

## Technická zpráva o stavu objektu za uplynulý rok 2017

### 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)                        | 4  |
| <b>C) Zpevněné plochy</b>  |    |
| 1) Zemní světla  | 5  |
| 2) Venkovní mobiliář   | 6  |
| 3) Sadové úpravy   | 6  |
| 4) Čištění drenážní kanalizace   | 6  |
| 5) Oprava dešťové kanalizace   | 7  |
| <b>D) Spodní stavba</b>  |    |
| 1) Vlhkostní stav  | 7  |
| 2) Garážová hala   | 7  |
| <b>E) Technologie</b>  |    |
| 1) Chlazení komerční část  | 8  |
| 2) Chlazení bytové části   | 8  |
| 3) VZT komerční část   | 8  |
| 4) VZT společné prostory   | 9  |
| 5) VZT garážová hala   | 9  |
| 6) Fontány   | 9  |
| 7) Areálové osvětlení  | 10 |
| 8) Výtahy  | 10 |
| 9) ACS   | 10 |
| 10) EPS  | 11 |
| 11) UPS  | 11 |
| 12) CCTV   | 11 |
| 13) STA  | 11 |
| 14) MaR  | 12 |
| 15) Teplo a TUV  | 12 |
| 16) Vodoměrné sestavy  | 13 |
| 17) Silnoproud   | 13 |
| 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 pásky v úžlabí u styku dvou střech, chybí dvojité základové latě u okapových žlabů. Střecha je „v rámci“ možností v přijatelném stavu.

#### Činnosti provedené v roce 2017:

- čištění všech žlabů a svodů od náletů, nastavení pravidelného intervalu
- doplnění košíčků do vpustí
- doplnění provizorních stříšek na komínová tělesa
- provedení sanačních opatření
- lokální oprava dešťových svodů

#### 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
- dozdnění 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 2017:

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

#### 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

**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 terasa chybí servisní otvory u vpustí a neprovádí se pravidelné čištění.

**Činnosti provedené v roce 2017:**

- kompletní revize střešního pláště
- čištění všech žlabů a svodů od náletů
- doplnění košíčků do vpustí
- instalace bodců proti holubům na objektu G

**Návrh opatření:**

- oprava střešního pláště na objektu H a J – zatékání do mezonetového bytu (pravděpodobně systémový detail napojení střešní vpustí)
- 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 listí 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 2017:**

- revize areálového osvětlení
- čištění žlabů a svodů prosklených přístřešků
- čištění skel přístřešků
- mytí skleněných ploch

**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). 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 vlhkosti degradovaná.

#### Činnosti provedené v roce 2017:

- revize areálového osvětlení
- čištění žlabů a svodů prosklených přístřešků
- doplnění kamer 2x CCTV u branky z ulice Sobotecká
- mytí skleněných ploch

#### 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
- majitele dodatečně instalovaných klimatizačních jednotek musí vyřešit odvod kondensátu

### 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 tlakovou 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 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 2017:

- čištění skel balkonových těles na přání vlastníků
- mytí skleněných ploch

#### 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 2017:**

- čištění skel balkonových těles na přání vlastníků
- 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 2017:**

- čištění skel balkonových těles na přání vlastníků
- mytí skleněných ploch

#### **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 60% nefunkční. Problém se zemní vlhkostí a hromaděním povrchové vody v areálu přetrvává. 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 2017:**

- úprava zemních světel na LED
- lokální opravy přetěsnění světel a opravy kabeláže

#### **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 (obnova šrafování, instalace pevných sloupků).

### Činnosti provedené v roce 2017:

- 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

### 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 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 doplnění uhynulých buxusů, náhrada okrasných trav na květiny před objekty H-J a pokračování v obnově tzv. ztracených obrubníků. Zahrada je nyní stabilizována a bez větších nedostatků.

### Činnosti provedené v roce 2017:

- Postřik proti biologickým škůdcům (napadený buxus)
- celková revitalizace travnatých ploch (pískování, hnojení, dosetí „holých“ míst)
- výchovné řezy stromů
- opětovné „vypletení“ popínavých rostlin a úprava
- zregulování závlahového systému a instalace systému využití dešťové vody pro zavlažování

### Návrh opatření:

- doplnění uhynulých buxusů
- rozšíření květníků s bylinkami
- pokračování v obnově „ztracených“ obrubníků
- 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 2017:

- oprava kanalizační přípojky objekt C před recepcí
- 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:

Po revizi 2016 jsme se zaměřili na opravy zjištěných závad. 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 2017:

- realizace opravy poškozeného vedení před objektem DE
- instalace pachových filtrů pod víka kanalizací průjezd objekt DE
- pravidelná kontrola vpustí a čištění od usazenin

Návrh opatření:

- 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 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 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 2017:

- 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) 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 2017:

- oprava zónování osvětlení garážové haly, výměna vadných čidel a schodišťového automatu, výměna baterií nouzových světel
- provedené práce na opravě protipožárních vrat
- opravy protipožárních ucpávek
- dokončení rozvodů optických kabelů v garážích a jednotlivých budovách
- zřízení odběrného místa pro dobíjení elektromobilu
- pravidelný úklid
- zavedení služby „ekologické mytí aut bez vody“

Návrh opatření:

- rekonstrukce povrchu v prostorách -2.PP
- systém informativního značení parkovacích stání
- modernizace osvětlení na LED + nové zónování
- eliminace skladování materiálu vlastníků v prostoru garážové haly

## **E) Technologie**

### **1) Chlazení komerční část**

**Zhodnocení stavu:**

Systém chlazení dosáhl v uplynulém roce zásadní funkční změny. Sloučení výkonu tří chladicích 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 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. 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 2017:

- Zprovoznění nové trasy chlazení pro prostor 2 NP v objektu D
- oprava a zprovoznění zařízení RC Group Maximo (objekt B+C)
- oprava zařízení AERMAC NR200 (objekt C)
- celková profylaktická kontrola akčních prvků MAR

Návrh opatření:

- chemické čištění chladicí soustavy
- přenastavení původních regulačních ventilů dle skutečných potřeb
- 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 2017:

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

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 2017:

- 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 2017:

- 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 CO2 čidel a předepsané provozní zkoušky požární ventilace. V dohledné době je zapotřebí mechanické vyčištění všech výdechů a opětovné nastavení lamel.

Činnosti provedené v roce 2017:

- celková revize systému požární ventilace
- zavedení nových zákonem daných revizí (CO2 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:**

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. Technologie fontán je nyní v dobrém stavu a není potřeba další zásah.

Činnosti provedené v roce 2017:

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

Návrh opatření:

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

## 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 nefunkční větev 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 2017:

- postupná úprava světel na LED technologii
- úprava zemních světel před bytovými objekty 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 sloupek 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. Do budoucna Správa navrhuje modernizaci výtahových kabin, a to zejména u stávajícího poruchového osvětlení za LED technologii.

Činnosti provedené v roce 2017:

- 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:**

Byl přesunutý hlavní terminál 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 připomocí. Správa navrhuje postupnou modernizace daného zařízení.

Činnosti provedené v roce 2017:

- údržba systému

Návrh opatření:

- oprava trasy napojení branky do ulice Sobotecké

- postupná výměna čteček dle jejich životnosti

## 10) EPS

### Zhodnocení stavu:

Životnost centrální řídicí jednotky a servisní podpora ukončena. Nutná kompletní výměna. Linky funkční až na dvě 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. GSM brána, která informuje o poplachu na vybraná telefonní čísla 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 2017:

- Nové centrální řídicí jednotky EPS(celková výměna zařízení)
- provedeny opravy dle revizní zprávy
- doplnění čidel do nově vytvořených prostorů

Návrh opatření:

- oprava přerušených linek na objektu D
- přesná lokalizace PPK a jejich pojmenování, dopojení PPK, sjednocení názvů s dokumentací PO a MaR

## 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, protože životnost baterií je přímo úměrná působení vlhkosti a teplot, což konkrétně v objektu D,E je značně nevyhovující.

Činnosti provedené v roce 2017:

- pravidelné revize
- výměna baterií v záložních zdrojích v objektu A1, A2 – 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 modernizaci zařízení v horizontu 5 let.

Činnosti provedené v roce 2017:

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

Návrh opatření:

- postupné výměny prvků po uplynutí jejich životnosti
- vyřešení problému s výpadky kamer v ulici Sobotecká (nutné přidání zdroje na trase pro velkou vzdálenost)
- 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 1/3 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 2017:

- pravidelné revize
- výměna zesilovačů

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:

V současné době je technologie plně funkční. 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 2017:

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

Návrh opatření:

- doplnění systému o GSM modul
- 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. 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, od vzdušňovací automaty a poškozené těsnění na čistících sítkách hlavních rozvodů TV.

Činnosti provedené v roce 2017:

- pravidelné revize a kontroly zařízení
- výměna celkem 4 kusů nepřímotopných ohřivačů TUV v objektech A1, A2, B, C
- drobné opravy na rozvodech
- 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:

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 2017:

- 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 páteční 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 rámci úspor se bude realizovat přepojení společné spotřeby bytových domů na naší trafostanici, od čehož si slibujeme značné úspory nákladů.

Činnosti provedené v roce 2017:

- pravidelná údržba a opravy
- dokončení zónování společných chodeb bytových domů

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 byla dodatečně dokončena a plně zprovozněna na náklady developera, komerční část bude realizována na náklady SVJ.

Činnosti provedené v roce 2017:

- 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 2017:

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

Návrh opatření:

- pokračovat dále v dané činnosti.

V Praze dne 10.07.2018

Praha 11/2018 Zpracoval Ing. Ondřej Šetka-2016, Ing. Rastislav Mišičko-2017

SVJ pro budovu Korunní 810/104



Ing. Rastislav Mišičko  
Manager objektu SVJ Korunní 810