

TECHNICKÁ ZPRÁVA O ČINNOSTI SPRÁVY
Společenství vlastníků jednotek pro budovu Korunní 810
za období 2019

Podstata technické správy SVJ spočívá v zajišťování komfortního, nadstandardního života uvnitř areálu SVJ. Činností správy SVJ je nejen zajišťování plynulého poskytování celé řady služeb, ale zároveň i jejich neustálé zlepšování.

V roce 2019 spočívala činnost technické správy SVJ v přípravě výběrových řízení na akce schváleného plánu oprav a investic a jejich realizaci, dále v každodenní běžné údržbě a opravách vzniklých závad. Správa pokračovala v zajišťování služeb vlastními zaměstnanci.

1) Úklid areálu

Správa SVJ pokračuje v plnění nastaveného standardu. Běžný úklid areálu je zajištěn vlastními zaměstnanci. Bylo provedeno výběrové řízení na dodavatele mytí nepřístupných skleněných ploch horolezeckou technikou, včetně balkonových těles. Realizace této akce proběhla v minulém roce 2x, na jaře a na podzim. Úklid venkovních prostor je zajišťován pravidelně vlastními zaměstnanci.

2) Odpadové hospodářství

Správa zajistila pravidelné umísťování velkoobjemových kontejnerů při mimořádných událostech, či na přání vlastníků a navýšila počet odpadních nádob, dále nechala umístit nádobu na kovy a plech do areálu.

3) Zeleň

Údržbu zeleně v areálu zajišťuje odborná zahradnická firma, s jejíž prací panuje spokojenost. Závlahový systém je plně funkční, probíhá jeho pravidelná údržba a drobné opravy. V blízké budoucnosti bude potřeba řešit celkovou výměnu systému, neboť tento již začíná být na hraně své životnosti.

Proběhla dosadba buxusů a keřů, chemické postřiky zeleně proti biologickým škůdcům a další běžné činnosti vyplývající z rozpisu činností. V průchodu pro pěší jsou dle potřeby dosazovány nové tisy místo těch, které uvadají.

4) Výtahy

Došlo k výměně akumulátorů UPS (záložní zdroje pro výtahy) a k výměně zdrojů dle revizních zpráv. V pravidelných intervalech probíhají revize a servis všech výtahů, které pro nás zajišťuje firma OTIS. Ve všech výtazích bylo instalováno LED osvětlení.

5) Garážová hala

Proběhla celková oprava povrchu vjezdové a výjezdové rampy z ulice Korunní a výmalba celého tubusu. Během celého roku probíhal pravidelný úklid garáží, na podzim proběhl generální úklid. Čistota v garážích se tímto výrazně zlepšila a jediným problémem zůstává odkládání různých předmětů, starých pneumatik a nepotřebných věcí. Apelujeme tedy na všechny vlastníky a nájemníky, aby v garážích nic neodkládali a ty sloužily pouze k parkování vozidel. V roce 2019 začala správa důsledně postihovat neoprávněné parkování v garážích.

6) Revize

Správa pokračuje v pravidelných revizích dle nastavených standardů a podle přehledu kontrol a revizí a neprodleně odstraňuje nedostatky, které byly při revizních prohlídkách zjištěny.

7) Běžná údržba a Technologie budov

V roce 2019 bylo provedeno např.:

- Výmalba společných prostor objektů H, H1, J1, J, G.
- Oprava a přeložení dlažby u nájezdové rampy před budovou A1.
- Výměna osvětlení v suterénech všech objektů za LED.
- 2x mytí nepřístupných skleněných ploch horolezeckou technikou
- Sanace a oprava 67 ks balkonových těles v objektech H, H1, J1, J, K.
- Instalace 4 ks nových okapových svodů do ulice Sobotecká.
- Oprava a rozšíření střešních vpustí v objektech G, H, J, B.
- Oprava skrytého dešťového svodu v prostoru A2 (objekt čínské medicíny)
- Oprava a nový nátěr schodišť a podest z přízemí do suterénu všech objektů.
- Přeložení a nové vyspádování dlažby ve vjezdu a výjezdu do areálu z ulice Korunní.
- Čištění všech žlabů a svodů od náletů a holubího trusu.
- Přeložení a nové vyspádování dlažby u objektu A2, pod brankou do ulice Sobotecká.
- Renovace betonových podlah v suterénech a odpadních místnostech budov G, F, H, H1, J1, J, K.
- Výměna 4 ks bojlerů ve výměňkových místnostech.
- Oprava pojížděných ploch vjezdu a výjezdu do garáží a nátěr a renovace soklů a stěn v tubusu vjezdu a výjezdu do garáží u ulice Korunní.
- Výměna nefunkčních čerpadel v areálu.
- Doplnění termoregulace topení v komerčních prostorech areálu.
- Dodělání nátěru na stěnách v garážích 1 pp.
- Ošetření kamenných schodišť v objektech B, D, E.
- Oprava zemních světel a eliminace zatékání do nich.
- Oprava všech fasádních světel uvnitř i vně areálu a jejich přeinstalace na LED.
- Nový nátěr všech laviček v areálu.

I nadále správa pokračuje v opravách a údržbě míst zařízení, které dlouhodobě nebyly udržovány. Řeší neočekávané havarijní situace. To se projevuje i ve zvýšených nákladech na provoz. V průběhu roku 2019 byly nastaveny všechny pravidelné procesy a činnosti a již by nemělo docházet k významným výkyvům oproti předpokládanému rozpočtu.

NÁVRH PLÁNU OPRAV A INVESTIC V ROCE 2020

- Zpracování projektu opravy střešního pláště objektu A1 + A2 a vypsání výběrového řízení na generálního dodavatele. Do doby generální opravy pravidelná sanace střešního pláště.
- Sanace balkonových těles v objektech H, H1, J, J1 – severní strana. (kompletní odstranění původní skladby, demontáž zámečnických prvků a jejich repase, nová systémová skladba nášlapné vrstvy)
- Výmalba společných prostor v objektech F, B, C.
- Provizorní sanace střech.
- Revitalizace vstupních prostor všech bytových objektů.
- Obnova a výměna kamerového systému.
- Kompletní výměna přístupového systému.
- Výměna sloupků závor ve vjezdech a výjezdech.
- Výměna 4 ks rozdělovačů chlazení v objektech C a DE.
- Výměna osvětlení schodišť a chodeb za LED ve všech objektech.
- Doplnění měření chladu v komerčních prostorech.
- Přeleštění a impregnace teracových podlah ve všech objektech.
- Výměna vjezdových skříňových sloupků (pro čtečku i intercom)
- Mytí nepřístupných skleněných ploch a balkonových těles v areálu. (minimálně 1x, ideálně 2x za rok).
- Provizorní sanace střech.
- Renovace kanceláře správy SVJ.