

TECHNICKÁ ZPRÁVA O ŘEŠENÍ OPRAV ZA ROK 2009/2010

V roce 2009 byly prováděny opravy areálu Korunního dvora vesměs jako záruční, tedy společností Praha Sen (dále jen PS) respektive jejími dodavateli. Zároveň probíhalo jednání o finanční kompenzaci za vady neopravitelné nebo vady, které Praha Sen opravovat nebude. Podrobnosti o finančním vyrovnání nejsou předmětem této zprávy. Tato zpráva se zaměřuje na faktické popsání způsobu odstraňování všech reklamovaných vad.

Opravované vady lze rozdělit do následujících skupin:

- Vady, které opravila PS bezproblémově
- Vady, které opravila PS a již je reklamujeme
- Vady, které PS ještě bude opravovat – zatékání do garáží
- Vady kompenzované – SVJ je opravuje nebo bude opravovat

1) Vady, které opravila PS bezproblémově

Tyto vady opravovala PS do října 2009, tedy do podpisu dohody o finanční kompenzaci. Celkový seznam opravených vad čítal cca 300 podrobných položek. Všechny položky nelze v této zprávě jmenovat, ale jednalo se zejména o opravy těchto závad:

- a) Nátěry podlah a soklů v technických místnostech a společných komunikacích
- b) Praskliny terazzových podlah
- c) Tekoucí a chybně navržené okapní svody
- d) Praskliny na površích stěn ve společných prostorách interiérů vč. opravy maleb
- e) Nátěrů vnitřních zábradlí
- f) Nefunkční osvětlovací tělesa v prostoru garáží
- g) Nekompletní a neoznačené požární ucpávky
- h) Závady na technologických celcích v prostorách kotelen a bojlerových stanic
- i) Některé závady na rozvodech slaboproudu a měření a regulace
- j) Úzký výjezd z garáží v 1.pp objektu L
- k) Nedostatečná možnost regulace topení v jednotkách (osazení termoregulačních hlavíc)
- l) atp.

2) Vady, které opravila PS a již je reklamujeme

Tyto vady byly opravovány opět do října 2009, ale i když byly opravy dokončeny a převzaty jako odstraněné, ukázaly se v průběhu roku 2010 opětovné závady. Tyto závady R3 reklamuje přímo u dodavatelů oprav z titulu postoupení reklamačních práv na provedené opravy SVJ. Reklamacie jsou v srpnu 2010 stále neuzavřené a i nadále tyto závady přetrvávají. Jedná se o tyto vady:

- a) Nefunkční části areálového osvětlení.
- b) Chybně funkční odvětrávání schodišťových prostor zejména objektů H – K.

3) Vady, které PS ještě bude opravovat – zatékání do garáží

Problematika zatékání do prostoru podzemních garáží není stále uzavřena a opravy, které byly v minulosti PS prováděny, nevedly doposud k uspokojivému výsledku. Proto byla tato skupina závad vyčleněna z dohody o finanční kompenzaci a i nadále je součástí platného reklamačního řízení. SVJ si nechalo vypracovat odborný posudek na skutečný rozsah poruch a na stanovení postupu jejich oprav. Na základě tohoto posudku probíhají jednání se zástupci PS s generálním dodavatelem stavby. Výsledkem jednání je již zahájení prací, jež v první etapě spočívá v opravě hydroizolací podél všech objektů a podél dilatačních spár. V druhé etapě bude po vyhodnocení účinnosti etapy první přistoupeno k zajišťovacím injektážím uvnitř budovy. Zároveň bude řešeno protékání vody skrz stropní konstrukce, které obtěžuje uživatele zvláště v zimním období.

4) Vady kompenzované – SVJ je opravuje nebo bude opravovat

Do této skupiny patří vady, které byly PS finančně kompenzovány, a pracuje se již na jejich odstraňování nebo jsou prováděny přípravné práce. Jedná se o následující vady:

- a) Střechy - jedná se o chybně provedenou pokládku plechové střešní krytiny, neodborné spojování jednotlivých částí krytiny, neodborně provedené klempířské detaily. SVJ si nechalo zpracovat odborný návrh rozsahu a technologického postupu opravy střešního pláště objektu A. V tento okamžik probíhá výběrové řízení na dodavatele opravy střechy objektu A. V následujících měsících bude probíhat stejná činnost i na střechách ostatních objektů.
- b) Chybějící úchyty pro horolezce. Bude postupně doplňováno v návaznosti na opravy střech.
- c) Bojlery - U boilerů nebyla dodavatelem aktivována anodová ochrana a důsledkem je koroze pláště boilerů. K dnešnímu dni bylo během roku 2009 a 2010 vyměněno 7 boilerů a ostatní budou následovat podle aktuální potřeby a jejich technického stavu.
- d) Topné kabely - topné kabely ve střešních žlebech a svodech chybí nebo nejsou zapojeny. Bude postupně doplňováno v návaznosti na opravy střech.
- e) Motor požárních vrat - u požárního uzávěru v garážích chyběl motor ovládající vrata. Bylo realizováno v roce 2010.
- f) Závlahová čidla - systém závlahy nebyl řízen čidly, ale pouze časovým spínačem. Systém tedy nebyl schopen reagovat na aktuální vlhkostní podmínky. Bylo realizováno v roce 2010.
- g) Nový trávník - trávník je v celém areálu založen na nevyhovujícím podloží. V důsledku toho je trávník nekvalitní. Po opravě střechy garáží budou předloženy cenové nabídky na opravy nejpostiženějších míst.
- h) Popínavá lanka - lanka na popínavé rostliny jsou přetrhaná nebo úplně chybí. Uvolněná a chybějící lanka byla doplněna a napnutá. V části areálu u „Rezidence Korunní“ byly opraveny i nosné profily lanek. Do konce roku 2010 bude tato část osázena vhodnou popínavou zelení.
- i) Nátěry zámečnických konstrukcí - oplocení, zábradlí a ostatní zámečnické prvky jsou místně zkorodované. Rez znečišťuje i stěny nebo podezdívky pod těmito konstrukcemi. V srpnu a v září 2010 probíhají opravy těchto nátěrů.
- j) Posuvné sluneční clony - některé clony jsou nefunkční, chybějí zarážky na koncích pojezdů. U vlastníků, kteří závady nahlásili a reklamovali, je plánována oprava na podzim roku 2010.
- k) Opěrná stěna - opěrná stěna za objektem K je nakloněná. Měření za poslední období nevykazuje její další posun. Budou prováděna další průběžná kontrolní měření pro monitorování stabilizace této stěny.

Na závěr konstatuji, že výbor SVJ ve spolupráci se správcem objektu, spol. R3 group, s.r.o., se správcem technologií – spol. ITES, s.r.o., právním zástupcem Mgr. Rathem a ostatními externími odborníky se snaží dosáhnout maximálního efektu za daných právních a finančních podmínek.

V Praze, 11.8.2010
Ing. Michal Skřivan
R3 group, s.r.o.