

Technická zpráva o stavu objektu za uplynulý rok 2016

Obsah zprávy:

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

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 pásky v úžlabí u styku dvou střech, chybí dvojitě základové latě u okapových žlabů. Krytina je v současné době doplněna o chybějící prvky a na severní straně byla zbavena mechů a nečistot tlakovou vodou. Střecha je „v rámci“ možnosti v přijatelném stavu.

Činnosti provedené v roce 2016:

- kompletní revize střešního pláště
- doplnění cca 50 kusů šablon a 15 kusů hřebenačů
- čištění všech žlabů a svodů od náletů, nastavení pravidelného intervalu
- doplnění košíčků do vpustí
- doplnění provizorních stříšek na komínová tělesa
- čištění severní části střechy od mechů
- čištění výdechů a nasávání strojoven chlazení v rámci oprav VZT

Návrh opatření:

- oprava všech úžlabí předních štítů objektu C. Doplnění stojací drážky, aby nedocházelo u přívalových dešťů k „přetečení“ žlabu a zatékání do podkrovních prostor.
- doplnění základové lišty na krajích střech
- dozrání komínových těles a osazení hlavic
- přeložení krytiny u všech konstrukčních prostupů (komínová tělesa, okna, větrací průduchy atd..) a doplnění pojistné fólie – systémový detail
- 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 – ztékání 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 2016:

- kompletní revize střešního pláště
- čištění všech žlabů a svodů od náletů
- oprava žlabu v ulici Sobotecká
- doplnění košíčků do vpustí
- sanace všech poruch na střešním plášti, nové tmelené spoje
- oprava zasklení komínu A2
- oprava osvětlení komínu A2

Návrh opatření:

- zpracování projektu opravy střešního pláště dle znaleckého posudku z roku 2010
- vypsání výběrového řízení na generálního dodavatele
- oprava střešního pláště
- pravidelná sanace všech detailů v ploše do doby generální opravy

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.

Činnosti provedené v roce 2016:

- kompletní revize střešního pláště
- čištění všech žlabů a svodů od náletů
- doplnění košíčků do vpustí
- sanace všech poruch na střešním plášti, nové tmelené spoje, napojení skleněných tubusů na oplechování

Návrh opatření:

- oprava střešního pláště na objektu H a J – zatékání do mezonetového bytu (pravděpodobně systémový detail napojení střešní vpusti)
- oprava terasy na objektu J – nutné zpracování PD + výběrové řízení na generálního dodavatele
- doplnění topných kabelů do střešních žlabů a svodů
- oprava odvětrání kanalizace na objektu G – nutné rozebrání části krytiny
- systémové řešení na eliminaci nulového spádu skleněných tubusů schodišťových těles
- systémové řešení úchytů pro možnost mytí fasády horolezeckou technikou

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. Lokálně je poškozena graffiti. 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 vypádování. 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 2016:

- revize areálového osvětlení
- čištění žlabů a svodů prosklených přístřešků
- čištění skel přístřešků
- výměna poškozených tabulí (celkem 4 kusy)
- oprava svodu u restaurace – vnitroblok
- oprava svodu ul. Sobotecká, výjezd z podzemních garáží
- demontáž části hliníkových žaluzií u vchodu do obchodu „Billa“

Návrh opatření:

- mytí fasád tlakovou vodou
- drobné opravy v ploše
- nový fasádní nátěr

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 nesplňují 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).

Činnosti provedené v roce 2016:

- revize areálového osvětlení
- čištění žlabů a svodů prosklených přístřešků
- doplnění kamer CCTV u branky z ulice Sobotecká
- výměna dešťového svodu u věže A2 vnitroblok
- oprava dešťového svodu ul. Sobotecká
- instalace ochranné sítě proti holubům na věži A2
- instalace bodců proti holubům na věži A2 + střecha A1+A2
- zajištění vstupních dveří prosklené fasády proti zatečení

Návrh opatření:

- mytí fasád tlakovou vodou
- revize systémové prosklené fasády – tmelení spojů
- výměna 4 kusů vchodových dveří do objektu Korunního Dvora
- čištění žlabů balkonových těles
- oprava fasády po zatečení v ulici Sobotecká
- odstranění všech kabelů, co nemají na fasádě funkci – alternativní trasa uvnitř objektu

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. Na severní straně fasády objektu K došlo k poškození KZS od ptactva (vyklování hnízda). 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 30 % 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 5 let. Čím déle bude realizace odkládána, tím dražší budou její náklady.

Činnosti provedené v roce 2016:

- oprava styku rohových okenních sestav s hliníkovou provětrávanou fasádou
- čištění skel balkonových těles na přání vlastníků

Návrh opatření:

- sanace balkonových těles v horizontu 5 let
- mytí fasád tlakovou vodou
- repase zámečnických prvků
- montáž plynových vzpěr na střešní výlezy

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 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 2016:

- sanace balkonových těles dle zpracované projektové dokumentace. Kompletní odstranění původní skladby, demontáž zámečnických prvků a jejich repase (nově všechny kovové prvky v zinku a příslušné RAL), nová systémová skladba nášlapné vrstvy. Záruka na práce v délce 60 měsíců
- mytí fasády tlakovou vodou

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 2016:

- sanace balkonových těles dle zpracované projektové dokumentace. Kompletní odstranění původní skladby, demontáž zámečnických prvků a jejich repase (nově všechny kovové prvky v zinku a příslušné RAL), nová systémová skladba nášlapné vrstvy. Záruka na práce v délce 60 měsíců
- tmelení rohových spojů prosklené fasády

Návrh opatření:

- repase zámečnických prvků střešních teras
- doplnění difúzní fólie do systémové skladby provětrávané fasády
- revize napojení fasády na oplechování atik – nežádoucí zvukové jevy při dešti

C) Zpevněné plochy vnitrobloku:

1) Zemní světla

Zhodnocení stavu:

Zemní světla jsou nyní z 50% nefunkční. Největší problém je se zemní vlhkostí a hromaděním povrchové vody v areálu. 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.

Činnosti provedené v roce 2016:

- úprava zemních světel na LED
- zprovoznění světel před hlavní recepcí

Návrh opatření:

- zprovoznění světel podél objektu G + světla na šikmém stání podél komplexu Orionka
- zajištění eliminace vniknutí vody do zemních světel
- dokončení úprav světel na LED

2) Venkovní mobiliář

Zhodnocení stavu:

Veřejné prostranství je v současné chvíli ve velice dobrém stavu, který je dán pravidelným úklidem. Bezpodmínečně je nutné obnovit nátěry na venkovních lavičkách a popřípadě vyměnit vadné díly. Za objekt H-J je zapotřebí doplnit venkovní koše, nyní tam není ani jeden. Velký problém je s bezpečností výjezdu z areálu do ulice Korunní, kdy vzhledem k zaparkovaným vozidlům je značně omezen rozhled do komunikace. S městskou částí je vedeno jednání o zajištění dopravního opatření vedoucího k bezpečnějšímu vyjíždění z areálu (obnovení šrafování, instalace pevných sloupků).

Činnosti provedené v roce 2016:

- výměna poškozených skel na skleněném tubuse vjezdu do garáží
- doplnění zrcadla na výjezdu do ulice Korunní
- doplnění nádob na posyp (zimní období)
- mytí schodišťových těles 2x ročně
- mytí skleněných přístřešků 2x ročně
- opravy „propadlých“ dlažeb v ploše (způsobeno hraboši)
- demontáž parkovacího terminálu na výjezdu do ulice Korunní
- doplnění zábran (ostnatý drát) proti vniknutí do areálu na rohu do ulice Hradešinská a Sobotecká
- pravidelný úklid zpevněných a travnatých ploch

Návrh opatření:

- nadále pokračovat v nastavených pravidelných činnostech
- repase venkovních laviček
- doplnění min. 2 kusů odpadkových košů za objekty H-J
- repase venkovních opěrných zídek, včetně zámečnických prvků

3) Sadové úpravy

Zhodnocení stavu:

Sadové úpravy dostaly v uplynulém roce nadměrnou péči, která byla zapotřebí, vzhledem k míře zanedbání a vzhledem k extrémním suchům v předešlých dvou letech. V současné době se již můžeme zaměřit na vylepšování stavu jako je doplnění uhynulých buxusů, náhrada okrasných trav na květiny před objekty H-J a pokračování v obnově tzv. ztracených obrubníků. Při prvotním spuštění závlah dojde k přenastavení trysek (výměna trysek jako takových, úprava překryvných ploch), aby došlo k eliminaci podmáčených a naopak suchých míst. Zahrada je nyní stabilizována a bez větších nedostatků.

Činnosti provedené v roce 2016:

- doplnění celkem 8 kusů uhynulých stromů
- celková revitalizace travnatých ploch (pískování, hnojení, dosetí „holých“ míst)
- obnova „ztracených“ obrubníků za objektem K a před objekty H-J
- doplnění zeminy za objektem K + opětovné zatravnění
- výchovné řezy stromů
- opětovné „vypletení“ popínavých rostlin
- výchovné řezy stromů
- oprava závlahového systému (nové čerpadlo, kompletní přenastavení časových programů, výměna trysek, přenastavení překryvných ploch a typů trysek v závislosti na suchých a podmáčených místech)

Návrh opatření:

- doplnění uhynulých buxusů
- rozšíření květníků s bylinkami
- pokračování v obnově „ztracených“ obrubníků
- nová výsadba trvalek namísto stagnujících travin před objekty H-J
- realizace projektu využití dešťové vody pro závlahu – úspora nákladů na vodu řadu
- 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 2016:

- celková revitalizace kanalizačního systému pro dešťovou vodu. Vyčištění celkem 53 kusů vpustí a dodatečné osazení čistících tvarovek na rozvody v podvěsu podzemních garáží. Celkový proplach soustavy. Míra zanesení systému byla prezentována na listopadovém shromáždění vlastníků, kde byly fyzicky vystaveny vzorky
- doplnění zábran proti nečistotám
- pravidelná kontrola vpustí a čištění od usazenin

Návrh opatření:

- nadále pokračovat v pravidelných revizích a údržbě
- vyřešit systémový detail vpustí a opatřením proti nadměrné tvorbě výluhů (krápníkový efekt)

5) Oprava dešťové kanalizace

Zhodnocení stavu:

V roce 2016 jsme se zaměřili na celkovou revizi objektové kanalizace. Byly provedeny kamerové zkoušky a následné čištění tlakovou vodou. Snahou Správy bylo co nejvíce eliminovat dotaci spodní stavby vodou v případě jakýkoliv poruch na daném systému. Kamerovými zkouškami byla zjištěna závada na svislém svodu dešťové kanalizace před objektem C, dále proražený ležatý svod před objektem D,E a rozsazený ležatý svod před objektem A2. V první fázi byl opraven svislý svod, následně se bude pokračovat dále.

Činnosti provedené v roce 2016:

- oprava proraženého svislého svodu dešťové kanalizace před objektem C (zcela nefunkční, dotace spodní stavby vlhkostí)

Návrh opatření:

- realizace opravy poškozeného vedení před objektem DE
- realizace opravy rozsazeného dešťového potrubí před objektem A2

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 maximálních pohybů 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. Pokud bychom měli porovnat stav na konci roku 2015 a 2016, je zde viditelný posun k lepšímu. To je dáno převážně zprovozněním objektové dešťové kanalizace, opravou fontán a závlahového systému, pravidelnou údržbou vpustí, svodů a žlabů. Na konci roku jsme evidovali opětovné lokální zatékání na stropní desce v 1.PP v místech již za injektovaných poruch (přisuzujeme ukončení životnosti prvních injektážních hmot z roku 2010), dále vztlínání vody z podlahových dilatací kolem objektu G, vyvěrání vody z aplikačních injektážních „paker“ podlahové desky kolem objektu G, vztlínání 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 2016:

- pravidelná kontrola a revize vlhkostních poruch, fotodokumentace
- měření hladiny podzemní vody ve studni v periodě 2x 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) Rozšíření výjezdů

Zhodnocení stavu:

Na přelomu roku 2015/2016 došlo ke stavebním úpravám průjezdných křivek na výjezdech do ulice Korunní a doplnění ochranných prvků, odstranění středových ostrůvků na výjezdech do Sobotecké a instalace dopravních zrcadel. Vlastníci dané úpravy velice kvitují. Jako další opatření je třeba doplnit ochranné prvky u sekčních vrat do ulice Sobotecké a zvážit přemístění čtečky, u výjezdu z garáží do ulice Korunní je potřeba instalovat zrcadlo na úrovni proskleného tubusu.

Činnosti provedené v roce 2016:

- stavební úprava šikmých ramp do ulice Korunní – rozšíření průjezdné křivky (1.PP a 2.PP)
- odstranění středových ostrůvků na výjezdu do ulice Sobotecká a osazení nových středových obrub – rozšíření průjezdného profilu
- doplnění dopravních zrcadel na výjezdu do ulice Sobotecká

3) Garážová hala

Zhodnocení stavu:

V současné chvíli je prostor garážové haly v dobrém stavu, vyjma vlhkostních poruch, které jsou samostatnou kapitolou. Správně se daří eliminovat špatné parkování vlastníků a řešit přestupky v rámci domluv. Místa k pronájmu jsou plně obsazena a poptávka převyšuje nabídku. I nadále přetrvává problém se skladováním věcí vlastníků v prostoru garážové haly. Tento problém by mohl být vyřešen vyčleněním k tomu určeného místa s patřičným zajištěním z požárního hlediska.

Činnosti provedené v roce 2016:

- zavedení signálu mobilních operátorů do celého prostor podzemních garáží
- oprava nouzového osvětlení
- doplnění chybějících zákonných revizí (čidla CO₂, provozní zkouška požární ventilace)
- za injektování prostupů ve stropní desce 1.PP, které vykazují lokální zatékání (celkem 6 kusů)
- vyhrazení míst pro stání motocyklů
- pravidelný úklid
- zavedení služby „ekologické mytí aut bez vody“
- doplnění značení únikových cest
- doplnění nouzového osvětlení nad vchody do objektů

Návrh opatření:

- rekonstrukce povrchu v prostorách -2.PP
- systém informativního značení parkovacích stání
- modernizace osvětlení na LED + nové zónování
- realizace páteřní optické sítě do jednotlivých objektů + doplnění IP kamer
- eliminace skladování materiálu vlastníků v prostoru garážové haly – vytvoření míst k tomu určených
- dokončení nátěru soklové části v prostoru 1.PP

E) Technologie

1) Chlazení komerční část

Zhodnocení stavu:

Systém chlazení dosáhl v uplynulém roce zásadní funkční změny. Sloučení výkonu tří chladících jednotek v objektu C do kaskády, zajistilo 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. Původně byly využívány jednotky samostatně, v uzavřených systémech a jejich stav byl zcela nevyhovující. Jednotka AERMAC NR 200 byla chybně zapojena, jednotka RC GROUP maximo trvale odstavena od roku 2013 (poškozen vodní výparník), pro strojovnu objektu C – západ byl instalován slabý jistič a neumožňoval chod obou jednotek zároveň. Jednotka Uniflair v prostoru strojovny objektu A trvale odstavena od roku 2011. Všechny jednotky byly postupně zprovozněny a nyní jsou nastaveny ve společné koordinaci, čímž je dosažen maximální výkon systému s ohledem na danou technologii. V současném stavu je na objektu A rezerva cca 40 kW chladu, na objektu BC 34 kW a na objektu D_E bude po opravě zařízení rezerva cca 15 kW (Dle poslední revizní zprávy je třeba vyměnit jeden ze tří kompresorů, který byl před 4 lety poškozen. Jednotka má nyní cca 70 % výkon, což při standardních podmínkách téměř nepokryje požadovanou potřebu).

Činnosti provedené v roce 2016:

- oprava a zprovoznění zařízení Uniflair (objekt A)
- oprava a zprovoznění zařízení RC Group Maximo (objekt C)
- oprava zařízení AERMAC NR200 (objekt C)
- generální oprava systému chlazení dle projektu z roku 2014, která obsahovala zejména:
 - a) propojení chladících zařízení na objektu BC do kaskády, doplnění systému o akumulaci nádrží, součinnost všech zařízení oproti původnímu stavu
 - b) nový páteří rozvod pro přízemí objektu C,D
 - c) nový páteří rozvod pro přízemí objektu A
 - d) doplnění koncových elementů na objektech A,B,C,D,E
 - e) doplnění systému MaR, nové za regulování soustavy, úpravy nastavení systému v závislosti na venkovní teplotě

Návrh opatření:

- chemické čištění chladicí soustavy
- přenastavení původních regulačních ventilů dle skutečných potřeb
- oprava původní trasy chlazení pro prostor 2.NP objektu D – v současné době vykazuje natolik velkou míru zanesení, že není schopen zajistit požadovanou potřebu chladu v daném prostoru
- oprava zařízení AERMAC NR 500 v strojovně objektu D_E dle revizní zprávy

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 12 let, což je na hraně životnosti, nehledě na účinnost zařízení, které je v dnešní době již nevyhovující. Správa navrhuje v horizontu 5 let modernizaci zařízení.

Činnosti provedené v roce 2016:

- pravidelné revize zařízení vlastníků (2x VRV jednotky Daikin)
- na vyžádání vlastníků servis koncových prvků v jednotlivých bytových jednotkách

Návrh opatření:

- celoplošný servis koncových elementů v bytových jednotkách
- poskytnutí manuálů k ovládacím terminálům

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. (v roce 2016 evidujeme u dvou jednotek poškozené ventilátory – čekací doba na náhradní díl se pohybuje kolem 4-5 týdnů) 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 reakci 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 2016:

- generální oprava systému VZT dle projektu z roku 2014, která obsahovala zejména:
 - a) výměna nevyhovujících VZT jednotek (celkem 8 kusů)
 - b) změna tras hlavního VZT uzlu v objektu A, která zajistí eliminaci nežádoucích pachů z VZT jednotek a odpadních místností
 - c) kompletní revize všech původních VZT jednotek a koncových elementů
 - d) vytvoření individuálních časových programů dle přání klientů (omezení chodu jednotek v nepotřebné době)
 - e) doplnění funkce „nočního vychlazování“ u částí jednotek
 - f) vyčištění všech nádechů a výdechů technologických místností
- zajištění odborných činností vlastními zaměstnanci
- vytvoření skladu spotřebního zboží – možnost okamžité reakce na vzniklé situace
- pravidelná kontrola technologie
- doplnění akustických podhledů pod jednotkami, které nesplňují normové požadavky na hluk

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 2016:

- celková revize a zprovoznění systému požární ventilace chráněných únikových cest (schodiště)
- nové nastavení podmínek chodu
- výměna silentbloku zařízení na objektu H – eliminace přenosu vibrací do konstrukce výtahové šachty

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 dělící stěny mezi objekty L a H-J). V roce 2016 jsme zavedli pravidelné revize CO2 čidel a předepsané provozní zkoušky požární ventilace. V dohledné době je zapotřebí mechanické vyčištění všech výdechů a opětovné nastavení lamel, popřípadě výměna vyústek (celkem 5 kusů)

Činnosti provedené v roce 2016:

- celková revize systému požární ventilace
- zavedení nových zákonem daných revizí (CO2 a funkční zkouška zařízení, perioda 1x ročně)
- oprava celkem 3 kusů FM (frekvenčních měničů) motorů daného zařízení

Návrh opatření:

- oprava a doplnění vyústek
- vyčištění všech výdechů

6) Fontány

Zhodnocení stavu:

V rámci probíhajícího soudního sporu opravil generální dodavatel u všech fontán systém izolace proti vodě a návaznosti na střešní plášť spodní stavby. Opravy probíhaly v průběhu celého roku až do konce provozní sezóny. Fontány proto běžely v normálním režimu cca měsíc, 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. Strojovny byly v roce 2016 zrevidovány, vyměněn filtrační písek a jedna poškozená filtrační nádoba. Technologie fontán je nyní v dobrém stavu a není potřeba další zásah.

Činnosti provedené v roce 2016:

- v rámci soudního sporu s generální dodavatelem stavby došlo ke generální opravě všech fontán, v rámci, které byly kompletně demontovány pohledové desky a obnažena konstrukce až na izolaci stropní konstrukce garážové haly. Následně byly realizovány práce dle projektu zpracovaného společností AWAL. Dané práce hradil v plné výši generální dodavatel
- celková revize technologie fontán
- výměna všech náplní (chemie)
- výměna prasklé nádoby na filtrační písek

Návrh opatření:

- pravidelná kontrola kvality vody
- kontrola spotřeby vody a její evidence (v rámci garance za provedené práce)

7) Areálové osvětlení

Zhodnocení stavu:

V průběhu roku 2016 došlo k postupnému zprovoznění dlouhodobě nefunkčních větví. Bylo 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. V současné chvíli evidujeme nefunkční větve zemních světel podél šikmého stání, dva sloupky před objektem J, boční světla schodišťového tělesa před objektem J, horní řada světel na fasádách do ulice Korunní a Sobotecká. Všechny tyto závady jsou spojené s nutnými stavebními připomocemi. Dále evidujeme velký problém s hromaděním povrchové vody a zatékáním do instalačních šachet a zemních světel.

Činnosti provedené v roce 2016:

- přenastavení časových programů osvětlení
- postupná úprava světel na LED technologii
- zprovoznění osvětlení fasád do ulice Korunní a Sobotecká
- zprovoznění zemních světel před objektem C
- úprava zemních světel před bytovými objekty na LED
- úprava sloupků na zpevněných plochách na LED
- oprava osvětlení komínových těles

Návrh opatření:

- oprava zemních světel v prostoru servisních stání a dále podél opěrné zdi s areálem Orionka
- oprava poškozeného vedení 2 kusů sloupků před objektem J
- oprava bočního osvětlení schodišťového tělesa před objektem J
- zajištění eliminace vniku vody do zemních světel
- výměna halogenových výbojek na komínech 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. V roce 2016 došlo k výměně šachetních dveří nákladního výtahu, které byly poškozeny neustálým zatékáním povrchové vody. Do budoucna Správa navrhuje modernizaci výtahových kabin, a to zejména u stávajícího poruchového osvětlení za LED technologii.

Činnosti provedené v roce 2016:

- výměna šachetních dveří nákladního výtahu
- pravidelné 14denní kontroly
- pravidelné odborné prohlídky

Návrh opatření:

- instalace informačních obrazovek
- doplnění systému kontroly lan
- modernizace osvětlení kabin na LED

9) ACS (přístupový systém)

Zhodnocení stavu:

V průběhu roku 2016 došlo k přesunu hlavního terminálu na hlavní recepci a zaškolení pracovníků ostrahy v obsluze. To nám umožnilo realizovat v rámci vlastních zaměstnanců kompletní přečipování a úpravu jednotlivých sekcí. Přístupový systém byl dále doplněn o funkci dlouho otevřených dveří, kdy cca po 15 vteřinách je obsluha upozorněna o problému na hlavním terminálu, což vede ke zvýšení bezpečnosti a potažmo i k rychlejší reakci strážných na vzniklé problémy. 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 2016:

- celoplošné pře čipování
- úprava jednotlivých sekcí a jejich oprávnění
- přesun řídicí stanice na hlavní recepci v objektu C

Návrh opatření:

- oprava trasy napojení branky do ulice Sobotecké
- postupná výměna čteček dle jejich životnosti

10) EPS

Zhodnocení stavu:

Systém EPS dosáhl oproti roku 2015 značného zlepšení, dokonce se nám podařilo opravit trvale poškozenou linku v objektu D v podlaze prostoru ve 3.NP. Všechny závady z revizních zpráv jsou odstraněny, až na trvale poškozené dvě linky v objektu D,E, které jsou vzhledem k stavu v daných jednotkách neopravitelné (teplotní kabely v instalačních podlahových žlabech, které jsou nepřístupné). Při změně dispozic dochází k postupnému doplňování čidel dle vyhlášky. Byla zprovozněna GSM brána, která informuje o poplachu na vybraná telefonní čísla. Systém je v současné chvíli plně funkční a nevykazuje nutné zásahy.

Činnosti provedené v roce 2016:

- rozsáhlé opravy dle revizní zprávy
- doplnění čidel do nově vytvořených prostorů
- oprava dlouhodobě nefunkční linky v podlaze prostoru 3.NP objektu D

Návrh opatření:

- oprava přerušených linek na objektu D
- přesná lokalizace PPK a jejich pojmenování, dopojení PPK, sjednocení názvů s dokumentací PO a MaR
- zajištění náhrady centrální řídicí jednotky, potažmo celého systému, v případě potřeby

11) UPS

Zhodnocení stavu:

Záložní zdroje pro výtahy jsou v relativně dobrém stavu. V posledním roce došlo k výměně cca 1/3 akumulátorů (konec životnosti, která se pohybuje v rozmezí 4-5 let). Lze očekávat, že v průběhu dvou let bude zapotřebí výměna zbylých baterií. Dále je třeba zabezpečit zařízení proti vnějším vlivům, protože životnost baterií je přímo úměrná působení vlhkosti a teplot, což konkrétně v objektu D,E je značně nevyhovující.

Činnosti provedené v roce 2016:

- pravidelné revize
- výměna cca 1/3 baterií v záložních zdrojích (cca 135 kusů) – konec životnosti výrobku

Návrh opatření:

- zajištění odpovídajícího umístění zařízení (bezprašné, suché)
- 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 2016:

- pravidelné revize
- doplnění 2 kusů kamer do ulice Sobotecké (západní vstup do areálu u objektu A2, pohled na vjezd do podzemních garáží)
- zajištění možnosti dálkového přístupu na kamery

Návrh opatření:

- postupné výměny prvků po uplynutí jejich životnosti
- vyřešení problému s výpadky kamer v ulici Sobotceká (nutné přidání zdroje na trase pro velkou vzdálenost)
- doplnění kamer v podzemních garážích
- 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 1/3 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 2016:

- pravidelné revize
- výměna zesilovačů (celkem 4 kusy)

Návrh opatření:

- postupná výměna prvků dle jejich životnosti (která v současné době končí)
- nalezení alternativy místo technologie značky Fermax (finančně velmi nákladná)
- implementace informací správy do nabídky programů v STA

14) MaR

Zhodnocení stavu:

Systém Měření a regulace dosáhl oproti roku 2015 viditelné zlepšení. Došlo k postupné výměně vadných akčních členů, zprovoznění nefunkčního vedení, naprogramování nových funkcí, přenastavení časových programů za účele snížení nákladů, zrealizování dálkového přístupu pro externí společnosti a zaměstnance Správy. V současné době je technologie plně funkční až na nevýznamné závady typu nefunkčního teploměru. V dohledné době bude systém doplněn o novou funkci využívání dešťové vody a GSM modul pro hlášení poruch na mobilní telefony. Pomocí systému MaR realizujeme všechny úsporná opatření na otopné soustavě a přípravě TUV.

Činnosti provedené v roce 2016:

- pravidelné revize
- výměna vadných koncových prvků
- oprava vizualizace a její doplnění
- nastavení časových programů technologie VZT
- zprovoznění logiky provětrávání schodišťových těles
- souhrn opatření vedoucí k úsporám energií

Návrh opatření:

- doplnění systému o GSM modul
- přidání datových bodů
- doplnění systému o využití retenčních nádrží pro závlahy
- kompletní profylaktická prohlídka včetně návrhu opatření po
- opravy po revizi
- postupná modernizace systému

15) Teplá 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 roce 2016 došlo k výměně celkem 4 kusů, na začátku roku 2017 byly vyměněny celkem 3 kusy. V současné chvíli jsou nejstarší zásobníky

z roku 2010 a jejich životnost se pomalu blíží ke konci. Správa odhaduje další potřebu výměny v horizontu cca 3-5 let.

Systém rozvodu a distribuce tepla a TUV je uspokojivém stavu, závady odpovídají stáří objektu a chemickému složení vody. Převážná část problému tvoří „zarostlé“ kulovém kohouty, odvzdušňovací automaty a poškozené těsnění na čistících sítkách hlavních rozvodů TV. V roce 2016 jsem evidovali havárii na topném systému celkem na 7 místech, ve dvou případech došlo k poškození topení mrazem (promrznutí neobývaných bytů).

Činnosti provedené v roce 2016:

- pravidelné revize a kontroly zařízení
- výměna celkem 4 kusů nepřímotopných ohříváčů TUV
- drobné opravy na rozvodech
- výměna čerpadel na domovních rozdělovačích (nová norma Ecodesign)
- úprava směšovacích uzlů před VZT jednotkami
- aplikace opatření vedoucích k snižování spotřeby

Návrh opatření:

- lepší aplikace možnosti úprav ekvivalentní křivky topení
- snížení teploty TUV
- nastavení nočního útlumu pro TUV a Kotelnu
- kompletní revize izolací a jejich důsledná oprava
- nákup média na burze na rok 2018

16) Vodoměrné sestavy

Zhodnocení stavu:

V roce 2016 Správa zahájila výměnu 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 2016:

- výměn vodoměrných sestav dle vyhlášky
- nová instalace dálkových odečtů přes on-line systém

Návrh opatření:

- dokončení instalace kalorimetrů s nastavením dálkového odečtu
- úprava otopné soustavy pro montáž kalorimetrů
- vytvoření pátevní sítě pro sběr dat
- informace vlastníkům a zaškolení v použití příslušné aplikace

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 roce 2016 proběhla 5letá prohlídka silnoproudých rozvaděčů bez nutných opatření. 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 2016:

- instalace dodatečných podružných měření pro potřeby vyúčtování
- dokončení zónování společných chodeb bytových domů
- nastavení časových programů u zařízení s majoritními spotřebami

Návrh opatření:

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

18) Termoregulace

Zhodnocení stavu:

Praha 4/2017

Technická zpráva o činnosti SVJ za rok 2016

Termoregulace v bytové části byla dodatečně dokončena a plně zprovozněna na náklady developera, komerční část bude realizována na náklady SVJ zhruba v 1/2 roku 2017.

Činnosti provedené v roce 2016:

- dokončení v bytové jednotce A33 – při původní realizaci nebyl neumožněn přístup

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 2016:

- pravidelné revize spojeny s výměnou spotřebního materiálu
- pravidelné provozní zkoušky
- ostrý provoz v rámci výpadku el. energie (cca 4 hodiny)

Návrh opatření:

- pokračovat dále v dané činnosti.

V Praze dne 28.4.2017



Ing. arch. Ondřej Šetka

Technický správce SVJ Korunní 810

