

## Roční zpráva o stavebně-technickém stavu a stavu technologií objektu Korunní 810, Praha 10

### A. Úvod

V průběhu září 2013 bylo provedeno společností R3 group, s.r.o. místní šetření za účelem zjištění stávajícího stavu společných konstrukcí a částí objektu Korunní 810, Praha 10. Cílem bylo zjistit, v jakém stavebně-technickém stavu jsou hlavní části objektu a společné technologie. Součástí této zprávy není popis technického stavu jednotlivých bytových a nebytových jednotek.

### B. Dokumentace k objektu

K dispozici byla dostupná dokumentace provedení stavby, která obsahovala výkresy a popis zdravotně technické instalace, vzduchotechniky, elektroinstalace, tepelné techniky a měření a regulace, dále část souhrnné architektonické a stavební řešení budovy. Dokumentace k objektu není kompletní, kdy převážně část k nebytovým prostorům zcela chybí. Dokumentace sloužila jako podklad pro samotnou roční prohlídku. Jako podklady pro prohlídku sloužil rovněž popis stavu objektu z minulých let a všechny znalecké posudky stavu společných částí.

### C. Stavebně-technický stav, stav technologií

#### I. Objekt A

##### 1. Interiér objektu

##### Nadzemní část společných prostor vč. přízemí – chodby, schodiště

- Lokálně špinavé malby, v přízemí a na schodištích ve zvýšené míře. Bude vhodné schodiště včetně pater k proskleným dveřím vymalovat.
- Místně špinavé teraco nebo teracové dlaždice, jedná se o zažranou špínu, která se běžným úklidem odstranit nedá. Podlahy budovy A jsou znečištěné oproti ostatním budovám ve větší koncentraci. K vyčištění bude potřeba podlahy vyčistit broušením diamantovým padem s následným leštěním. Pouze strojní mytí nebude dostatečné.

##### Podzemní část společných prostor – chodby, schodiště

- Lokálně špinavé malby.
- Místně špinavé teraco nebo teracové dlaždice, jedná se o zažranou špínu, která se běžným úklidem odstranit nedá. Stejně jako v nadzemních částech objektu je nutné použít speciální ošetření diamantovým padem.
- Loupající se nátěr podlahy chodbiček do garáží ve 1.PP a 2.PP. Podlahy vhodné opatřit novým nátěrem. Jedná se pouze o estetickou závadu, kdy nehrozí žádná degradace konstrukce.
- Doporučujeme izolovat a zakrýt rozvody chladu nad dveřmi vstupu do garáže budovy A1, kdy kondenzací dochází k vlhkostním poruchám v omítce.

##### Prostory sklípků, skladů, místnosti technologií

- Do JV rohu prostoru sklípků v 2. pp proniká zemní vlhkost a způsobuje odlupování omítky ploše cca 4m<sup>2</sup>. Dle dostupných informací, chybí zevnějšku hydroizolace, závada je tedy téměř neodstranitelná.

#### Celkový stav interiéru

- Celkově lze vnímání objektu hodnotit pozitivně, doporučuji obnovit malby v přízemí a na schodištích a provést hloubkové čištění (krystalizaci) teracové podlahy Nejlépe v celém objektu A.
- Bude vhodné provést sanaci nátěru podlah podzemních podlaží. Vzhledem ke zhoršujícímu stavu bude vhodné obnovu nátěru provést v roce 2014.

## 2. Exteriér objektu

#### Okna, dveře, balkony

- Nevykazují žádné závažné nedostatky nad rámec běžné údržby.
- Vstupní dveře je potřeba seřadit odbornou firmou pro další bezproblémový chod.
- Okna a balkonové dveře v jednotkách je nutné pravidelně odborně seřizovat a udržívat, a to s frekvencí min. 1x ročně s ohledem na jejich užívání. Tato činnost je v kompetenci a na náklady jednotlivých vlastníků jednotek.

#### Fasáda

- Nad soklem v přízemí ulice Sobotecké jsou vyvedeny hadičky z fasády. Zřejmě se jedná o vývod kondenzace chladících jednotek nebytového prostoru v 1.NP. Vývody je vhodné ošetřit.
- Vnější hliníkové žaluzie zapříčiňují větší náchylnost fasády k jejímu znečištění stékající dešťovou vodou.
- Fasáda v ulici Sobotecká u vjezdu do obchodní jednotky (BILLA) je poničená vlhkostí po celé délce skrytého dešťového svodu. Fasádu je nezbytné otevřít, svod zkontrolovat a opravit. S velkou pravděpodobností bude vykazovat netěsnost ve spoji.
- V omítce se vyskytují lokálně mikrotrhliny.
- Fasáda v přízemí na budově A ve vnitrobloku vykazuje vlhkostní poruchy na některých místech (severní a jižní roh). Po konzultaci se společností Awal doporučujeme tuto vadu řešit pomocí větracího systému.

#### Střecha

- Střecha vykazuje zejména v zimním období netěsnosti, které byly v průběhu roku opravovány a tyto lokální opravy je potřeba realizovat vždy při výskytu lokálního zatékání v budoucnosti.
- Na základě výstupu z posudku střechy, který byl zpracován v roce 2010, bude nutné provést kompletní rekonstrukci v horizontu let 2016-2018 tak, aby nedošlo k degradaci podkladních vrstev. Pro kontrolu stavu doporučujeme provést v roce 2014 hloubkovou kontrolu střechy (včetně sond do pláště).

#### Okapy, svody, klempířské prvky

- Dešťový svod v Sobotecké ulici – vytéká z něj voda do zateplovacího systému fasády a způsobuje odlupování omítky – nutné opravit viz odstavec fasády.

## II. Objekt B

### 1. Interiér objektu

#### Nadzemní část společných prostor vč. přízemí – chodby, schodiště

R3 group, s.r.o.

Paříkova 910, 190 00 Praha 9, T: +420/840 126 126, E: info@r3group.cz, www.r3group.cz

Společnost zapsána v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C vložka č. 112631

Bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic, a.s., číslo účtu: 2108682882/2700, IČO: 274 31 479, DIČ: CZ 274 31 479

- Lokálně špinavé malby, problém je absence zvýšeného soklu nad podlahou jsou zde patrné stopy po vytírání a okopané stěny.
- Kamenné schodišťové stupně vypadají zašle.
- Místně špinavé teraco nebo teracové dlaždice, jedná se o zažranou špínu, která se běžným úklidem odstranit nedá.

#### Prostory sklípků, skladů, místnosti technologií

- Do prostorů technických místností proniká zemní vlhkost z ulice Korunní a způsobuje odlupování omítky. Pronikání vlhkosti způsobuje absence hydroizolace. Vzhledem k absenci hydroizolace bude vhodné omítku osekát a nechat zdi přirozeně provětrávat. Stejně řešení bylo navrženo společností Awal v suterénních prostorech budovy DE.

#### Celkový stav interiéru

- Objekt B je zatížen velkým provozem, protože jsou zde situovány výhradně komerční prostory kanceláří. Povrchy stěn zde nejsou příliš čisté. Doporučujeme prostory schodiště opatřit novým nátěrem.
- Doporučujeme provést strojní čištění kamenných schodů s následnou impregnací proti pronikání nečistot.
- Zároveň je potřeba provést hloubkové čištění (diamantovým padem) teracových podlah v přízemí a na podestách.
- Po obvodě podlahy doporučujeme osadit sokl, který zamezí znečištění maleb a umožní lepší provádění úklidu vytíráním.

## 2. Exteriér objektu

#### Okna, dveře, balkony

- Dřevěná okna budou v dohledné době potřebovat obnovu nátěru, aby se zamezilo jejich degradaci. Jedná se o běžný proces údržby dřevěných oken. Doporučujeme naplánovat na rok 2015.
- Ostatní výplně otvorů nevykazují žádné závažné nedostatky nad rámec běžné údržby
- Okna a balkonové dveře v jednotkách je nutné pravidelně odborně seřizovat a udržívat, a to s frekvencí min. 1x ročně s ohledem na jejich užívání. Tato činnost je v kompetenci a na náklady jednotlivých vlastníků jednotek.

#### Fasáda

- V letošním roce byla dokončena oprava fasády přízemních prostor z ulice Korunní a Sobotecká, která vykazovala značné poruchy.
- Fasáda ve vyšších patrech je ve zvýšené míře znečištěna zejména stékáním dešťové vody z jejich vodorovných prvků, kde dochází k vymývání usazeného prachu a špíny. Možným řešením je pravidelná obnova s její následnou údržbou.
- V omítce se vyskytují lokálně mikrotrhliny.

#### Střecha

- Neevidujeme žádné zatékání do půdních prostor objektu v roce 2013.
- Každý rok je prováděna pravidelná údržba odbornou firmou, při které jsou opravovány všechny viditelné netěsnosti. V případě nutnosti jsou realizovány drobné lokální opravy v průběhu celého roku.

Okapy, svody, klempířské prvky

- V letních měsících letošního roku došlo ke kontrole a opravě zjištěných nedostatků (převážně netěsných spojů).

III. Objekt C

1. Interiér objektu

Nadzemní část společných prostor vč. přízemí – chodby, schodiště

- Malby interiéru jsou v dobrém stavu i z ohlednutím na prostorové řešení minimální provoz na schodišti. V srpnu 2013 došlo k opravě stropu schodiště, který byl poničen zatečením ze střešního pláště.
- V podlažích jsou patrné mírné stopy po znečištění teraca a zažrání nečistoty do jeho struktury.

Podzemní část společných prostor – chodby, schodiště

- V objektu C nejsou suterénní prostory

Prostory sklípků, skladů, místnosti technologií

- V objektu C se nenachází žádné sklípky

Celkový stav interiéru

- Celkově lze vnímání objektu hodnotit pozitivně
- Zároveň je potřeba provést hloubkové čištění teracových podlah v přízemí a v jednotlivých podlažích.

2. Exteriér objektu

Okna, dveře, balkony

- Nevykazují žádné závažné nedostatky nad rámec běžné údržby.
- Okna a balkonové dveře v jednotkách je nutné pravidelně odborně seřizovat a udržovat, a to s frekvencí min. 1x ročně s ohledem na jejich užívání. Tato činnost je v kompetenci a na náklady jednotlivých vlastníků jednotek.

Fasáda

- Fasáda je v dobrém stavu, pouze ve zvýšené míře znečištěna zejména stékáním dešťové vody z jejich vodorovných prvků, kde dochází k vymývání usazeného prachu a špíny. Možným řešením je pravidelná obnova s její následnou údržbou.
- V omítce vyšších podlaží z ulice Korunní se vyskytují lokálně mikrotrhliny.

Střecha

- V průběhu roku se objevili lokální zatékání do podkrovní jednotky, které byly odstraněny.
- Každý rok je prováděná pravidelná údržba odbornou firmou, při které jsou opravovány všechny viditelné netěsnosti. V případě nutnosti jsou realizovány drobné lokální opravy v průběhu celého roku.

Okapy, svody, klempířské prvky

- V letních měsících letošního roku došlo ke kontrole a opravě zjištěných nedostatků (převážně netěsností spojů).

#### IV. Objekt D, E

##### 1. Interiér objektu

###### Nadzemní část společných prostor vč. přízemí – chodby, schodiště

- Lokálně špinavé malby, v přízemí ve zvýšené míře, problém je absence zvýšeného soklu nad podlahou, jsou zde patrné stopy po vytírání a okopané stěny.
- V některých podlažích jsou stěny vlivem lokálních oprav výmalby nestejně barevné.
- Kamenné schodišťové stupně vypadají zašle.
- Místně špinavé teraco nebo teracové dlaždice, jedná se o zažranou špínu, která se běžným úklidem nedá odstranit.
- Lokální praskliny v teracové podlaze

###### Prostory sklípků, skladů, místnosti technologií

- do prostorů technických místností proniká zemní vlhkost z ulice Korunní. Pronikání způsobuje absence hydroizolace. Tato závada byla ze strany Strabagu kompenzovaná. Vzhledem k absenci hydroizolace byla omítka osekána z důvodu přirozeného provětrávání vlhkého zdiva. Řešení bylo navrženo společností Awal.

###### Celkový stav interiéru

- Objekt D,E je zatížen velkým provozem, protože jsou zde situovány výhradně komerční prostory kanceláří. Povrchy stěn zde nejsou příliš čisté a na některých podlažích nestejně barevné. Doporučujeme sjednotit odstín bílé a provést celkové vymalování společných prostor.
- Doporučujeme provést hloubkové čištění kamenných schodů s následnou impregnací proti pronikání nečistot.
- Zároveň je potřeba provést hloubkové čištění teracových podlah hlavně v přízemí.
- Po obvodě podlahy doporučuji osadit sokl, který zamezí znečištění maleb a umožní lepší provádění úklidu vytíráním.

##### 2. Exteriér objektu

Dtto objekt B, C

#### V. Objekt F, G

##### 1. Interiér objektu

###### Nadzemní část společných prostor vč. přízemí – chodby, schodiště

- Lokálně špinavé malby, v patrech celkem bez problémů, v přízemí budovy G bylo realizováno malování v roce 2012.
- Místně špinavé teraco nebo teracové dlaždice, jedná se o zažranou špínu, která se běžným úklidem nedá odstranit.

###### Podzemní část společných prostor – chodby, schodiště

- Lokálně špinavé malby

- Místně špinavé teraco nebo teracové dlaždice, jedná se o zažranou špínu, která se běžným úklidem odstranit nedá
- Nevzhledný nátěr podlahy, je nerovný, pórovitý a zažirají se do něj nečistoty.
- Prostory pro odpad mají zašlé malby, nátěry podlah a lokální poškození jejich povrchu.

#### Prostory sklípků, skladů, místnosti technologií

- Úklidová komora objektu F vykazuje značný stupeň opotřebení, zejména jsou zde velice špinavé malby, je to zapříčiněno absencí obkladu (který nebyl ani v návrhu projektové dokumentace).

#### Celkový stav interiéru

- Celkově lze vnímání objektu hodnotit pozitivně, výjimkou mohou být prostory chodby pod úrovní přízemí, které esteticky degraduje zejména stav podlah.
- Bude vhodné provést hloubkové čištění teracové podlahy alespoň v přízemí.
- Doporučujeme v roce 2014 provést sanaci podlah v podzemních podlažích, i když jejich problém je zejména estetický.

## 2. Exteriér objektu

#### Okna, dveře, balkony

- Podlahy balkonů vykazují lokální odloupávání dlažeb, u objektu G navíc dochází ke zvýšenému vymývání agresivní chemikálie z podlahového souvrství mimo jiné i díky absenci okapnice, čím je způsobeno znečištění skleněných prvků zábradlí
- Zámečnické prvky zábradlí balkonů vykazují již degradaci nátěrů a bude nutné nátěry v nejbližší době obnovit.
- Proběhlo výběrové řízení na dodavatele kompletní sanace balkonů, která bude realizována na jaře roku 2014.
- Okna a balkonové dveře v jednotkách je nutné pravidelně odborně seřizovat a udržovat, a to s frekvencí min. 1x ročně s ohledem na jejich užívání. Tato činnost je v kompetenci a na náklady jednotlivých vlastníků jednotek.

#### Fasáda

- Evidujeme zatékání do bytové jednotky v nejvyšším podlaží budovy G. K diagnostice zatékání bude potřeba rozebrat plechové prvky kolem okna až ke střeše.
- Ostatní části jsou bez zjevných závad.

#### Střecha

- V této budově nedochází aktuálně k zatékání do objektu
- Chybí ukončovací lišta svislé izolace na budově F.
- Chybí krytky dešťových svodů na budově G
- Každý rok je prováděná údržba střechy, při které jsou opravovány všechny viditelné netěsnosti. V případě nutnosti jsou realizovány drobné lokální opravy v průběhu celého roku.
- Vzhledem ke stáří a stavu drobných poruch doporučujeme provést v roce 2014 hloubkovou kontrolu střechy (včetně sond do pláště).

Okapy, svody, klempířské prvky

- V této budově nevykazují žádné nedostatky

VI. Objekt H, H1, J, J1, K

1. Interiér objektu

Nadzemní část společných prostor vč. přízemí – chodby, schodiště

- Malby jsou v objektech v dobrém stavu.
- Místně, zejména u vstupu, špinavé teraco nebo teracové dlaždice, jedná se o zažranou špinu, která se běžným úklidem odstranit nedá.
- V objektu J1 se nachází v horním podlaží na podlaze chodby celoplošný koberec – je to v rozporu s předpisy o požárním zabezpečení objektu. Tato závada je pravidelně ve zprávě z požární preventivní prohlídky.
- V objektu J je v 7.NP poškozený sokl na schodišti. K poškození zřejmě došlo při zatékání přes skleněnou konstrukci.
- Patrné trhliny v připojovací spáře schodiště na stěnu.
- V objektu K došlo ve vrchním patře k zatečení přes vstupní dveře na střechu. Závada byla již odstraněna.

Podzemní část společných prostor – chodby, schodiště

- Malby jsou v celkem dobrém stavu. Evidujeme pouze poruchy na stěnách v suterénních prostorách objektů H-J po zatečení při vydatných deštích.
- Nátěry podlah jsou místně popraskané a lokálně poškozeny včetně soklů na stěnách.

Prostory sklípků, skladů, místnosti technologií

- Lokálně poškozené jižní stěny po zatečení do objektů při vydatných deštích.
- Koroze na ocelových konstrukcích kójí ve styku s podlahou, která je způsobená zatečením.
- Malby v objektu K v prostorech technických místností jsou poškozeny po zatékání ze střechy. V letošním roce proběhla kompletní oprava střechy.
- V objektu K jsou ve strojovně VZT (1. PP) patrné vlhkostní poruchy na obvodové stěně objektu, kdy dochází k zatékání přes revizní otvor. Přes prostupy v podlaze následně dochází k zatékání do sklípků v 2. PP.

Celkový stav interiéru

- Celkově lze vnímání objektu hodnotit pozitivně, výjimkou mohou být prostory chodby pod úrovní přízemí, které esteticky degraduje zejména stav podlah a stěn po zatečení.
- Bude vhodné provést opravy stěn po zatečení. Nicméně prvně je potřeba opravit vislou hydroizolaci zevnějšku objektu.
- Doporučujeme provést hloubkové čištění teracové podlahy alespoň v přízemí.
- Doporučujeme provést sanaci podlah v podzemních podlažích vzhledem k zhoršujícímu se stavu, i když jejich problém je zejména estetický.
- Je nutné provést kontrolu/opravu revizního otvoru na jižní straně objektu K a následně opravu a výmalbu stěn a stropu ve strojovně VZT a sklípcích.

2. Exteriér objektu

Okna, dveře, balkony

- Podlahy balkonů vykazují lokální odloupaní dlažeb.

- Na některých balkonech jsou patrné vlhkostní mapy pod okapnicí.
- Zámečnické prvky zábradlí balkonů vykazují již degradaci nátěrů a bude nutné nátěry v nejbližší době obnovit.
- Doporučujeme provést sanaci balkonů v roce 2015.
- Okna a balkonové dveře v jednotkách je nutné pravidelně odborně seřizovat a udržovat, a to s frekvencí min. 1x ročně s ohledem na jejich užívání. Tato činnost je v kompetenci a na náklady jednotlivých vlastníků jednotek.

#### Fasáda

- Vykazuje drobné trhliny, lokálně lze nalézt drobné oděrky, které se v průběhu celého roku postupně opravují. Prasklá spára objektové dilatace J1-H1.
- V objektu H1 je špatně řešen přechod oplechování na ETICS, kdy je detail nutné opravit (může docházet k zatékání do pláště).
- V budově J podtékají v přízemí parapety.
- Odpadává omítka zídky zadního schodiště budovy J.

#### Střecha

- Do bytů pod plechovou krytinu dochází k zatékání při přivalových deštích, kdy dešťové svody jsou poddimenzovány a při větších srážkách dochází k zaplňování žlabů. Přes netěsnosti spojů následně zřejmě protéká pod plechovou krytinu i přes pravidelnou kontrolu střech a opravu viditelných netěsností spojů tmelením. Bylo navrženo překrytí spojů ve žlabu systémem Triflex.
- Každý rok je prováděná údržba střechy, při které jsou opravovány všechny viditelné netěsnosti. V případě nutnosti jsou realizovány drobné lokální opravy v průběhu celého roku.
- Vzhledem ke stáří a stavu drobných poruch doporučujeme provést v roce 2014 hloubkovou kontrolu střechy (včetně sond do pláště).

#### Okapy, svody, klempířské prvky

- Svody dešťové vody jsou poddimenzovány, viz zatékání do bytů v kapitole Střecha.
- Chybí krytky dešťových svodů.

### VII. Areál

- Část vnější opěrných stěn byla v roce 2010 opatřena novou malbou, ostatní části by bylo vhodné také vymalovat. Některé jsou značně znečištěné.
- Kotvy u venkovních zábradlí jsou rezavé ve styku se zídkami. Bude vhodné zatmelit, aby se voda nedostávala pod zábradlí.
- Zejména v jižní části areálu dochází k odlupávání stěrky ze stěny tvořící obvod pozemku. Bude nutné provést lokální opravy a obnovy maleb.
- Vnější schodiště – momentálně dochází k sanaci všech venkovních schodišť v areálu.
- Znečištěné venkovní schodiště u zadních vchodů do objektů. Špína je zažraná a běžným úklidem se nedá uklidit. Doporučujeme provést hloubkové čištění kamenných schodů s následnou impregnací proti pronikání nečistot.
- Venkovní osvětlení areálu (včetně osvětlení fasád) je funkční pouze částečně, vykazuje nedostatky a poruchy. Části osvětlení, které vyžadovaly nákladné investice na opravy, byly nahrazeny alternativním osvětlením, případně byly



dočasně vyřazeny z provozu (průběžně je vyhodnocováno a poté bude zvolen další postup).

Osvětlení hlavního schodiště ve vnitrobloku bude z důvodu technické životnosti řešeno alternativně (např. lampovým typem osvětlení – bude realizováno v návaznosti na opravy schodišť v roce 2013).

## VIII. Garáže

- V garážích dochází postupně k odstraňování poruch zatékání společností Strabag na základě reklamace.
- V průběhu listopadu se předpokládá sanace většiny nátěru v 1PP objektu L z důvodu mezi-stropního zatékání. Poruchy v mezi-stropů v budově A budou opravovány lokálně.
- Doporučujeme provést také nátěr soklů, aby nedocházelo k vlhkostním poruchám na stěnách způsobené vztlínáním vlhkostí z podlah.
- V 2. PP jsou patrné lokálně mírné praskliny v podlaze. Zde je vhodné do budoucna provést sanaci, aby nedocházelo postupným zatékáním do konstrukce k degradaci betonové desky a výztuže.
- U budovy F v 1.PP je prasklá stropní deska, která vykazuje průhyb cca 10 mm. Poruchu bude vhodné prověřit odbornou firmou (statikem).

## IX. Technologie

### 1. VZT (vzduchotechnika) společných prostor – chodby, garáže

Větrání garáží, místností a požární větrání - chod malých ventilátorů (větrání sklípků, technických místností a výměníků) a větrání garáží je v provozu, napojeno na Měření a regulaci a je bez závad, které jsou průběžně opravovány při jejich zjištění. Automatické odvětrání schodišť je dlouhodobě odpojeno na žádost vlastníků v budově H,H1 z důvodu velké hlučnosti a přetlaku na schodišti. V ostatních objektech je odvětrání schodišť v provozu i přes problémy s vyrovnáním tlaků na schodištích. Požární režim ventilátorů je bez závad a plně funkční. Chod ventilátorů se monitoruje prostřednictvím počítače umístěného v kanceláři správce.

### 2. Vzduchotechnika (VZT) a chlazení v nebytových jednotkách

#### 2.1 Vzduchotechnika (VZT)

Vzduchotechnické jednotky jsou až na některé jednotky, které jsou plánovaně odstaveny, plně funkční. Nicméně větrání většiny prostor je nedostatečná z důvodu špatně provedených rozvodů nebo stavebních úprav, které nezohledňovali chod této technologie. Podrobněji je problematika nefunkčnosti VZT popsána v pasportu této technologie zpracovaném společností CEDE v roce 2012.

#### 2.2 Chlazení

Větrání a chlazení většiny nebytových jednotek je nedostačující. Příčinou je nedostatečná kombinace přísunu chladného vzduchu VZT jednotkami a chlazení pomocí fan-coilů. Umístění některých VZT jednotek a potrubní rozvody jsou také nevhodně řešené. Chladicí stroje jsou plně funkční a pravidelně servisovány. Jeden ze dvou chladících strojů v budově A je odstaven mimo provoz.

Poznámka k bodu 2:

V roce 2012 byla dokončena pasportizace systému VZT a chlazení nebytových prostor, která vyhodnotila jednotlivé části a prvky jako nevhodně a nekomplexně řešené. Celkově pasportizace doporučuje rekonstrukci systému VZT a chlazení s cílem zajistit jejich plnou funkčnost.

Na tomto základě byl v září 2013 objednán projekt na uvedení technologie do provozuschopného stavu.

### 3. Ústřední topení, příprava teplé vody

V průběhu let 2009 – 2012 bylo vyměněno 11 z 19 bojlerů v areálu. Pro rok 2014 počítáme s výměnou dalších 2 ks. V budovách B, C a D, E byl redukován počet z původních dvou kusů na jeden, který je z kapacitního hlediska dostačující. Zbýlých 6 kusů bude vyměněno průběžně po jejich životnosti. Závady drobného charakteru jsou odstraňovány postupně.

V roce 2013 bude provedena chybějící termo-regulace topení nebytových prostor.

### 4. Dveřní clony

Plně funkční a bez závad.

### 5. Měření a regulace (MaR)

Systém měření a regulace ovládá společná zařízení a je jako celek schopen plynulého a bezproblémového provozu. Dílčí závady jsou postupně odstraňovány. V roce 2014 bude provedena elektro revize MaR rozvaděčů. Předpokládá se, že na základě plánované životnosti bude potřeba průběžně vyměňovat řídicí jednotky jednotlivých rozvaděčů a koncových prvků.

Stávající systém Měření a regulace na objektu neřeší součinnost v ovládání topení a chlazení v jednotkách.

### 6. SHZ (stabilní hasicí zařízení – sprinklery)

Systém SHZ je plně provozuschopný. Některé sprinklerové hlavice jsou umístěny nad dodělávanými podhledy. Tato závada musí být opravena, hlavice tedy přemístěny do obchodních prostorů.

### 7. Elektro – silnoproud

Rozvody v objektech a garážích jsou bez závad. Část světel je z důvodu úspor odpojena na základě doporučení správce a odsouhlasení výborem. Výboru byl předložen návrh na rekonstrukci světel v garážích. Část nouzových modulů je již nefunkční, kdy se předpokládá, že vzhledem k již prošlé životnosti bude postupně odcházet i zbylá funkční část. Návrh předpokládá s nastavením světel do režimu napojení na pohybová čidla. V případě žádného provozu v garážích by bylo osvětlení tedy vypnuté a tudíž by docházelo k úspoře.

### 8. EPS - Elektronický protipožární signalizace

Zařízení je schopno provozu s výjimkou drobných nedostatků uvedených v revizní zprávě. Závady se momentálně odstraňují (schválená cenová nabídka) s výjimkou projekčních vad a vad, které jsou jen velmi obtížně odstranitelné (přerušené teplotní kabely pod podlahou v nebytových prostorech, umístění některých čidel v blízkosti svítidel).

### 9. CCTV - Kamerový systém

V roce 2013 bylo vyměněno jedno záznamové zařízení včetně monitoru. Druhé zařízení bude vhodné vyměnit v roce 2014 i s ohledem na jeho problémový provoz. Na žádost výboru byla zpracována nabídka na rozšíření systému o kamery monitorující prostory mezi budovou

mezi budovou G a H-J. Kamera za H-J je nefunkční z důvodu špatného přívodu, kdy je nutné pro zprovoznění vyměnit kabely mezi kamerou a budovou H.

10. ACS - Přístupový systém  
Systém je plně funkční a bez závad.

11. EZS – Elektronický zabezpečovací systém  
Systém je z důvodu nefunkčnosti a chybějící dokumentace vyřazen z provozu.

12. Společná televizní anténa, rozvody satelitu a internetu  
Systém je funkční a bez závad. K rozšíření nabídky nových kanálů je nutné do rozvodů přidat nové filtry. Je nutné počítat s postupným odcházením zesilovačů. V říjnu 2013 bude majitelům k dispozici alternativní dodavatel televize a internetu.

13. UPS (záložní zdroje)  
Je nutné vyměnit akumulátory v objektech A2, G a H. V objektu A1 je vadná řídicí deska. Ostatní záložní zdroje jsou plně funkční a bez problémů. Akumulátory byly vyměněny v průběhu posledních 2 let. Jejich životnost bude tedy dalších cca 3 roky.

14. Diesel agregát  
Plně funkční a bez závad. Dieselagregát je pravidelně servisován podle harmonogramu servisní společnosti. Při výpadku elektřiny v září bylo při kontrole dokumentace zjištěno, že dieselagregát nezálohuje všechny prvky dle projektové dokumentace. Při zběžné kontrole bylo zjištěno, že některé zálohové rozvaděče nejsou zapojeny. Je nutné provést kontrolu všech záložních rozvaděčů a případné nedostatky odstranit.

15. Invalidní plošiny  
Plně funkční a bez závad.

16. Výtahy  
Výtahy jsou pravidelně kontrolovány a servisovány odbornou společností. V roce 2014 je naplánována odborná zkouška společně s inspekční prohlídkou. Výtahy postupně vykazují neplynulý provoz. Vyrovnání nebo výměna vodičích lišt je realizována postupně dle aktuální situace.

Nákladní výtah je v provozu a funkční.

17. Garážová vrata  
Nová garážová vrata byla instalována v roce 2012. Jsou plně funkční a servisovány odbornou společností.

18. Závlahový systém  
Netěsná nádrž ve strojovně závlah. Její oprava je objednána a bude provedena po ukončení sezóny a zazimování závlahového systému. Ve venkovních rozvodech dochází k občasným poruchám, které jsou ihned odstraňovány dodavatelem zeleně nebo odbornou servisní firmou. Stav závlahového systému je také popsán v příloze (vyhodnocení stavu zeleně).

#### 19. Fontány

Fontány – v celém systému dochází ke značným únikům vody, k poklesům jednotlivých částí fontán a k vytékání vody do okolní plochy. Bohužel vzhledem ke způsobu provedení nelze těmto závadám předcházet a jejich opravy vyžadují poměrně značné finanční náklady.

#### 20. Požární ochrana

Pravidelně se provádějí prohlídky a revize hasicích přístrojů, hydrantů, nouzového osvětlení, požárních prostupů, klapek a uzávěrů. Závady zjištěné při požárních prohlídkách jsou postupně odstraňovány v posloupnosti na jejich důležitost.

#### 21. Revize, servisní prohlídky

Na objektu jsou prováděny všechny zákonné revize a kontroly a technologie společných prostor jsou pravidelně servisovány podle doporučení servisních organizací. Seznam všech prováděných revizí a kontrol je přístupný všem vlastníkům prostřednictvím „Správy on line“ společnosti R3 group, s.r.o. na jejich webových stránkách.

Zhodnocení stavu a koncepce zeleně tvoří přílohu této zprávy.

Podrobnější a přehledný soupis závad je obsažen v plánu investic na období let 2014 – 2018.

V Praze 3.10.2013

Tomáš Rucki  
R3group, s.r.o.