří a některých výrobních prostor malými plynovými kotlíky jejichž počet bude asi nutné zvýšit protože kanceláře určené pro Stavební úřad jsou pravděpodobně napojeny ještě na staré rozvody topení. Domníváme se, že počet WC a umyváren nebude vyhovovat současným předpisům.

Díky tomu, že v přízemí administrativní budovy byla v minulosti instalována jeřábová dráha došlo k praskání nosných zdí a to nejen v přízemí ale i v patře. Administrativní budova působí celkově zanedbaným dojmem, je vidět že pro Multitec už nebyla perspektivní.

Prostory, které byly rekonstruovány pro potřeby Policie ČR jsme neměli možnost vidět.

Podle sdělení zástupce Multitecu ing. Smolíka bude Multitec podle připravované smlouvy o pronájmu prostor využívat část administrativní budovy a prakticky všechny výrobní haly včetně dvora k výrobě do konce roku 2008. Z toho vyplývá, že pro potřeby Městského úřadu zbývají v letošním a příštím roce pouze kanceláře v 1. patře a velký sál. Podle předběžných informací bude v těchto prostorách sídlit Stavební úřad. O dalším využití kancelářské budovy od roku 2009 a její rekonstrukci lze zodpovědně uvažovat až po provedení celkové pasportizace budovy a odborného posouzení jejího stavu.

Daleko větší problém představuje vlastnictví celého areálu, resp. pronájem výrobních hal pro strojírenskou výrobu. V areálu jsou např. dvě jímky na odpadní vody, areál není napojen na kanalizaci a jímky se musejí vyvážet. Jedna z jímek velmi pravděpodobně prosakuje, je plná cca 40 cm pod úroveň terénu a její obsah je kontaminován ropnými látkami. Stav výrobních hal odpovídá tomu, že se v nich uskutečňuje těžká strojírenská výroba včetně svařování. Podlahy budou pravděpodobně kontaminovány olejem, stropy a stěny jsou poznamenány výparů ze svařování. V areálu je množství přístavků, několik garáží a malých objektů používaných k neznámým účelům. Plot okolo areálu odpovídá stavu objektů, místy je poškozený, zrezivělý a nebrání nepovolenému vstupu do areálu. Ve stejně špatném stavu jsou stromy a další dřeviny v areálu, po zemi se povalují větve.

K areálu patří parkoviště v 1. dvoře, který lze uzavřít závorou a parkoviště na druhé straně Riegrovy ulice. Přes toto parkoviště ale občas přejíždí 17metrový návěs s ocelovými profily pro výrobu Multitecu, který by se jinak nevytočil do vjezdu, takže je nutné parkoviště předem uvolnit.

Plocha 1. i 2. dvora je výrazně pod úrovní Riegrovy ulice takže při silném dešti budou asi tyto dvory částečně zatopeny. Celá zadní část areálu je v záplavovém území Výmoly což bude nutné brát do úvahy při návrzích na jeho asanaci a další využití.

Závěr:

Do provedení pasportizace areálu a posouzení jeho celkového stavebního stavu nelze udělat ani předběžný návrh na jeho další využití.

Velkou pozornost je však nutné okamžitě věnovat rizikům, které pro Městský úřad vyplývají z vlastnictví areálu:

1. Především jde o pohyb návštěvníků Stavebního úřadu v prostorách, které se využívají pro výrobní činnost a nakládání těžkých výrobků na nákladní automobily, dále vyjíždění nákladních automobilů z areálu přes 1. dvůr, který bude sloužit k příchodu na Stavební úřad a na pracoviště Policie ČR. Bude nutné učinit taková opatření, aby nedošlo k úrazům občanů.

2. Stav jímky v bezprostřední blízkosti Výmoly, její kontaminace neznámými látkami a kontaminace půdy okolo výrobních hal. Za ekologické škody vždy odpovídá majitel objektu.

3. Oplocení areálu a zajištění majetku. Na 2. dvoře často stojí nové nákladní automobily připravené pro montáž kontejnerů a při jejich případném poškození nebo krádeži bude muset majitel areálu doložit jak byl areál zajištěn.

4. Posoudit stav stromů nad areálem, případně některé porazit nebo prořezat aby nemohlo dojít k úrazům nebo škodám na majetku při jejich případném pádu.

Kombinace výrobní činnosti nájemníka a činnosti Stavebního úřadu, popřípadě jiných útvarů Městského úřadu bude až do konce roku 2008 problematická i z důvodu značného hluku z výrobních hal a 2. dvora takže pravděpodobně někdy nebude možné otvírat okna v kancelářích.

Celkově lze konstatovat, že přestavba a smysluplné využití areálu Multitecu bude „během na dlouhou trať“ a bude vyžadovat značné finanční prostředky. Po rekonstrukci domů čp. 18 a 95 na Náměstí A. z Pardubic a po jejich spojení uvažovanou lávkou s Multitecem by však konečně mohla vzniknout důstojná radnice s potřebným administrativním zázemím a v Multitecu by mohly být umístěny nejen některé městské služby (VPS), ale i nové kulturní aktivity.