

## Technická zpráva o stavu objektu za uplynulý rok 2018

### Obsah zprávy:

<b>A) Střechy</b>	
1) Komerční část (šikmé střechy, pálená taška)	2
2) Bytová část (šikmé střechy, rovná střechy – hliníková krytina Profal)	2
<b>B) Fasády</b>	
1) Komerční část (stará zástavba)	3
2) Bytová část (objekty A, F, G, H, H1, J1, J, K)	3
<b>C) Zpevněné plochy</b>	
1) Zemní světla	5
2) Venkovní mobiliář	5
3) Sadové úpravy	6
4) Čištění drenážní kanalizace	6
5) Oprava dešťové kanalizace	6
<b>D) Spodní stavba</b>	
1) Vlhkostní stav	7
2) Garážová hala	7
<b>E) Technologie</b>	
1) Chlazení komerční část	7
2) Chlazení bytové části	8
3) VZT komerční část	8
4) VZT společné prostory	8
5) VZT garážová hala	9
6) Fontány	9
7) Areálové osvětlení	9
8) Výtahy	10
9) ACS	10
10) EPS	10
11) UPS	10
12) CCTV	11
13) STA	11
14) MaR	11
15) Teplo a TUV	12
16) Vodoměrné sestavy	12
17) Silnoproud	12
18) Termoregulace	13
19) Dieselagregát – NZ	13

## A) Střechy:

### 1) Komerční část objektů B,C,D,E

#### Šikmá střecha

#### Krytina – pálená taška „Bobrovka“

#### Zhodnocení stavu:

Střecha vykazuje značné nedostatky v systémových detailech. Zcela chybí zakončení komínových těles, naopak je chybné napojení pojistné fólie na střešní okna a ostatní prostupy, dále chybí pojistné pryžové pásy v úžlabí u styku dvou střech, chybí dvojitě základové latě u okapových žlabů. Střecha je „v rámci“ možností v přijatelném stavu.

#### Činnosti provedené v roce 2018:

- čištění všech žlabů a svodů od náletů, nastavení pravidelného intervalu
- doplnění košíčků do vpustí
- zatmelení střešních oken v objektu DE
- provedení sanačních opatření
- lokální oprava dešťových svodů
- doplnění pojistné fólie
- doplnění stojací drážky proti přetékání žlabu při vydatném dešti
- přeložení krytiny u všech konstrukčních prostupů ( komínová tělesa, větrací průduchy, atd. )

#### Návrh opatření:

- doplnění základové lišty na krajích střech
- doplnění rozháněcích klínů nad střešními okny

### 2) Bytová část:

#### Objekt A1 + A2

#### Šikmá střecha

#### Krytina – hliníkový plech Profal

#### Zhodnocení stavu:

Střecha vykazuje značné nedostatky jak v detailech, tak v ploše. Střešní krytina je již od realizace chybně aplikována opačnou stranou do interiéru, střešní skladba má nedostatečnou tloušťku tepelné izolace (falešné zatékání od kondenzované vody), má chybné systémové napojení u střešních oken – zatékání kolem špalet. Vyskytují se časté poruchy u vikýřů. Viz znalecký posudek z roku 2010, který hodnotí stav střešního pláště jako nevyhovující a doporučuje kompletní výměnu.

#### Činnosti provedené v roce 2018:

- Instalace bodců proto holubům na věže A1 a A2
- čištění všech žlabů a svodů od náletů a holubího trusu
- doplnění košíčků do vpustí
- sanace všech poruch na střešním plášti, nové tmelené spoje
- oprava komínového osvětlení
- doplnění stojací drážky, aby nedocházelo k přetékání žlabu a doplnění pojistné fólie

#### Návrh opatření:

- tvorba finanční rezervy fondu generální opravy střešního pláště objektu
- vypracovat CN na zpracování projektu opravy střešního pláště dle znaleckého posudku z roku 2010
- pravidelná sanace všech detailů v ploše do doby generální opravy
- zajistit instalaci dalších 4 okapových svodů do ulice Sobotecká
- oprava a systémové řešení skrytého okapového svodu v objektu A2 směrem do areálu

## **Objekty F,G,H,H1,J1,J,K**

### **Ploché střechy se středovým žlabem a vnitřním svodem**

#### **Krytina – hliníkový plech Profal**

#### **Zhodnocení stavu:**

Střechy jsou v rámci možností v „dobrém stavu“. Evidujeme problémy na objektu H a J, kde dochází k zatékání kolem střešních vpustí do bytu vlastníka a dále na objektu G, kde dochází k zatékání do instalační šachty kolem odvětrání kanalizace. Největší problémy těchto střech jsou u návětrných stran v napojení atiky na provětrávanou plechovou fasádu, kde je chybně vyřešeno systémové napojení a na objektu F úplně chybí pojistná fólie na tepelné izolaci. U odvodnění teras chybí servisní otvory u vpustí a neprovádí se pravidelné čištění.

#### **Činnosti provedené v roce 2018:**

- kompletní revize střešního pláště
- čištění všech žlabů a svodů od náletů
- doplnění košíčků do vpustí

#### **Návrh opatření:**

- doplnění topných kabelů do střešních žlabů a svodů
- systémové řešení úchytů pro možnost mytí fasády horolezeckou technikou
- oprava střešních vpustí na střeše objektu G
- oprava a rozšíření střešních vpustí v objektu H a J.

## **B) Fasády:**

### **1) Komerční část objektů B,C,D,E**

#### **Štuková omítka**

#### **Zhodnocení stavu:**

Fasáda směrem do ulice Korunní nese známky velkého znečištění od hustého provozu. Skleněné přístřešky velice trpí zanášením listů a nepořádku od vzrostlých stromů. Pata objektu je značně namáhána dostřikující vodou při dešti, která se zde hromadí díky chybnému vyspádování. Dešťové svody přístřešku jsou pouze volně vyvedeny na chodník a značně dotují vlhkostní poruchy v suterénu objektu. Fasáda uvnitř vnitrobloku nevykazuje takové znečištění, na druhou stranu je značně narušena drobnými opravami po demontovaných prvcích od provozu komerčních jednotek. V prostoru špalet objektu C je patrné velké množství biologického znečištění od pavouků a mušek. Jinak je stav fasád uspokojivý.

#### **Činnosti provedené v roce 2018:**

- revize fasádního areálového osvětlení
- čištění žlabů a svodů prosklených přístřešků
- čištění skel přístřešků
- mytí skleněných ploch
- vymalování společných prostor v objektu DE

#### **Návrh opatření:**

- drobné opravy v ploše

### **2) Bytová část:**

#### **Objekt A1 + A2**

##### **Systémová prosklená fasáda**

##### **Kontaktní zateplovací systém**

##### **Štuková omítka na stávajících věžích**

#### **Zhodnocení stavu:**

Prosklená systémová fasáda má velké nedostatky v návaznosti dveřních prvků na zpevněnou terasu. Vzhledem k absenci okapové lišty a systémového prahu dochází při velkých deštích k zatékání do prostor. Zároveň díky tepelným roztažnostem dané prvky nespĺňují tepelné požadavky v zimních měsících. Dané prvky již nejdou opravit a je třeba jejich kompletní výměna. Stávající štuková omítka je v dobrém stavu, pouze u věže A1 je patrné dlouhodobé působení vlhkosti a již částečná degradace do výšky cca 2 metrů (zemní vlhkost, problémy ve skrytém

dešťovém svodu) (již jednou byla v minulosti provedena sanace). Problém s instalací venkovních jednotek na balkóny jednotek a vyvedení kondensátu na fasádu objektu (ul. Sobotecká). Voda dopadá na parapetní plech v přízemí a odrazem stéká po fasádě. Ta je dlouhodobým působením vlhkostí poškozená.

Činnosti provedené v roce 2018:

- revize fasádního areálového osvětlení
- čištění žlabů a svodů prosklených přístřešků
- vyřešení problému s výpadky kamer v ulici Sobotecká – přidán zdroj na trase pro velkou vzdálenost
- mytí skleněných ploch
- čištění žlabů balkonových těles
- vymalování společných částí objektu
- mytí nepřístupných skleněných ploch

Návrh opatření:

- revize systémové prosklené fasády – tmelení spojů
- čištění žlabů balkonových těles
- přeložení a nové vyspádování dlažby z boku objektu A2 pod brankou do Sobotecké ulice

### **Objekt H, H1, J1, J, K**

#### **Kontaktní zateplovací systém**

#### **Skleněné schodišťové tubusy**

#### **Hliníková provětrávaná fasáda ze systémových prvků Profal – mezonetové byty objektů H a J**

#### **Zhodnocení stavu:**

Kontaktní zateplovací systém je ve velice dobrém stavu. Vykazuje mírné znečištění, které půjde odstranit talkovou vodou. Všeobecný problém je v napojení KZS na soklovou část, které bylo dodatečně řešeno po dokončení pláště a vykazuje značné systémové nedostatky. U provětrávané plechové fasády je úplná absence pojistné fólie a chybně vyřešení detail napojení odvodnění u rohové okenní sestavy, kdy dochází přes konstrukční spoj oken k zatékání do interiéru. Dále evidujeme problémy v napojení atik na hliníkový plášť, kdy kapající voda vytváří nepříjemný zvukový jev. Balkonová tělesa vykazují cca z 40 % havarijný stav (mimo již sanované objekty F a G). Daná skutečnost je zapříčiněna chybnou realizací již při výstavbě, kdy nebyly správně vyřešeny pojistné izolace a systémové detaily napojení. Díky tomu docházelo k zatékání do skladby, narušení povrchových vrstev dlažby a vymývání cementových pojiv, které následně znečišťují skleněné tabule zábradlí. Kompletní sanaci balkonových těles je třeba realizovat v horizontu 3 let. Čím déle bude realizace odkládána, tím dražší budou její náklady.

Činnosti provedené v roce 2018:

- čištění skel balkonových těles
- mytí skleněných ploch
- sanace 10 balkonových těles v objektu H1 a J1
- vymalování společných částí objektu K

Návrh opatření:

- sanace zbývajících balkonových těles v horizontu 3 let
- repase zámečnických prvků
- montáž plynových vzpěr na střešní výlezy
- vymalování společných částí objektů H až J
- oprava podlah v suterénech budov

### **Objekt G**

#### **Kontaktní zateplovací systém**

#### **Skleněný schodišťový tubus**

#### **Hliníková provětrávaná fasáda ze systémových prvků Profal – mezonetové střešní byty**

#### **Zhodnocení stavu:**

Kontaktní zateplovací systém je ve velice dobrém stavu. Vykazuje mírné znečištění, které půjde odstranit talkovou vodou. Všeobecný problém je v napojení KZS na soklovou část, které bylo dodatečně řešeno po dokončení pláště a vykazuje značné systémové nedostatky. U provětrávané plechové fasády je již od výstavby úplná absence pojistné fólie a chybně vyřešen detail napojení odvodnění u rohové okenní sestavy, kdy dochází přes konstrukční

spoj oken k zatékání do interiéru. Dále evidujeme problémy v napojení atik na hliníkový plášť, kdy kapající voda vytváří nepříjemný zvukový jev.

Činnosti provedené v roce 2018:

- čištění skel balkonových těles
- mytí skleněných ploch

Návrh opatření:

- repase zámečnických prvků střešních teras

## **Objekt F**

**Hliníková provětrávaná fasáda ze systémových prvků Profal – mezonetové střešní byty**  
**Skleněný schodišťový tubus**

### **Zhodnocení stavu:**

Provětrávaná hliníková fasáda je ve velice dobrém stavu, až na úplnou absenci pojistné fólie, která nebyla aplikována již při výstavbě. Dále vykazuje mírné znečištění, které půjde odstranit talkovou vodou. Všeobecný problém je v systémovém napojení fasády na atikovou část, kde evidujeme nedostatky ve formě zatékání při silných větrech. Chybně je vyřešen detail napojení odvodnění u rohové okenní sestavy, kdy dochází přes konstrukční spoj oken k zatékání do interiéru.

Činnosti provedené v roce 2018:

- čištění skel balkonových těles na přání vlastníků
- mytí skleněných ploch
- doplnění difúzní fólie do systémové skladby provětrávané fasády

Návrh opatření:

- repase zámečnických prvků střešních teras
- vyřešit zatékání do okenních profilů, kde voda v zimě mrzne a deformuje profily

## **C) Zpevněné plochy vnitrobloku:**

### **1) Zemní světla**

#### **Zhodnocení stavu:**

Zemní světla jsou nyní ze 70% funkční. Problém se zemní vlhkostí a hromaděním povrchové vody v areálu přetrvává. Zemní světla před budovami G a H až J, jsou odpojena na přání vlastníků, kterým tato svítí do oken. Převážná část zemních světel se pravidelně nachází při přívalových deštích pod vodou. V budoucnu je třeba venkovní osvětlení řešit komplexněji v závislosti na odvodnění celého areálu nebo náhradou za jiný řešení.

Činnosti provedené v roce 2018:

- lokální opravy přetěsnění světel a opravy kabeláže
- dokončení úprav světel na LED
- zajištění eliminace vniknutí vody do zemních světel
- zprovoznění zemních světel na šikmém stání podél komplexu Orionka

Návrh opatření:

- zajistit komplexní řešení k vyřešení zatékání do zemních světel při silných deštích

### **2) Venkovní mobiliář**

#### **Zhodnocení stavu:**

Veřejné prostranství je v současné chvíli ve velice dobrém stavu, který je dán pravidelným úklidem. Bezpodmínečně je nutné každoročně obnovit nátěry na venkovních lavičkách a popřípadě vyměnit vadné díly.

Činnosti provedené v roce 2018:

- opravy zdvihacích zařízení po revizi
- výměna poškozených skel na skleněném tubuse vjezdu do garáží
- mytí schodišťových těles
- mytí skleněných přístřešků
- pravidelný úklid zpevněných a travnatých ploch

- obnova a nátěr zámečnických konstrukcí v areálu ( všechna zábradlí ), nátěr a repase venkovních laviček
- doplnění odpadkových košů za objekty H až J.
- instalace sloupků u výjezdu z areálu do ulice Korunní pro lepší výhled při vyjíždění

Návrh opatření:

- nadále pokračovat v nastavených pravidelných činnostech
- repase venkovních opěrných zídek
- přeložení a nové vyspádování dlažby na vjezdu a výjezdu do areálu v ulici Korunní

### 3) Sadové úpravy

#### Zhodnocení stavu:

Sadové úpravy po dosavadní péči v dobrém stavu. Byl sestaven celkový roční plán údržby zeleně na základě doporučení odborné firmy a na jejím základě vybrána firma dodavatele prací. V současnosti zaměřeni na vylepšování stavu jako je pravidelné doplnění uhynulých buxusů, náhrada okrasných trav na květiny před objekty H-J . Zahrada je nyní stabilizována a bez větších nedostatků.

Činnosti provedené v roce 2018:

- postřik proti biologickým škůdcům (napadený buxusy)
- celková revitalizace travnatých ploch (pískování, hnojení, došetí „holých“ míst)
- výchovné řezy stromů
- opětovné „vypletení“ popínavých rostlin a úprava
- zregulování závlahového systému a instalace systému využití dešťové vody pro zavlažování
- doplnění uhynulých buxusů, vysazení tisů do průchodu pro pěší

Návrh opatření:

- nová výsadba trvalek namísto stagnujících travin před objekty H-J
- oprava „lankového“ systému pro popínavé rostliny

### 4) Čištění drenážní kanalizace

#### Zhodnocení stavu:

Drenážní systém jako takový je nyní v plně funkčním stavu. Neustálý problém vykazují drenážní vpusti, které jsou nadměrně zanášeny výluhy z betonových konstrukcí a tzv. krápníkovým efektem dochází k „zarůstání“ vpustí. Jako jediné funkční opatření se jeví kompletní výměna za jiný typ vpustí.

Činnosti provedené v roce 2018:

- pravidelná kontrola vpustí a čištění od usazenin

Návrh opatření:

- nadále pokračovat v pravidelných revizích a údržbě

### 5) Oprava dešťové kanalizace

#### Zhodnocení stavu:

V roce 2018 jsme se zaměřili na preventivní opatření a monitoring stavu dešťové kanalizace v celém areálu.

Činnosti provedené v roce 2018:

- pravidelná kontrola vpustí a čištění od usazenin

Návrh opatření:

- pravidelná kontrola vpustí a čištění od usazenin
- opravy kanalizace podle potřeby a aktuálního stavu

## D) Spodní stavba

### 1) Vlhkostní stav

#### Zhodnocení stavu:

Vlhkostní stav podzemních objektů se Správa snaží monitorovat na týdenní bázi. Bylo doplněné periodické měření dilatačních pohybů jednotlivých objektů, pro zjištění maximálního pohybu jednotlivých celků v dilatačních spárách a jejich vliv na zatékání. Se soudním znalcem a společností AWAL i nadále spolupracujeme v rámci průběhu soudního sporu s dodavatelem stavby, který se týká právě zatékání do spodní stavby. 2x týdně je měřena hladina podzemní vody v původní studni a stav vyhodnocován v přímé souvislosti se zatékáním. I nadále se vyskytují lokální poruchy v zatékání na stropní desce v 1.PP v místech již za injektovaných, dále vzlínání vody z podlahových dilatací kolem objektu G, vyvěrání vody z aplikačních injektážních „paker“ podlahové desky kolem objektu G, vzlínání vody z podlahových dilatací kolem objektu J, neustálé zatékání do spojovacího krčku mezi objekty J a A2 (vysávání vody cca po 4 hodinách – nepřetržitě). Z průběžného monitoringu vlhkostních poruch, a po značných konzultacích se společností AWAL, Správa předpokládá postupné zhoršování stavu (i za všech výše zmíněných opatření, a to z důvodu ukončení životnosti původních opatření).

Činnosti provedené v roce 2018:

- pravidelná kontrola a revize vlhkostních poruch, fotodokumentace
- měření hladiny podzemní vody ve studni v periodě 5x týdně a evidence hodnot
- pravidelné měření dilatačních pohybů jednotlivých celků v periodě 2x ročně
- pokračování v řízení soudního sporu s dodavatelem stavby ve věci „zatékání do spodní stavby“

Návrh opatření:

- pokračování v pravidelném monitoringu vlhkostních poruch
- spolupráce se soudním znalcem v oboru na vypracování znaleckého posudku pro potřeby konečné dohody s generálním dodavatelem stavby a v neposlední řadě i soudního sporu
- pravidelné odstraňování vody z prostor podzemních garáží

### 2) Garážová hala

#### Zhodnocení stavu:

V současné chvíli je prostor garážové haly v dobrém stavu, vyjma vlhkostních poruch, které jsou samostatnou kapitolou. Přetrvává problém se skladováním věcí vlastníků v prostoru garážové haly.

Činnosti provedené v roce 2018

- provedené práce na opravě protipožárních vrat
- opravy protipožárních ucpávek
- pravidelný úklid
- zavedení služby „ekologické mytí aut bez vody“
- kompletní výměna 529 ks svítidel v garážích, vše v LED.
- lokální opravy pojezdových ploch

Návrh opatření:

- rekonstrukce pojezdových ploch v prostorách -2.pp
- eliminace skladování materiálu vlastníků v prostoru garážové haly
- oprava povrchu v tubusu vjezdu a výjezdu do ulice Korunní

## E) Technologie

### 1) Chlazení komerční část

#### Zhodnocení stavu:

Systém chlazení zajistil v uplynulém roce potřebný výkon systému v závislosti na potřebách vlastníků, které se každým rokem zvyšují, což souvisí se změnou klimatických podmínek, kdy se neustále zvyšuje počet tropických dnů. Jednotka UNIFLAIR v prostoru strojovny objektu A byla opravena a zprovozněna, stejně tak jednotka AERMAC ve strojovně DE.

Činnosti provedené v roce 2018:

- výměna elektromotorů, čerpadla a řídicí desky v jednotkách UNIFLAIR ve strojovně A.
- oprava zařízení a výměna čerpadla AERMAC NR 500 ve strojovně objektu DE.
- Napojení klimatizačních jednotek do systému MaR

Návrh opatření:

- chemické čištění chladicí soustavy
- pravidelná údržba a servis zařízení

## 2) Chlazení bytová část

**Zhodnocení stavu:**

Systém VRV jednotek pro dané podkrovní byty je v dobrém stavu a nevykazuje žádné nedostatky. V úvahu se musí vzít skutečné stáří zařízení, které je cca 14 let, což je na hraně životnosti, nehledě na účinnost zařízení, které je v dnešní době již nevyhovující. Správa navrhuje v horizontu 3 let modernizaci zařízení.

Činnosti provedené v roce 2018:

- pravidelné revize zařízení vlastníků (2x VRV jednotky DAIKIN)
- na vyžádání vlastníků servis koncových prvků v jednotlivých bytových jednotkách
- celková profylaktická kontrola akčních prvků MAR
- výměna řídicí desky VRV jednotky

Návrh opatření:

- celoplošný servis koncových elementů v bytových jednotkách
- pravidelný servis a údržba

## 3) VZT komerční část

**Zhodnocení stavu:**

Systém nucené výměny vzduchu dosáhl vlivem proběhlých oprav značného zlepšení. V případě nutné výměny jednotek došlo i k značné úspoře na provozu daného zařízení (dáno vyhláškou Ecodesign). Původní jednotky GEA z roku 2005 a 2006 jsou na hraně své životnosti a předpokládá se nárůst poruchovosti. Celkem je v areálu 22 VZT jednotek, z toho je celkem 7 roku výroby 2016 a 15 roku výroby 2005.

Od poloviny roku 2016 převzala Správa pravidelnou údržbu technologie od externí společnosti a zajišťují je vlastními zaměstnanci, což vedlo ke zrychlení reakcí při poruchách, předcházení některým závažnějším poruchám a také ke snížení finanční náročnosti na servis. Správa doporučuje modernizaci zbylých jednotek v horizontu 5 let.

Činnosti provedené v roce 2018:

- zajištění odborných činností vlastními zaměstnanci
- vytvoření skladu spotřebního zboží – možnost okamžité reakce na vzniklé situace
- pravidelná kontrola technologie
- celková profylaktická kontrola akčních prvků MAR

Návrh opatření:

- dále pokračovat v servisu vlastními silami v pravidelných intervalech
- připravit se na výměnu částí za hranou životnosti

## 4) VZT společné prostory

**Zhodnocení stavu:**

Systém větrání schodišťových těles je zajištěn kombinovanou funkcí požární ventilace a má několik stupňů chodu v závislosti na požadované teplotě v prostoru. Pokud přesáhne teplota v prostoru o 3 °C požadovanou hodnotu, dojde k pouze k otevření průduchů a provětrání vlivem komínového efektu, v případě překročení teploty o 5 °C dochází k nucené výměně vzduchu za pomoci ventilátorů. Vzduch pro provětrání je nasáván z pod venkovních schodišť severní fasády (studený vzduch) a v tropických dnech je dané zařízení schopno udržovat teplotu v posledních patrech do nastavené teploty. V současné době je požadovaná teplota nastavena na 32 °C, aby nedocházelo k chodu technologie i v nočních hodinách.

Činnosti provedené v roce 2018:

- celková revize a zprovoznění systému požární ventilace chráněných únikových cest (schodiště)
- celková profylaktická kontrola akčních prvků MAR



Návrh opatření:

- pravidelný servis a kontrola funkčnosti zařízení
- oprava vyústění nasávání a výdechů požární ventilace u bytových domů – riziko zatékání

#### 5) VZT garážová hala

**Zhodnocení stavu:**

Systém větrání garážové haly je v současné chvíli plně funkční a bez nutnosti větších zásahů. Provětrání je zajištěno kombinací nuceného větrání a přirozeného (komínové průduchy podél dělicí stěny mezi objekty L a H-J). V roce 2016 jsme zavedli pravidelné revize CO<sub>2</sub> čidel a předepsané provozní zkoušky požární ventilace. V dohledné době je zapotřebí mechanické vyčištění všech výdechů a opětovné nastavení lamel.

Činnosti provedené v roce 2018:

- celková revize systému požární ventilace
- zavedení nových zákonem daných revizí (CO<sub>2</sub> a funkční zkouška zařízení, perioda 1x ročně)
- celková profylaktická kontrola akčních prvků MAR

Návrh opatření:

- oprava a doplnění vyústek
- vyčištění všech výdechů

#### 6) Fontány

**Zhodnocení stavu:**

Fontány běžely v normálním režimu cca půl roku, po danou dobu nevykazovaly žádné velké nedostatky. Pouze malá fontána před hlavní recepcí C, která má společnou strojovnu s velkou fontánou, vykazovala mírně zvýšenou ztrátu vody. Technologie fontán je nyní v dobrém stavu a není potřeba další zásah.

Činnosti provedené v roce 2018:

- výměna všech náplní (chemie)
- celková profylaktická kontrola akčních prvků MAR
- čištění fontán

Návrh opatření:

- pravidelná kontrola kvality vody
- kontrola spotřeby vody a její evidence

#### 7) Areálové osvětlení

**Zhodnocení stavu:**

Částečně zprovozněno osvětlení fasád do ulice Korunní a Sobotecké (rozsvícena pouze spodní řada světel), dále zemní světla před hlavní recepcí. Správa se postupně snaží přecházet na technologii LED. Evidujeme velký problém s hromaděním povrchové vody a zatékáním do instalačních šachet a zemních světel.

Činnosti provedené v roce 2018:

- postupná úprava světel na LED technologii
- oprava osvětlení komínových těles
- oprava bočního osvětlení schodišťového tělesa před objektem J
- oprava 2 ks sloupků před budovou J

Návrh opatření:

- oprava zemních světel v prostoru servisních stání a dále podél opěrné zdi s areálem Orionka
- zajištění eliminace vniku vody do zemních světel
- výměna halogenových výbojek na komínech za LED
- výměna veškerého fasádního osvětlení za LED

**8) Výtahy****Zhodnocení stavu:**

Stav výtahových těles je uspokojivý a odpovídá stáří a míře provozu. Závady jsou vyřešeny většinou do jednoho pracovního dne a nejsou nikterak závažné. Nastaveny nové servisní podmínky a změna kategorie u dodavatele OTIS.

**Činnosti provedené v roce 2018:**

- pravidelné 14denní kontroly
- pravidelné odborné prohlídky
- výměna osvětlení ve výtahových kabinách za LED
- instalace informačních obrazovek
- doplnění systému kontroly lan

**Návrh opatření:**

- pravidelné kontroly a revize
- zavedení provozu výtahů do systému MaR

**9) ACS (přístupový systém)****Zhodnocení stavu:**

Zařízení jako takové, není koncepčně stavěno na tak složitý areál a vykazuje zvýšenou poruchovost. Zároveň se na něm projevuje i konec životnosti jednotlivých koncových elementů. V současné chvíli je systém plně funkční. Evidujeme jedinou závadu většího charakteru, která je na dodatečně realizovaném vedení pro čtečku u branky do ulice Sobotecké, kde je zapotřebí stavebních přípomocí. Správa navrhuje postupnou modernizace daného zařízení.

**Činnosti provedené v roce 2018:**

- údržba systému
- provedeno přečipování 2018-2019, výměna všech čipu uživatelů a vyčištění databáze přístupového systému.
- oprava napájení čtečky branka do ulice Sobotecké

**Návrh opatření:**

- postupná výměna čteček dle jejich životnosti
- instalace blokace ACS pro všechny budovy (možnost deaktivace ACS v případě poruchy)

**10) EPS****Zhodnocení stavu:**

Instalovaná nová řídicí jednotka. Linky funkční až na dvě v objektu D,E, které jsou vzhledem k stavu v daných jednotkách neopravitelné (teplotní kabely v instalačních podlahových žlábech, které jsou nepřístupné). Při změně dispozic dochází k postupnému doplňování čidel dle vyhlášky. GSM brána, která informuje o poplachu na vybraná telefonní čísla není v provozu. Je potřebné aktualizovat poplachové směrnice a udržovat kontakty. Zónování požárních úseku je pro ostrahu nepřehledné. Systém je v současné chvíli plně funkční a nevykazuje nutné zásahy.

**Činnosti provedené v roce 2018:**

- provedeny opravy dle revizní zprávy, zprovoznění čidel a sirén

**Návrh opatření:**

- oprava přerušených linek na objektu D
- přesná lokalizace PPK a jejich pojmenování, dopojení PPK, sjednocení názvů s dokumentací PO a MaR
- prověřit nastavení GSM brány – vybraná telefonní čísla.

**11) UPS****Zhodnocení stavu:**

Záložní zdroje pro výtahy jsou v relativně dobrém stavu. Lze očekávat, že bude postupně nutná výměna baterií vzhledem k životnosti. Dále je třeba zabezpečit zařízení proti vnějším vlivům.

Činnosti provedené v roce 2018:

- pravidelné revize a z nich vyplývající opravy
- výměna nefunkčních baterií v záložních zdrojích dle revizních zpráv

Návrh opatření:

- zajištění odpovídajícího umístění zařízení (bezprašné, suché)
- další postupná výměna zdrojů na základě revizních zpráv

## 12) CCTV

**Zhodnocení stavu:**

Kamerový systém poměrně zastaralý a neodpovídá dnešním standardům. I přes pravidelný servis a odborné seřizování nelze některé kamery doostřit a kvalita záznamu je horší. V případě potřeby většího detailu, není správa schopna rozeznat konkrétní jedince. V prostoru podzemních garáží je potřeba doplnění kamer, protože v současné chvíli je pokryta pouze cca 1/3 prostoru. Správa navrhuje postupnou modernizace zařízení v horizontu 5 let.

Činnosti provedené v roce 2018:

- pravidelné revize
- výměna vadných kusů kamer

Návrh opatření:

- postupné výměny prvků po uplynutí jejich životnosti
- doplnění kamer v podzemních garáží
- zajištění možnosti převodu serverů na ethernet

## 13) STA

**Zhodnocení stavu:**

Systém společné televizní antény je plně funkční. Opět zde však dochází k ukončení životnosti jednotlivých částí systému, zejména se jedná o zesilovače, které běží 24 hodin denně po dobu více než 10 let. V areálu je celkově na cca 40 kusů zesilovačů, vyměněna není ani 1/2 z celkového počtu. Lze očekávat, že při sebemenším výpadku el. energie se již zesilovače nerozběhnou a bude nutná jejich výměna. Správa navrhuje postupnou výměnu.

Činnosti provedené v roce 2018:

- pravidelné revize
- výměna nefunkčních zesilovačů

Návrh opatření:

- postupná výměna prvků dle jejich životnosti
- pravidelné revize

## 14) MaR

**Zhodnocení stavu:**

V současné době je technologie plně funkční. Pomocí systému MaR realizujeme všechny úsporná opatření na otopné soustavě a přípravě TUV.

Činnosti provedené v roce 2018:

- celková profylaktická kontrola akčních prvků MAR
- výměna vadných koncových prvků z prohlídky
- oprava vizualizace a její doplnění
- nastavení časových programů technologie VZT
- souhrn opatření vedoucí k úsporám energií

Návrh opatření:

- přidání datových bodů
- opravy po revizi
- postupná modernizace systému

**15) Teplo a TUV****Zhodnocení stavu:**

Výroba tepla a TUV je zajištěna pomocí centrální kotelny pod objektem F. Kotelnu dlouhodobě provozuje externí společnost ITES, která současně zajišťuje všechny potřebné revize a opravy a podává každoročně zprávu o účinnosti zařízení. V posledních letech byly doplněny spalínové výměníky a v současné době již nelze dosáhnout lepšího výkonu na zdroji tepla, než jaký je nyní. Dle poslední zprávy činní účinnost kotlů Viessmann 98 %. Kotle jsou v cca 1/2 svoji životnosti a díky dobré odborné péči není třeba žádných opatření.

Pro přípravu TUV pro jednotlivé objekty slouží nepřímotopné zásobníky, vždy s 100% zálohou v případě výpadku. Zásobníky jsou umístěny ve výměňkových stanicích jednotlivých objektů. V průběhu roku 2018 byly vyměněny 2 kusy. V současné chvíli jsou nejstarší zásobníky z roku 2010 a jejich životnost se pomalu blíží ke konci. Správa bude provádět výměnu dle potřeby a konce životnosti zásobníků.

Systém rozvodu a distribuce tepla a TUV je uspokojivém stavu, závady odpovídají stáří objektu a chemickému složení vody. Převážná část problému tvoří „zarostlé“ kulové kohouty, odvzdušňovací automaty a poškozené těsnění na čistících sítkách hlavních rozvodů TV.

**Činnosti provedené v roce 2018:**

- pravidelné revize a kontroly zařízení
- výměna 2 kusů nepřímotopných ohříváčů TUV v objektu H.
- drobné opravy na rozvodech
- aplikace opatření vedoucích k snižování spotřeby
- nastavení nočního útlumu pro TUV a kotelnu

**Návrh opatření:**

- lepší aplikace možnosti úprav ekvivalentní křivky topení
- nákup média na burze na rok 2019
- postupná výměna nejstarších zásobníků

**16) Vodoměrné sestavy****Zhodnocení stavu:**

Postupná výměna vodoměrných sestav a kalorimetrů za nové s možností dálkových odečtů přes internetové rozhraní. Při realizaci však nastaly komplikace a dokončení výměny kalorimetrů budou realizovány po skončení otopné sezóny s příslušnými úpravami vedení otopné soustavy. Po zprovoznění systému bude moci každý vlastník kontrolovat své spotřebované jednotky na denní bázi.

**Činnosti provedené v roce 2018:**

- dokončení nové instalace dálkových odečtů přes on-line systém a opravy

**Návrh opatření:**

- opravy dálkových odečtů – přenos signálu z bytu kde není dosažitelnost
- úprava otopné soustavy pro montáž kalorimetrů
- vytvoření páteřní sítě pro sběr dat

**17) Silnoproud****Zhodnocení stavu:**

V rámci hledání úspor došlo k doplnění podružného měření a přesně lokalizace všech odběrů. Zároveň bylo dokončeno zónování v bytových domech a v prostoru garážové haly. V současné chvíli je systém silových rozvodů v dobrém stavu. V rámci úspor se bude realizovat přepojení společné spotřeby bytových domů na naší trafostanici, od čehož si slibujeme značné úspory nákladů.

**Činnosti provedené v roce 2018:**

- pravidelná údržba, čištění a opravy

**Návrh opatření:**

- pravidelné odečty, jejich analýza, návrh opatření na snížení spotřeby dle jednotlivých odběrných míst
- opatření vedoucí k úsporám

### 18) Termoregulace

**Zhodnocení stavu:**

Termoregulace v bytové části je plně funkční, v komerční části bude realizována na náklady SVJ.

Činnosti provedené v roce 2018:

- provádění pravidelné údržby a opatření vedoucí k úsporám

Návrh opatření:

- realizace termoregulace v komerčních prostorách

### 19) Dieselagregát NZ

**Zhodnocení stavu:**

Zařízení je plně funkční bez zjevných vad a nedodělků.

Činnosti provedené v roce 2018:

- pravidelné revize spojeny s výměnou spotřebního materiálu
- pravidelné provozní zkoušky

Návrh opatření:

- pokračovat dále v dané činnosti.

V Praze dne 11. 02. 2019

Tomáš Vykysalý  
Technický správce  
SVJ Korunní 810

