

**Technická zpráva o stavu objektu za uplynulý rok 2020
SVJ Korunní dvůr 810, Vinohrady**

Obsah:

1. Úvod	3
2. Obsah	4
2.a) Střechy	4
2.b) Fasády	4
2.c) Zpevněné plochy	4
2.c.1 Venkovní mobiliář	4
2.c.2 Drenážní kanalizace	4
2.c.3 Dešťová kanalizace	
2.d) Spodní stavba	5
2.d.1 Garážová hala	5
2.e) Technologie	5
2.e.1) Chlazení	5
2.e.2) VZT	5
2.e.3) Výtahy	5
2.e.4) Osvětlení	5
2.e.5) ACS	5
2.e.6) CCTV	6
2.e.7) EPS	6
2.e.8) MaR	6
2.e.9) Teplo a TUV	6
3. Závěr	6

SVJ pro budovu Korunní 810/104

1. Úvod

Celý objektový komplex Korunní dvůr je složen z několika samostatně stojících nemovitostí, které jsou děleny na komerční a bytovou část.

Komerční část (budovy A, B, C, DE) byla postavena jako užitkové domy. Od doby výstavby prošla několika stavebními úpravami dle potřeb vlastníků či nájemníků.

Ve starší části zástavby je dodatečně nainstalováno chlazení, které se nachází v budovách A, C, DE. V budově A se zároveň nachází i chlazení pro bytovou část v tomto domě. Centrální vytápění je pro celý komplex z budovy F.

V bytové části (budovy F, G, H, H1, J, J1, K) je systém rozvodu tepla a TUV. Teplo je centrální z plynové kotelny v budově F. Systém TUV pro jednotlivé budovy je řešen nepřímotopnými zásobníky se zálohou v případě výpadku.

V celém objektu probíhá od 2.Q r. 2020 oprava hydroizolace.

2. Obsah

2.a) Střechy

Na objektu se nachází více typů střech a střešních krytin. Jedná se o střechy šikmé i rovné se střešní krytinou pálená taška nebo hliníková krytina Profal.

Některé střechy vykazují značné nedostatky v detailech. Momentálně nevidujeme zátoky, v případě nutnosti řešíme lokálními opravami.

U budovy A je rozpracován projekt na opravu střešního pláště.

Činnosti provedené v roce 2020:

- Čištění všech žlabů a svodů od náletů
- Zatmelení střešních oken v objektu B
- Provedení sanačních opatření
- Lokální opravy
- Oprava odvětrání kanalizace na objektu G

2.b) Fasády

Na objektu se opětovně nachází více druhů fasád. Jedná se o štukovou fasádu, systémovou prosklenou fasádu, hliníkovou provětrávanou fasádu ze systémových prvků Profal. V roce 2020 byla dokončena sanace balkonových těles.

Štuková fasáda je na objektu směrem do ulice Korunní. Vzhledem k hustotě automobilového provozu dochází k většímu znečištění. Fasáda je průběžně opravována lokálně.

Systémová prosklená fasáda se nachází ve vnitřní části objektu v komerční části. Při větších deštích dochází do zatékání do prostoru. Vzhledem k hliníkovým profilům dochází při větších teplotním rozdílu rozpínání materiálu.

Hliníková provětrávaná fasáda ze systémových prvků Profal se nachází v bytové části komplexu. Zateplovací systém fasády je v dobrém stavu. Dlouhodobý problém evidujeme pouze ve nedostatečném napojení na soklovou část.

Činnosti provedené v roce 2020:

- Čištění žlabů a svodů prosklených přístřešků
- Lokální opravy
- Opravy balkonových těles

2.c) Zpevněné plochy

2.c.1 Venkovní prostranství

Veřejné prostranství objektu je z důvodu stavebních prací v provizorním stavu. Je odpojena závlaha i fontány. Relax místa na prostranství nelze využívat.

Činnosti provedené v roce 2020:

- Pravidelný úklid zpevněných a travnatých ploch

2.c.2 Drenážní kanalizace

Drenážní systém je plně funkční. Pravidelný problém vykazují drenážní vpusti, které jsou nadměrně zanášeny.

Činnosti provedené v roce 2020:

- Pravidelná kontrola vpustí a čištění od usazenin

2.c.3 Dešťová kanalizace

Probíhá pravidelný monitoring dešťové kanalizace.

Činnosti provedené v roce 2020:

- Pravidelná kontrola vpustí a čištění od usazenin

2.d) Spodní stavba

- řešeno samostatně mimo technickou zprávu – Strabag

2.e) Technologie

Technologie na objektu je rozdělena na komerční a bytovou část. V minulých letech se řešilo několik oprav, čímž se dosáhlo zlepšení komfortu pro uživatele. Technologie v objektu jsou mimo jiné chlazení, VZT, fontány, závlahy, slaboproudé systémy atd.

Chlazení komerční části je zajišťováno z několika strojoven chlazení a je částečně propojeno. Některé komponenty postupně časem degradují a je nutné je vyměnit. Chlazení bytové části je již za svojí životností a bude řešeno v rámci nové střechy na budově A.

2.e.1) Chlazení

Při větších teplotních výkyvech počasí je problém uchládit prostory pod střechou. Bohužel poslední patra nedisponují venkovními žaluziemi a jsou to většinou velké prostory typu „Open space“.

Činnost provedená v roce 2020:

- Pravidelné kontroly zařízení
- Výměna registru chlazení
- Výměna rozdělovače na chlazení budova DE
- Osazení měřičů chladu
- Celková profylaktická kontrola akčních prvků MaR

2.e.2) VZT

Vzduchotechnika objektu je částečně v původním stavu a částečně modernizována v roce 2017. I přes snahu údržby SVJ, kdy provádíme pravidelný monitoring zařízení, pravidelné odborné kontroly a případné poruchy jsou řešeny ad hoc, se nachází na hranici životnosti.

Ve společných prostorech je systém větrání zajištěn požární ventilací. V podzemních prostorech je výměna vzduchu zajištěna kombinací nuceného a přirozeného větrání.

Činnosti provedené v roce 2020:

- Pravidelná kontrola technologie
- Celková profylaktická prohlídka
- Profylaktická prohlídka CO čidel

2.e.3) Výtahy

Každá jednotlivá budova disponuje výtahy, které jsou pravidelně kontrolovány dle ČSN a případné závady jsou neprodleně odstraňovány. Každý výtah má UPS.

Činnosti provedené v roce 2020:

- Pravidelné kontroly a prohlídky dle ČSN
- Výměny nefunkčních AKU baterií výtahů
- Výměna systému kontroly lan
- Výměna baterií v záložních zdrojích

2.e.4) Osvětlení

Areál je osvětlován několika tělesy. V areálu je také zemní osvětlení, které vykazuje značné nedostatky. Při větších deštích jsou zemní světla plná povrchové vody.

Činnosti provedené v roce 2020:

- Úprava zemních světel
- Lokální opravy

2.e.5) ACS – přístupový systém

Navrhujeme postupnou modernizaci přístupového systému.

Činnosti provedené v roce 2020:

SVJ pro budovu Korunní 810/104

- Údržba systému
 - Opravy dle nutnosti
- 2.e.6) CCTV – kamerový systém**

Kamerový systém je analogový 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 konkrétního jedince. Navrhujeme kompletní výměnu za IP technologii, která odpovídá dnešním požadavkům.

Činnosti provedené v roce 2020:

- Pravidelné revize

2.e.7) EPS – elektronický požární systém

Systém je v současné chvíli funkční, pouze s drobnými nedostatky.

Činnosti provedené v roce 2020:

- Pravidelné revize a servisy
- Opravy dle revizních zpráv

2.e.8) MaR – měření a regulace

V současné době se na objektu nachází MaR systém společnosti Sauter, který je uzavřený a již nelze rozšiřovat stávající verzi. Systém je již značně zastaralý, nepokrývá celkovou potřebu objektu, v případě poruchy neexistuje možnost náhradních dílů. Technologie je momentálně funkční. Pro zachování správného chodu objektu připravujeme postupnou výměnu za jiný „open“ systém, který bude do budoucna možno neustále doplňovat o další datové body.

Činnosti provedené v roce 2020:

- Celková profylaktická kontrola akčních prvků MaR
- Výměna vadných koncových prvků z prohlídky
- Opravy po revizi

2.e.9) Teplo a TUV

Výroba tepla a TUV je zajištěna centrálně přes plynovou kotelnu umístěnou v budově F. Kotelnu dlouhodobě provozuje externí společnost ITES, která současně zajišťuje i revize a opravy.

Pro jednotlivé objekty na přípravu TUV slouží nepřímotopné zásobníky, vždy se 100% zálohou v případě výpadku. Zásobníky jsou umístěny ve výměňkových stanicích jednotlivých objektů. V současné chvíli jsou nejstarší zásobníky z roku 2010 a jejich životnost se pomalu blíží ke konci.

Systém rozvodu a distribuce tepla a TUV je v uspokojivém stavu.

Činnosti provedené v roce 2020:

- Pravidelné revize a kontroly
- Drobné opravy na rozvodech, ve společných částech objektu, v bytech

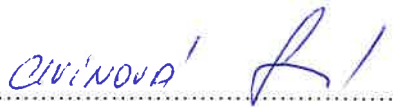
3. Závěr

Celkový stav areálu je momentálně poznamenán stavebními opravami hydroizolace objektu. Většina technologií je již za svojí životností a z toho plyne i návrh na opravy a investice, které jsou např.:

- Příprava projektové dokumentace na výměnu systému chlazení
- Výměna chillerů na budově A
- Kompletní oprava systému chlazení na budově DE
- Postupná výměna systému MaR
- Postupná výměna kamerového systému
- Postupná výměna přístupového systému
- Postupná výměna zásobníků na vodu
- Výměna zemních svítidel
- Renovace vstupních hal do bytových domů
- Renovace vjezdových a výjezdových tubusů garáží
- Rekonstrukce venkovního vybavení – nátěry, opravy
- Revitalizace zeleně
- Pokračovat v pravidelné údržbě dle nastavených plánů

SVJ pro budovu Korunní 810/104


.....
Manažer objektu


.....
Technický správce

Dne 31.5.2021 v Praze