

Bod č. 3 - Zpráva o činnosti správce za rok 2022/2023

Návrh usnesení

Výbor SVJ navrhuje přijetí usnesení následujícího znění:

„Shromáždění SVJ Agora Flora bere na vědomí Zprávu o činnosti správce za rok 2022/2023.“



Výroční zpráva o výkonu správy objektu Agora Flora 2022-2023

www.fm-service.cz

Facility Management Service s.r.o.

Černotínská 1523/8, 104 00 Praha 10 - Uhřetěves

Tel: 603 257 142 / Vít Kutálek

IČ: 24225975

DIČ: CZ24225975

Výroční zpráva o výkonu správy objektu Agora Flora

Společnost Facility Management Service s.r.o. odpovídá od 1.5.2021 za údržbu obytné části nemovitosti SVJ Agora Flora. V souvislosti s touto činností předkládá tuto výroční zprávu. Společnost Facility Management Service s.r.o. v roce 2023 svou činností a doporučeními napomáhala udržet a event. zlepšit technický stav objektu. V mnoha dílčích aktivitách pak vytvářela potřebnou součinnost zaručující bezproblémové fungování technických zařízení nemovitosti, komunikaci s jednotlivými vlastníky i dodavateli apod.

V uplynulém roce správce pracoval na údržbě a rozvoji objektu Agora Flora dle podmínek stanovených mandátní smlouvou a seznamoval výbor SVJ s aktuálními problémy a návrhy jejich možného řešení na pravidelných týdenních koordinačních schůzkách.

Nadále využíváme závěry auditu, z roku 2017, který byl vypracován společností IKA GROUP - Technický audit nemovitosti a ve kterém byl posouzen aktuální stav objektu. Tento dokument se zaměřuje na posouzení technického stavu a předkládá návrhy jejich řešení a orientační odhad nákladů. Výsledky tohoto auditu jsou nadále zohledňovány při plánování budoucích oprav.

Ostatní investiční akce a přehled údržbových prací jsou uvedeny níže v jednotlivých kapitolách této výroční zprávy.

Obsah:

- 1) Přehled realizovaných činností a zhodnocení stavu objektu za rok 2022-2023
- 2) Provedené kontroly a revize v roce 2023
- 3) Plán pravidelných kontrol a revizí pro rok 2023

Vnější plášť

FASÁDA – fasáda objektu je převážně v původním stavu, od výstavby objektu bez větších zásahů. Celoplošně vykazuje četné defekty různého charakteru:

- Poruchy v důsledku dodatečného tvarování objektu – četné mikrotrhliny na fasádě
- Poruchy dlouhodobým působením vlhkosti – především napojení různých detailů
- Poruchy degradace jednotlivých materiálů – popraskané a separované jednotlivé vrstvy

Doporučení: Fasáda jako taková, již plně neplní svou funkci. Vrchní vrstvy na mnoha místech vykazují defekty v podobě trhlin, případně lokální separace. Těmito defekty dochází k průniku vlhkosti do spodních vrstev a k dalšímu poškození jednotlivých částí.

Výhledově ve střednědobém horizontu by bylo vhodné realizovat celkovou rekonstrukci. Tuto rekonstrukci by bylo vhodné provést po předchozím ošetření ostatních navazujících prvků fasády (okna, terasy, střechy, zábradlí atd.), včetně volby vhodného způsobu jejich provedení. Vzhledem k rozsahu a členitosti fasády je možné její rekonstrukci realizovat po jednotlivých ucelených částech. Před realizací rekonstrukcí každé části, by bylo vhodné prověřit stav podkladních vrstev, zvláště pak v částech, kde je realizován ETICS (vnější tepelněizolační kontaktní systém).

Aktivita FMS:

- Tento rok se jen monitorovala celková degradace, abychom příští rok byli případně připraveni řešit závažné detaily.
- Byla stržena nebezpečně uvolněná dilatace mezi Vilou a „Továrnou“ ve Slezské ul.
- U pana Táborského provedena základní oprava formou zacelení trhliny tmelem, která byla v termoizolační vrstvě.(2022)

BALKONY, TERASY – Objekt disponuje klasickými lodžemi, balkony, pochůznými terasami a terasami s vegetací. Tyto jsou v různém stavu, v závislosti na údržbě, orientaci, původním provedení, případně provedených opravách. Provedení svrchní vrstvy nad PVC hydroizolací není zvoleno zcela správně. Z tohoto důvodu dochází k porušení vrchní nášlapné vrstvy, následnému zatékání do podkladní vrstvy a jejímu vyplavování.

V roce 2019 byl proveden audit stavu balkónů, zaměřený zejména na stav pochozích vrstev a známky zatékání. Výsledkem auditu bylo určení nejvíce poškozených balkónů, jejichž oprava bude zahrnuta do plánu oprav na nadcházející období.

Doporučení: Postupně realizovat celkové rekonstrukce jednotlivých teras, balkonů a lodžii v návaznosti na stav a defektní projevy se zvolením vhodné technologie vč. výměny hydroizolace a klempířských prvků. Pro rekonstrukci zvolit jednotné opatření (použitou skladbu souvrství) tak, aby byly shodné prvky řešeny shodnou technologií (dlažba na terče případně dřevěný rošt). Současně s rekonstrukcí realizovat i opravu, případně výměnu nebo doplnění souvisejících prvků (okapy).

Před rekonstrukcí zpracovat projektovou dokumentaci na rekonstrukci daného prvku včetně vhodného návrhu provedení ukončujících detailů, prostupů a napojení na okolní konstrukce a prvky (platí pro terasy).

V roce 2021 byla provedena rekonstrukce několika balkónů

Aktivita FMS:

- Byla provedena pasportizace balkonů a teras
- Na terase u bytu č. 53 se po demontáži pochozích starých dřev vypjala stará izolace, bylo nutné ji vyměnit. Po výběrovém řízení proběhla výměna.
- Společně s pavlačí 3NP byla vyměněna izolace části kačírkové technické terasy za bytem č. 8, izolace byla již zdegradovaná a zatékalo přes ni do bytu č. 8. Současné se musely přesouvat chladicí jednotky a posléze i upravit jejich potrubí a kabeláž. Část jednotek chladicí serverovny musely během této rekonstrukce fungovat. Přesouvaly se na zeď a zase zpět.

STŘECHY – na objektu je převážně použit systém tzv. obrácené střechy. V průběhu posledních cca 8 let došlo k rekonstrukci části střešních pláštů. Ve střednědobém horizontu předpokládáme potřebu dalších zásahů. Defekty různého rozsahu a charakteru jsou však patrné na ostatních prvcích v prostoru střech (nástavby, světlíky) nebo napojení hydroizolací na svislé konstrukce. Jedná se především o defekty, kdy těmito prvky proniká vlhkost do objektu. Současné jsou tyto prvky, především světlíky, svými parametry odpovídající době výstavby objektu a jako takové již nesplňují současné požadavky, především tepelně technické.

Doporučení: V dlouhodobém horizontu by bylo vhodné postupně realizovat opravy zbývajících původních střech. Při realizaci opravy, pokud to bude možné, navýšit vrstvu tepelné izolace. V krátkodobém až střednědobém horizontu realizovat opravu nebo výměnu světlíků a opravu střešních nástaveb.

Pro realizaci oprav střech by bylo vhodné vždy zpracovat projektovou dokumentaci řešící použitou technologii, způsob a rozsah opravy a všechny potřebné detaily (prostupy, ukončení, napojení).

Aktivita FMS:

- Tento rok se pouze monitoroval stav
- Proběhl návrh na umístění fotovoltaický panelů, které by napájely veřejnou část, ale nebylo to schváleno
- Oprava střechy nad výtahovou šachtou výtahu (2022)

VÝPLNĚ OTVORŮ – na objektu jsou instalována hliníková okna a výkladce a dřevěná eurookna. Stav dřevěných je závislý na jejich údržbě. Část oken byla zrenovována, některá byla vyměněna za nová hliníková. Zbylá okna svými parametry odpovídají době vzniku objektu. Protože jsou na nich patrné důsledky dlouhodobého působení povětrnosti lze předpokládat nedostatečnou funkci tepelné, zvukové izolace, včetně ochrany proti povětrnostním vlivům.

Doporučení: U oken, která vykazují, zjevné známky narušení povětrnostními vlivy doporučujeme v krátkodobém horizontu provést jejich celkovou rekonstrukci nebo výměnu. U zrenovovaných dřevěných oken doporučujeme nadále dodržovat pokyny výrobce pro jejich dlouhodobý bezproblémový provoz. Zejména udržovat ochranu před povětrnostními vlivy vhodným nátěrem. V případě okenních výkladců a prosklených stěn by bylo vhodné konzultovat postup s odbornou osobou.

V případě výměny nebo obnovy nátěru oken a rámu je nutné dodržovat jednotnou barevnost těchto konstrukcí dle závazného stanoviska OPP MHMP č.j. S-MHMP 969581/2012.

RAL 9006 (šedá) – lehký obvodový plášť, nebytová část

RAL 8019 (hnědá) – zděné části objektu, bytová i nebytová část

Aktivita FMS:

- Projekt výměny oken byl dočasně pozastaven
- Byla provedena další pasportizace stavu oken
- Byla opravena okna v bytě č. 51 a v bytě č. 52

PAVLAČOVÉ PRŮCHODY – jedná se o komunikační průchody v jednotlivých podlažích. Stav je ve většině případů původní, bez zásadnějších zásahů. Terasy vykazují různý rozsah poškození vrchních nášlapných vrstev, patrné jsou průsaky vlhkosti těmito vrstvami, zjištěna byla lokální separace těchto vrstev a poškození především v prostoru okapové hrany. Zábradlí je ukotveno z vrchu, prochází tedy jednotlivými vrchními vrstvami.

V roce 2020 byly provedeny lokální opravy narušených vrchních vrstev a dále vypracována projektová dokumentace na opravu pavlačí 1.podlaží, 3.podlaží a 4.podlaží.

Na tento rok byla naplánována oprava pavlače u pošty, byl vypracován projekt a proběhla celková oprava.

Aktivita FMS:

(2022) Přes dceřinou společnost Sanace Vape proběhla rekonstrukce pavlače u pošty. Projekt to nebyl snadný, protože i přes různé sondáže se beton pod dlaždicemi ukázal být nestabilní a k tomu ještě jsme objevili nevyhovující detail napojení izolace na skleněno-železnou konstrukci. Bylo tedy potřeba rozšířit rekonstrukci o vícepráce. K tomu se ještě přes naše doporučení, podpořené několika meetingy a setkání na místě pavlače SVJ rozhodlo rekonstruovat i zábradlí, můstek od fitness k pavlači, výměny odtokových žlabů a další takto problematické části pavlače, kdy se nakonec projekt zdvojnásobil rozpočtem. Přesto však všechny tyto práce byly kupředu k celkové kvalitě tohoto díla.

(2023) Byla naplánována rekonstrukce pavlače 2. patra. Po výběrovém řízení jsme přistoupili k rekonstrukci, byla vyměněna hydroizolace, dlažba a dešťový svod. Zábradlí se spodním pohledem se dělat nemuselo. Současně, jak bylo již zmíněno výše, se rekonstruoval i technický prostor s kačírkovým povrchem vedle bytu č. 8. Bylo potřeba provizorně přesunout klimatizační jednotky nájemnických serveroven na zeď, aby po dobu rekonstrukce fungovaly. Poté byly přesunuty zpět. Při odhalení izolace na technickém prostoru terasy bylo zjištěno, že tam kdysi byl dešťový svod, který byl zaslepen. Nyní tato terasa neměla odvod dešťové vody, což se projevovalo navlhými zdmi v bytě č. 8. Musela se odhalit šachta pod touto terasou, aby se napojil dešťový svod a přitom se přišlo na rezavý trapézový strop. Statické zatížení se vyřešilo podpírajícími nosníky, aby se nemusel celý tento prostor vybourat a znovu vybetonovat. Oddělovací zamykací mříž mezi veřejným prostorem a technickým se pouze upravila a znovu natřela RAL barvou.

TOVÁRNÍ KOMÍN – tato památka a funkční celek byl podroben již v minulost kompletní revizi, kdy bylo zjištěno několik nedostatků. Spárování zdiva bylo na několika místech nevyhovující, původní nátěr již neplnil svou ochrannou funkci, ocelové výztuže byly zkorodované.

Aktivita FMS:

(2022) Nechali jsme vypracovat projekt celkové nutné opravy, k tomu jsme ještě lehce přepracovali zadání, kdy k nátěrům ocelových výztuží jsme nechali natřít i stupadla a odpočívadla. Nakonec jsme ještě zhodnotili vztah komínu k ostatním technologiím, kdy jsou do komína přivedeny odtahy z několika vzduchotechnik. Přes odbornou firmu jsme vyřešili problém z kondenzací z komínu a navrhli vytvořit několik postupů k vyrovnání teplot a tím i k oddálení rosného bodu v prostoru komínu. Nechali jsme nacenit a nejlépe vyhovující firma pak, pod naším dozorem, opravy provedla.

(2023) Na komíně byla provedena pravidelná revize, která ukázala, že minulé kroky byly provedeny správně a komín je v dobrém stavu.

OKRASNÝ PROSTOR NAD FITNESS – abychom zjednodušili nazývání tohoto prostoru, ujal se název „Medvědí výběh“, takto ho budu nadále nazývat. Z tohoto prostoru začalo zatékat do nebytových prostor Fitness. Celkem zatékalo na více než 12 místech. Bylo tedy nutné opravit původní izolaci, která se nacházela pod větší vrstvou hlíny.

Aktivita FMS:

(2022) Nad tímto problémem jsme spolupracovali s projekční kanceláří Dekprojekt.s.r.o.. Celková oprava tohoto prostoru nebyla možná, protože by překročila možný rozpočet. Navrhli jsme tedy základní opravu, která nutnost dalších oprav oddálila s tím, že další opravy proběhnou v II. Q následujícího roku. Spoluprací Sanací a Dekprojektu byl vymyšlen systém kontrolních komínků, kdy byla opravena veškerá izolace Medvědího výběhu a pod tuto izolaci byly nainstalovány plastové kontrolní otvory, kde bylo možné sledovat výskyt vlhkosti pod izolací. Tento systém byl vymyšlen tak, že i když se bude voda vyskytovat v tomto prostoru, pod „komínky“ by se dostal neměla a když ano, naše údržba tento výskyt bude monitorovat a případně jej vyluxuje, aby se nedostala do Fitness. Bylo zřejmé, že veškerá voda se stahuje pod atikou se zábradlím do tohoto prostoru. Současně byly nainstalovány odvodňovací nebo záchytné vany do inkriminovaných míst Fitness. Celkově jsme dokončili základní opravu Medvědího výběhu s tím, že s dalšími pracemi jsme připraveni pokračovat již v dubnu následujícího roku.

(2023) Byli jsme připraveni pokračovat v rekonstrukci již na začátku dubna, ale z důvodu celkové koncepce prostoru i do budoucna si výbor SVJ nechalo zpracovat architektonickou studii, ze které vzešla nutnost (hlavně kvůli skladbám podkladů) vypracovat projekt. Bohužel tato studie a následné případné kroky z ní vzešlé pokryly většinu roku, kdy na podzim jsme ještě chtěli začít s pracemi, ale absence projektu nám svazovala ruce, aby se nakonec nedělaly úpravy, které by nebyly v souladu v budoucím vzhledem prostoru. V současné době propojujeme obě projekční kanceláře, řešící složitou skladbu prostoru nad fitness, aby mohl být veřejnosti pochozí, což vyžaduje pečlivé navržení skladeb izolací a betonu. Bylo provedeno několik sond, ze kterých jsme zjišťovali různé skladby izolací.

Vnitřní prostory

GARÁŽE – prostory garáží jsou ve stavu vizuálně výrazného opotřebení, kdy v několika místech vzlíná podzemní voda. Systém osvětlení je již stářím nevyhovující, systém dopravního značení je již nečitelný.

Aktivita FMS:

(2022) Vypracovali jsme několik cenových nabídek na výměnu osvětlení i s rozdělenými zónami. Nakonec jsme se domluvili, že přistoupíme k postupné výměně světel.

Nechali jsme nacenit několik cenových nabídek na opravu dopravního značení. Tyto opravy byly ze strany SVJ zatím odsunuty na neurčito.

Mezitím jsme tedy degradované povrchy garáží zacelovaly betonovými záplatami zatřené ochrannou barvou. Byl vypracován návrh na montáž přečerpávací stanice odčerpávající vodu v místnosti pod schodištěm z garáží, kde ve velkém vzlíná spodní voda a je potřeba ji denně vybírat naším denní technikem na budově.

Na několika místech v garážích byly vypracovány návrhy injektáží, které zabrání dalšímu vyvěrání vody ze stěn garáží. Postupně jsme již začaly s jejich realizacemi. Ukázalo se, že tyto injektáže jsou velice efektivní a výrazně zamezují prostupování spodních vod do objektu.

(2023)

- Zacelovali jsme degradované povrchy garáží betonovými záplatami zatřené ochrannou barvou.
- Na několika místech v garážích byly provedeny injektáže, které zabrání dalšímu vyvěrání vody ze stěn garáží. Ukázalo se, že tyto injektáže jsou velice efektivní a výrazně zamezují prostupování spodních vod do objektu.
- Ve 4PP jsme zajistili opravu spadlého kovového kabelového žlabu, který i poničil dvě vozidla. Bylo zjištěno nekvalitní přichycení tohoto žlabu. Provedli jsme opravu, uchycení znásobili a zkontrolovali i ostatní tyto žlaby na jiných místech garáží.
- Pravidelně jsme myli garáže a servisní vjezd.

ATRIUM – vnitřní veřejně přístupný prostor objektu, sloužící převážně ke komerčním účelům. Stav odpovídá stáří, použitým materiálům a prováděné údržbě. Patrné jsou defekty na mimoúrovňových komunikacích, převážně způsobené průnikem vlhkosti do skladby. Dále pak lokální poškození nášlapné vrstvy (dlažby) způsobené provozem a transportem materiálu a zboží.

Doporučení: v krátkodobém horizontu by byla vhodná celková rekonstrukce nášlapných vrstev mimoúrovňových komunikací.

(2022) Nechali jsme vypracovat statický posudek oblouku z Chrudimské ulice. Z tohoto posudku bylo zřejmé, že je nejvyšší čas opravit oblouk jako celek. Vycházeli jsme z tohoto posudku a přes Sanace, naší dceřinou společnost, jsme nechali vypracovat opravu, která prodlouží svou životnost, ale také oživí celkový dojem při vstupu do pavlače. Proběhly tedy opravné práce zvyšující statickou odolnost a nakonec byl přidán i izolační nátěr zvyšující celkový dojem oblouku.

Nad problémem zatékání do Fitness jsme spolupracovali s projekční kanceláří Dekprojekt.s.r.o.. Celková oprava tohoto prostoru nebyla možná, protože by překročila možný rozpočet. Navrhli jsme tedy základní opravu, která nutnost dalších oprav oddálila s tím, že další opravy proběhnou v II. Q následujícího roku. Spoluprací Sanací a Dekprojektu byl vymyšlen systém kontrolních komínků, kdy byla opravena veškerá izolace „Medvědího výběhu“ a pod tuto izolaci byly nainstalovány plastové kontrolní otvory, kde bylo možné sledovat výskyt vlhkosti pod izolací. Tento systém byl vymyšlen tak, že i když se bude voda vyskytovat v tomto prostoru, pod „komínky“ by se dostal neměla a když ano, naše údržba tento výskyt bude monitorovat a případně jej vyluxuje, aby se nedostala do Fitness. Bylo zřejmé, že veškerá voda se stahuje pod atikou se zábradlím do tohoto prostoru. Současně byly nainstalovány odvodňovací nebo záchytné vany do inkriminovaných míst Fitness.

(2023)

- Byly provedeny lokální opravy pochozích žulových kostek
- Bylo vytvořeno několik sond osvětlujících, jaké jsou v tomto prostoru skladby izolací a vrstev
- Nad schodištěm byla udělána sonda, která zjistila, že je porušena hydroizolace, takže voda zatéká i do míst, kam se dostat nemá. Toto místo bylo opraveno a zaizolováno, voda se však zase přesunula jinam. Doporučili jsme do příštích let udělat několik etap oprav hydroizolací.

VÝTAHY – v objektu je instalováno celkem 6 výtahů, použity jsou lanové a hydraulické výtahy Schindler a Kone. Na všech zařízeních probíhají pravidelné kontroly a průběžné odstranění zjištěných závad. Stav výtahů odpovídá jejich stáří a způsobu užívání. Ve výrazně horším stavu jsou hydraulické výtahy.

V roce 2019 byla provedena výměna výtahu „D“. Na ostatních výtazích byly provedeny drobné opravy dle výsledku a doporučení odborných prohlídek. V současné době nevidujeme závažnou poruchu na ani jednom z výtahů. S ohledem na jejich stáří je však nutné ve střednědobém horizontu počítat s výměnou nejvytíženějšího výtahu „A“.

Doporučení: Vhodná by byla postupná výměna jednotlivých výtahů dle jejich opotřebování, celkového stavu, využití, provozních nákladů a podobně. V současné době je nejvytíženější z původních výtahů výtah „A“. Tento výtah by měl být řešen prioritně. Následně by měly být postupně řešeny všechny hydraulické výtahy, kde výměnou za nový výtah s trakční technologií pohonu dojde i ke značnému snížení provozních nákladů.

Aktivita FMS:

(2023)

- asistence při pravidelných kontrolách, revizích a drobných opravách
- Firmou Kone, která vyhrála výběrové řízení, byl vyměněn výtah A

Technické zařízení

ROZVODY KANALIZACE, SV, TUV, UT – jednotlivé rozvody jsou většinou v původním stavu bez větších zásahů. Realizována byla jen běžná údržba a lokální opravy nebo výměny. Páteřní rozvody jsou vedeny ve spodních patrech objektu v garážích a společných prostorách, k jednotlivým obsluhovaným místům pak instalačními šachtami a ve svislých a vodorovných konstrukcích. Stav odpovídá stáří a prováděné údržbě. Výraznější defekty se projevují na rozvodech kanalizace jak splaškové, tak dešťové. Ve zhoršeném stavu jsou především svislé kanalizační rozvody. V havarijním stavu jsou rozvody TV v zázemí Albert. Tyto rozvody jsou vedeny v podlahách a jsou značně zkorodovány. V současné době nelze tento prostor vytápět. Tento stav je důsledkem použitých materiálů a technologie. Podobné problémy lze ve střednědobém horizontu očekávat v celém objektu v místech vedení rozvodů TV v podlahách. V objektu jsou instalovány dvě čerpací stanice splaškových vod, které byly v roce 2018 vyměněny.

Doporučení: vhodné by bylo realizovat detailní zmapování a prověření páteřních rozvodů, především pak jednotlivých uzávěrů. V případě jejich nefunkčnosti provést jejich výměnu, případně doplnit uzávěry tak, aby bylo možné sekční uzavírání dle potřeby. Postupně realizovat výměnu svislých kanalizačních rozvodů, dle výskytu závad. V krátkodobém horizontu doporučujeme provést výměnu všech rozdělovačů TV včetně uzávěrů.

Aktivita FMS:

(2022)

- V minulém roce jsme nechali nacenit výměny hlavních uzávěrů TUV, SV, UT. Realizaci jsme naplánovali na tento rok. Výměna kulových páteřních ventilů proběhla za naší koordinace v pořádku. Pouze při manipulaci se objevila prasklina kousek dále na potrubí, což jen potvrdilo stav celkového rozvodu těchto médií.

(2023)

- V tomto roce jsme nechali nacenit výměny ležatých potrubí TUV, SV. Realizaci jsme rozdělili na etapy a první etapu naplánovali na příští rok.
- Letos jsme řešili několik havárií prorezlých potrubí SV a TV, které jsme prozatím provizorně utěsnili opravnými sadami.
- Byly vyměněny **kanalizační stoupačky 3.2, D4 a 3.4.** firmou, která prošla výběrovým řízením. Jsou to stoupačky v části budovy z ulice Chrudimská a jeden dešťový svod. Konkrétně stoupačka 3.2 byla již dlouhodobý problém, kdy zatékalo do nájemních prostor do 2.patra. Při výměně bylo zjištěno několik prasklých nebo netěsných potrubí, některé zrušené potrubí nebyly zaslepeny, tím se stoupačkou šířil zápach a na několika místech byly zjištěny neodborné opravy a rekonstrukce z dob minulých. Během výměn byla dost problematická komunikace ze strany hlavně nájemníků obývajících byty. Splachovali nám toalety, i když byla výměna avizována a pak rozpojenými potrubími zatékalo do ostatních bytů a nájemních prostorů.

- Byla naistalována přečerpávací stanice v 4PP, která zajišťuje odvod vztlínající vody, aby se nemusela denně vybírat.
- Bylo havarijně opraveno celé výtlačné potrubí přečerpávací stanice ve 4PP, které se celé prohnulo kvůli velké dešťové průtrži. Aby se to neopakovalo, nechali jsme navýšit uchycení potrubí.
- V bytě č. 37 prasklo napouštění WC, které vytopilo byty pod ním. Bohužel paní byla dlouhodobě mimo ČR a nedalo se jí ani dovolat. Nakonec jsme se dovolali, zjistili kde je rezervní klíč a tím jsme mohli vodu zavřít a opravit závadu. Zjistili jsme, že jí nefungují bytové uzavírací ventily nebo je neměla zavřená.
- Na základě výše uvedených problémů jsme zkontrolovali všechny bytové uzávěry ST a TV a zjistili jsme, že některých bytech tyto ventily nefungují nebo nejdou dovéřit. Navrhli jsme do plánu oprav jejich kompletní výměnu.

ZVONKOVÝ SYSTÉM – tento systém byl často nespolehlivý s častými poruchami. Na rok 2023 byla naplánována oprava zvonků E1 z Chrudimské ulice.

Aktivita FMS:

2022 – Po výběrovém řízení proběhla výměna zvonkového systému z Hradecké ulice.

2023 Provedli jsme výběrové řízení na výměnu. Firma, která v tomto řízení vyhrála, prováděla výměnu i minulého systému z Hradecké ulice. Postupně jsme nechali vyměnit veškeré domovní telefony a vstupní tablo zvonků. Cílem akce byla námi koordinována, což znamenalo komunikace s dotčenými vlastníky a domlouvání termínů výměn.

SYSTÉM VZDUCHOTECHNIK – Tento systém, který slouží hlavně pro větrání nájemních prostor a technických místností, byl v roce 2016 zrenovován několika novými VZT jednotkami.

Aktivita FMS:

- Systém pravidelně kontrolujeme, provádíme kontroly odbornými firmami. Na dvou VZT jednotkách byly vyměněny ložiska motoru, které způsobovaly hluk z venkovních výústek.
- Provedli jsme pasportizaci všech VZT systémů v budově.

EPS, EZS – zařízení je v převážně v původním stavu s probíhající průběžnou kontrolou, údržbou a opravami. Technologicky pak většinou odpovídá době výstavby objektu.

V roce 2019 byla provedena výměna ústředny EPS. Během výměny ústředny byl zjištěn rozpor oproti projektu z výstavby. Z tohoto důvodu lze předpokládat, že stávající zařízení EPS neplní dostatečně svoji funkci s ohledem na celkové zabezpečení objektu.

Stávající kamerový systém odpovídá svou technologií a stavem svému stáří, vhodná by byla jeho postupná obnova.

Aktivita FMS:

2022 - Přes naši ověřenou dodavatelskou firmu zaměřenou na EPS jsme nechali vypracovat kompletní projektovou dokumentaci veškerých rozvodů do budově a nájemních prostor.

- Proběhla výměna dílčích zařízení, která vedla větší spolehlivosti celého systému.

2023

- Provádíme pravidelné roční a půlroční revize, při kterých byly zjištěny různé závady, které jsme nechali rovnou opravit. Největší opravou byla výměna důležitého prvku koppler (komunikátor na síti EPS)

PROJEKTOVÁ DOKUMENTACE – byl prověřen stav dokumentace k předmětnému objektu, především pak aktuálnost stavební dokumentace, částečně stav a aktuálnost dokumentace kanalizačních rozvodů. Zjištěna byla neúplnost těchto podkladů a byly odchylky různého rozsahu od skutečného současného stavu.

Doporučení: průběžně aktualizovat projektovou dokumentaci tak, aby zohledňovala skutečný stav objektu.

BEZPEČNOST, POŽÁRNÍ PREVENCE – na objektu jsou průběžně realizovány předepsané kontroly, revize a prohlídky.

Aktivita FMS:

- S firmou Civop byla ukončena spolupráce, protože s ní byla dlouhodobá nespokojenost. Zajistili jsme jiného preventistu PO/BOZP firmu eFACILITY consulting s.r.o.. Nechali jsme zpracovat bezpečnostní audit podle nového zákona n.v. 250/2022. Z tohoto auditu vzešla povinnost doplnit chybějící projektovou dokumentaci, protokol o vnějších vlivech a neaktuální PO dokumentaci.
- Nechali jsme opravit nedostatečný systém požárních ucpávek, které nadále necháme kontrolovat v pravidelných revizích.
- Byl opraven vadný nebo nedostatečný systém protipožárních VZT klapek.

ÚKLID – V objektu je průběžně zajištěn úklid společných prostor. Stav objektu odpovídá svému stáří a způsobu zatížení.

Aktivita FMS:

- Pravidelná kontrola prováděného úklidu; zajišťování mimořádných úklidů pasáže + mytí skel ve výšce / garáží a servisního vjezdu
- Zajištění vysokotlakého mytí vroucí vodou
- Instalace bodáků proti holubům + odstraňování exkrementů.
- Odstraňování pavučin i ve výškách
- Spolupráce s uklízečkou
- Dlouhodobě řešíme **zátoky v odpadkové místnosti** z Chrudimské ulice. Nedaří se nám lokalizovat zdroj zátoků. Tyto zátoky jsou dlouhodobé, dříve docházelo k zátokům do vedlejší strojovny VZT. Od minulého roku se však tyto zátoky přesunuly do odpadků.
 - V minulém roce jsme provedli kamerové zkoušky na všech dešťových potrubích. Bez výsledku.
 - Nechali jsme tedy instalovat zachytný systém, který jsme museli navyšovat, protože se vytékající voda postupně objevovala v různých částech šachty nad odpadkovou místností.
 - Prověřili jsme šachtu požárního odvětrání, které je na tímto prostorem, zde k zátokům nedochází.
 - Doufali jsme, že může být prasklý dešťový svod D4, který se vyměnil v rámci výměny stoupaček, bohužel také bez úspěchu.

- Vizually jsme hledali případné prasklé dešťové svody mezi budovami, bez výsledku.
- V současné době jsme objevili zátok o patro výš v nájemním prostoru, kde necháme v dalším roce vytvořit sondu, která snad tento problém osvětlí.

TRAFOSTANICE – Z vyúčtování faktur bylo patrné, kde ze strany PRE byly účtovány pokuty za nedovolený jalový výkon. Tím se ukázalo, že systém kompenzací, zamezující tento nepovolený stav, není funkční. Bylo nutné tento systém nechat opravit a celkově nechat zkontrolovat celý VN systém distribuce elektrické energie.

- 2022 Aktivita FMS: Nechali jsme vypracovat několik cenových nabídek, abychom vybrali tu nejlepší, která vyřeší problém s jalovým výkonem a celkově zkontroluje celé vysoké napětí. Vybrali jsme firmu, která měla skvělé reference a byla cenově přijatelná. Tato firma pod naším dohledem opravila po schválení výborem SVJ celý systém kompenzace odstraňující nevyžádaný jalový výkon, který odběratele zvýhodňuje při vyúčtování, za což PRE pokutuje. Vypínání trafostanice bylo naplánováno v noci, aby to ovlivnilo vlastníky a nájemníky, co nejméně. Byla uzavřena smlouva na pravidelnou kontrolu trafostanice i tohoto systému.

Ostatní:

Aktivity FMS:

- **Programování nových čipů v systému; správa klíčového systému; havarijní opravy nefunkčních zvonků**
- **Řešení oprav vchodových dveří, seřizování zavíračů požárních dveří**
- **Zajištění oprav poškozených oken a skel**
- **Zajištění opravy propadlých**
- **Zprovoznování ucpaných odpadů (mechanické i strojní tlakové); oprav zpětných klapek**
- **Opravy zatékání do garáží**
- **Doplnění chybějících hasících přístrojů**
- **Řešení havárií teplé a studené vody i oprav topení**
- **Opravy motorů textilních rolet**
- **Oprava a čištění odtokových žlabů**
- **Pravidelné zajišťování / nákup a výměna poškozených svítidel**
- **Opravy a výměny dveřních kování, seřizování**
- **Opravy dlažby na různých částech budovy**
- **Čištění servisního vjezdu od holubinců a pokládání ostnů proti hnízdění holubů**
- **Spolupráce při opravách z plánu oprav**
- **+ pravidelné činnosti ošetřené v mandátní smlouvě**

2) Provedené kontroly a revize v roce 2023

S ohledem na platnou legislativu byly provedeny níže uvedené pravidelné revize:

Zařazení (název, typ)	Perioda / četnost (měsíce)	Datum následující kontroly
Odborná prohlídka - výměníková stanice ve správě Pražské teplotárenské		
Servis vzduchotechniky +výměna filtrů	12	29.12.2023
Revize požárních klapek k VZT	6	28.02.2023 31.08.2023
PO -Objektu	6	22.6.2023 22.12.2023
BOZP - Objektu	6	22.6.2023 22.12.2023
Roční revize EPS	12	4.7.2023
Půlroční revize EPS - funkční zkouška	12	16.01.2023
Revize diesel agregátu	12	24.08.2023
Revize hasící přístroje - společné prostory (technologie)	12	31.10.2023
Revize hydranty	12	31.10.2023
CO -detektory garáže	12	29.5.2023
Revize požární ucpávky	12	28.4.2023
Revize požární dveře	12	28.4.2023
Revize SHZ pololetní a vodní clony	12	30.05.2023
Revize SHZ roční a vodní clony + kontrola čerpadla	12	24.11.2023
Revize silnoproud - rozvaděče 1 část-KOMERČNÍ PROSTORY	60	19.11.2024
Revize silnoproud - rozvaděče 2 část Komerční prostory a SVJ	60	11.11.2025
Revize hromosvod (bleskovod aktivní)	36	07.01.2024
Revize trafostanice	24	07.06.2024
Revize elektro - nouzové osvětlení	12	28.12.2023
Přečerpávací stanice 3 kusy	12	21.10.2023
Deratizace	3	02, 05,08.,11 2023
Vodoměry	60	20.12.2024
Kalorimetry	48	20.11.2025
Tovární komín	24	18.7.2025
Výtahy SCHINDLER	3	02, 05., 08.,11 2023
Výtahy Schindler Odborná zkouška- cena v rámci paušálu provádí se automaticky	36	11.09.2025
Výtahy Schindler Inspekční prohlídka	72	07.04.2028
Výtah Kone nový 2020	4	01,05,09.2023
Výtah Kone Odborná zkouška	36	11.1.2024
Výtah Kone Ispekční prohlídka	72	11.08.2026
Klimatizace -Jednotky vjezd do garáží	12	2.6.2023

Mimo výše uvedené body probíhají pravidelné kontroly VZT zařízení, výměna žárovek a zářivek v garážích a společných částech objektu, udržování pořádku v odpadkových místnostech, odčerpávání spodní vody v garážích, instalátorské opravy, čištění odpadů a další drobné opravy. Několikrát ročně probíhá strojní čištění garáží.

3) Plán pravidelných kontrol a revizí v roce 2024

S ohledem na platnou legislativu jsou plánovány níže uvedené činnosti:

Zařízení (název, typ)	Perioda / četnost (měsíce)	Datum následující kontroly
Odborná prohlídka - výměňiková stanice ve správě Pražské teplárenské		
Servis vzduchotechniky +výměna filtrů	12	29.12.2024
Revize požárních klapek k VZT	6	28.02.2024 31.08.2024
PO -Objektu	6	22.6.2024 22.12.2024
BOZP - Objektu	6	22.6.2024 22.12.2024
Roční revize EPS	12	4.7.2024
Půlroční revize EPS - funkční zkouška	12	16.01.2024
Revize diesel agregátu	12	24.08.2024
Revize hasící přístroje - společné prostory (technologie)	12	31.10.2024
Revize hydranty	12	31.10.2024
CO -detektory garáže	12	29.5.2024
Revize požární ucpávky	12	28.4.2024
Revize požární dveře	12	28.4.2024
Revize SHZ pololetní a vodní clony	12	30.05.2024
Revize SHZ roční a vodní clony + kontrola čerpadla	12	24.11.2024
Revize silnoproud - rozvaděče 1 část-KOMERČNÍ PROSTORY	60	19.11.2024
Revize silnoproud - rozvaděče 2 část Komerční prostory a SVJ	60	11.11.2025
Revize hromosvod (bleskovod aktivní)	36	07.01.2024
Revize trafostanice	24	07.06.2024
Revize elektro - nouzové osvětlení	12	28.12.2024
Přečerpávací stanice 3 kusy	12	21.10.2024
Deratizace	3	02, 05,08.,11 2024
Vodoměry	60	20.12.2024
Kalorimetry	48	20.11.2025
Tovární komín	24	18.7.2025
Výtahy SCHINDLER	3	02, 05., 08.,11 2024
Výtahy Schindler Odborná zkouška- cena v rámci paušálu provádí se automaticky	36	11.09.2025
Výtahy Schindler Inspekční prohlídka	72	07.04.2028
Výtah Kone nový 2020	4	01,05,09.2024
Výtah Kone Odborná zkouška	36	11.1.2024
Výtah Kone Ispekční prohlídka	72	11.08.2026
Klimatizace -Jednotky vjezd do garáží	12	2.6.2024

Výše uvedená doporučení technické správy jsou předmětem další diskuse o jejich zahrnutí do plánu oprav s ohledem na již plánované investice. Bylo projednáno dle rozsahu, závažnosti a finanční náročnosti.

V Praze dne 6.2.2023

Zpracoval: Vít Kutálek