
Technická prohlídka budovy úřadu MČ Praha 10



Zpracovatel:
SGS Czech Republic, s.r.o.
K Hájem 1233/2
155 00 Praha 5

ZHODNOCENÍ STAVU OBJEKTU A NUTNÁ OPATŘENÍ PRO PROVOZ BUDOVY ÚŘADU MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHY 10 VRŠOVICKÁ 68, 101 38 PRAHA 10



Datum: _____
01/2024 – 02/2024

Revize: _____
Revize 01

Kopie č.

0	1	2	EC	CD
			■	



OBSAH:

1	ÚVODNÍ INFORMACE:	3
1.1	PŘEDMĚT ANALÝZY RIZIK A TECHNICKÉ PROHLÍDKY OBJEKTU:.....	3
1.2	OBJEDNATEL:	3
1.3	DODAVATEL SLUŽEB TECHNICKÉ DUE DILIGENCE:	3
1.4	VERZE DOKUMENTU:	3
2	SHRNUTÍ VÝSTUPU TECHNICKÉ PROHLÍDKY OBJEKTU:	4
2.1	ZÁSADNÍ NÁLEZY V RÁMCI TECHNICKÉ PROHLÍDKY:	4
2.2	TÝM ZPRACOVATELE TECHNICKÉ DUE DILIGENCE:.....	7
2.3	SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK, DEFINIC, UPŘESNĚNÍ VÝZNAMŮ A POSTUPŮ:.....	7
3	PODKLADY:	9
3.1	PODKLADY ZAJIŠTĚNÉ ZHOTOVITELEM TDD:	9
3.2	DOKUMENTY POSKYTNUTÉ OBJEDNATELEM TDD:	9
3.3	POZNÁMKY K POSOUZENÍ AREÁLU:	9
4	NÁLEZ V RÁMCI TECHNICKÉ PROHLÍDKY OBJEKTU:	10
4.1	SPECIFIKACE POSOUZOVANÉHO OBJEKTU:	10
4.1.1	SPECIFIKACE OBJEKTU:	10
4.2	LEGISLATIVNĚ TECHNCKÝ RÁMEC:.....	11
4.3	LEGISLATIVNÍ POŽADAVKY Z HLEDISKA TECHNICKÉHO ZAŘÍZENÍ BUDOV:	13
4.4	STAVEBNÍ A KONSTRUKČNÍ POSOUZENÍ OBJEKTU:.....	14
4.4.1	STAVEBNÍ POSOUZENÍ OBJEKTU:.....	14
4.4.2	KONSTRUKČNÍ POSOUZENÍ OBJEKTU:	18
4.4.3	POŽÁRNÍ OCHRANA OBJEKTU:.....	25
4.5	POSOUZENÍ TECHNICKÉHO ZAŘÍZENÍ BUDOVY:	26
4.5.1	VODOVOD A KANALIZACE	26
4.5.2	VYTÁPĚNÍ	36
4.5.3	CHLAZENÍ	41
4.5.4	VZDUCHOTECHNIKA	43
4.5.5	SILNOPROUD	46
4.5.6	ZDVIHACÍ ZAŘÍZENÍ.....	59
5	KONTROLA Z HLEDISKA VÝSKYTU NEBEZPEČNÝCH LÁTEK	61
6	VÝLUKY PŘI ZPRACOVÁNÍ TECHNICKÉ PROHLÍDKY:	63

1 ÚVODNÍ INFORMACE:

1.1 Předmět analýzy rizik a technické prohlídky objektu:

Objekt:	Budova úřadu městské části Praha 10
Adresa:	Vršovická 1429/68, 100 00, Praha 10,
Budova:	Objekt č.p. 1429
Vlastník objektu:	Hlavní město Praha
Sídlo:	Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1
Svěřená správa:	Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10

1.2 Objednatel:

Objednatel:	Městská část Praha 10
Sídlo:	Vinohradská 3218/169, 100 00, Praha 10
IČ:	273 93 411
DIČ:	CZ273 93 411



1.3 Dodavatel služeb Technické Due Diligence:

Dodavatel:	SGS Czech Republic, s.r.o.
Sídlo:	K Hájiům 1233/2, 155 00 Praha 5 - Stodůlky
IČO:	485 89 241
DIČ:	CZ48589241
Registrace:	C 18205, vedená u Městského soudu v Praze
Zastoupený:	Petr Staněk, MBA, jednatel

1.4 Verze dokumentu:

Verze dokumentu:			
Verze:	Vydáno dne:	Autor:	Poznámka:
Revize 00	26.02.2024	TDD tým SGS	Draft reportu ke konzultaci
Dokument revidován:			
Verze:	Vydáno dne:	Autor:	Poznámka:
Revize 01	29.02.2024	TDD tým SGS	Finální verze
Dokument odsouhlasen:			
Verze:	Jméno:	Společnost, oddělení:	Podpis:
Revize 01	Ing. Peter Mellen	Industries & Environment	
Dokument se má za odsouhlasený, pokud k němu nejsou v průběhu pěti pracovních dní od odevzdání vzneseny písemné připomínky.			

2 SHRNUÍ VÝSTUPU TECHNICKÉ PROHLÍDKY OBJEKTU:

2.1 Zásadní nálezy v rámci Technické prohlídky:

Níže jsou uvedeny sumární skutečnosti, které z hlediska zadání technické prohlídky objednatelem a stavebně-technického stavu lze označit jako zásadní. O jejich uvedení rozhoduje jejich finanční náklad, nebo rizikovost z hlediska deklarovaného záměru objednatele. **Podrobný soupis zjištění je uveden v následujících oddílech zprávy. Shrnutím nelze celkový výčet nalezených skutečností a doporučení nahradit!**

Kategorie	Popis nálezu	Hodnocení rizika	Komentář SGS
Stavebně-technický stav objektu			
Obvodový plášť	Obvodový plášť na objektu je původní a zastaralý a již zde dochází k nefunkčnosti okenních výplní, kdy je již těsnění ve funkční spáře na některých místech není zaručeno. Dochází k periodickým zátokům zejména v případě hnaného deště.	Vysoké	Doporučujeme projít objekt a zatěsnit zjevně netěsné funkční spáry, přes které by mohlo zatékat. Po období výraznějších srážek provést kontrolu výskytu zátoků. Pokud se vyskytnou, dořešit lokálně těsnění funkčních spár 1x za rok vizuální kontrola celistvosti obv. pláště.
Střešní konstrukce	Střešní konstrukce byla opravena za použití tmelu. Při místním šetření nebyly nalezeny aktivní zátoky skrz střechem. Na střeše bylo zjištěno, že dochází k začínající korozi oplechování, které bude potřeba ve střednědobém horizontu vyměnit.	Střední	Doporučujeme monitorovat střechem a případné zátoky řešit opět ad-hoc opravou. V současné době není zásadní riziko zátoků, pouze z hlediska koroze klempířských prvků by mohlo hrozit jejich poškození vlivem povětrnosti. Vizuální kontrola 1x ročně, před zimou.
Podhled na fasádě (v parteru)	Na fasádě v místech, kde se nachází SDK podhled dochází vlivem povětrnostních vlivů k jeho degradaci.	Střední	Doporučujeme odstranění pouze uvolněných částí podhledu (BOZP hledisko) jinak ponechat, jak je, technicky není nutné řešit. Vizuální kontrola 1x za 6 měsíců, ad hoc akce dle stavu.
Technické zařízení budovy			
Vodovod a kanalizace	Původní rozvody jsou silně za hranicí své předpokládané životnosti. Vyměněné rozvody provedeny neodborným způsobem. Instalace vodovodu a kanalizace jsou ve velmi špatném spíše až havarijním stavu.	Vysoké	Vzniká silné riziko selhání potrubí a únik vody do objektu. Doporučujeme odstavit nevyužívané rozvody vodovodu a provést kontrolu těch, které musí zůstat pod tlakem. Vizuální kontrola aktivních rozvodů cca á 6 měsíců.
Vytápění	Systém vytápění je silně technicky a morálně zastaralý. Vytápění je ve špatném technickém stavu. Nejvíce kritická situace je v místech suterénu, kam zatéká voda a potrubí je napadeno silnou korozi.	Vysoké	Vzniká riziko selhání potrubí a únik topné vody do objektu. Doporučujeme zkontrolovat rozvody a otopná tělesa a odstranit zjištěné závady.

Kategorie	Popis nálezu	Hodnocení rizika	Komentář SGS
			Doporučujeme v topné sezóně objekt minimálně temperovat, aby nebyl urychlen proces degradace objektu. Vizuální kontrola rozvodů při zahájení, v polovině a na konci topné sezóny. Další doporučení a detailní popis viz kapitola „Vytápění“.
Silnoproud	Silnoproudá elektroinstalace je jako celek za hranicí životnosti a je silně morálně a technicky zastaralá. Technický stav elektroinstalace lze nazvat jako havarijní. Elektroinstalace vykazuje mnoho závad jako např. chybějící kryty svítidel, nepopsané vývody v rozvaděčích, prach a nečistoty v rozvaděčích, chybějící kryty v rozvaděčích atd. Velkým problémem je zatékající voda do suterénu – vzniká nebezpečí zkratu. Kombinací silně zastaralých rozvodů, postupných nesystematických úprav/oprav, neprovádění řádné údržby a v neposlední řadě vlhkost a voda v suterénu může způsobit zkrat a vznik požáru.	Vysoké	Doporučujeme odbornou firmou upravit vystrojení rozvaděčů a odpojit nepotřebné okruhy včetně odstranění jističů. Sníží se množství „živé“ elektroinstalace, rozvaděče budou přehlednější a jednodušší na údržbu a provádění revizí. Další doporučení a detailní popis viz kapitola „Silnoproud“
Posouzení požární ochrany			
Požární ochrana	Závažné nálezy z původního dokumentu z roku 2019 byly odstraněny. V současné chvíli se zvažuje zakonzervování objektu, kdy je potřeba zkontrolovat, zda je vyhotoveno začlenění objektu do kategorie s požárním nebezpečím (ZOKPN) a případně upravit toto začlenění a projednat s HZS	Střední	Doporučujeme revidovat a upravit dokument ZOKPN a na základě aktualizace konzultovat záměr s HZS. Předběžně odhadujeme, že je možné dosáhnout provozních a technických úspor.
Statika objektu			
Koroze a degradace stropních panelů na komunikaci	Stav konstrukce oproti stavu z roku 2019 je nezměněn, do konstrukce i nadále zatéká a hrozí riziko degradace stropních prvků.	Vysoké	Doporučena je průběžná profylaxe konstrukce a řešení zátok do konstrukce. Statická prohlídka min. 2x ročně před zimou a na jaře roku
Koroze a degradace schodišť	Konstrukce schodišť i nadále degraduje, doporučujeme vybrat nejvíce poškozená a ta uzavřít. Zbylá schodiště kontrolovat v souladu s ČSN	Střední	Doporučena je průběžná profylaxe konstrukce. Statická prohlídka min. 1x ročně před zimou.
Nebezpečné látky			
Výskyt azbestu v objektu	Pokud nebudou azbestové materiály nijak narušovány, nehrozí zhoršení stavu či samovolné uvolňování azbestových vláken do vzduchu a tím i ohrožení zdraví osob	Nízké	Pokud se přistoupí k rekonstrukci či demolici objektu bude nutné nejprve odstranit azbestové materiály, a to za dodržení speciálních opatření viz Studie proveditelnosti sanace azbestu č. 520875_2 ze dne 04.02.2019

Tabulka předpokládaných CAPEX / OPEX nákladů:

Stavebně-konstrukční posouzení	Náklad	Komentář:	CAPEX / OPEX
Oprava fasády - neekonomické, fasáda obsahuje azbest, prvky jsou již zastaralé, obtížně opravitelné, technologicky komplikované	46 000 000 Kč	S ohledem na stav, stáří konstrukce a výskyt azbestu již oprava fasády není technicky možná, nutnost komplexní rekonstrukce	CAPEX
Viuvální kontrola fasády + lokální zatěsnění míst se zátoky, omezení zátoků	240 000 Kč	Ochrana a zamezení další degradace	CAPEX
Kontrola po vydatných deštích + drobné opravy	20 000 Kč	Minimalizace škod a dalších degradací konstrukcí	OPEX
Periodická kontrola 1x ročně	20 000 Kč	Profilaxe a údržba stavu s minimem poruch, údržba před komplexní rekonstrukcí	OPEX
Střešní konstrukce			CAPEX / OPEX
Oprava celé střechy - neekonomické, výměna krytiny z ohledem na dožívající klempířské konstrukce již není smysluplná	8 400 000 Kč	S ohledem na stáří a stav konstrukce a skladby již není ekonomické	CAPEX
Periodická kontrola zátoků 1x za rok a ad hoc opravy	20 000 Kč	Pouze udržování stávajícího stavu před komplexní rekonstrukcí	OPEX
Podhledové konstrukce fasád			CAPEX / OPEX
Kontrola celistvosti podhledu, omezení rizika uvolnění konstrukce.	10 000 Kč	Omezení stávajících rizik	OPEX
Periodická kontrola 2x za rok	20 000 Kč	Pouze udržování stávajícího stavu před komplexní rekonstrukcí	OPEX
Statika pochozí zóny			CAPEX / OPEX
Oprava nosné konstrukce, oprava skladeb pochozí zóny, uzavření komunikace Uljanovská, změna dopravního režimu, diagnostika konstrukcí	137 500 000 Kč	Oprava je ze statického hlediska již nutná, nelze ji neustále posouvat v čase	CAPEX
Periodická kontrola konstrukcí	80 000 Kč	Kontrola stavu, zjištění progresu závadného stavu	OPEX
Technické zařízení budov			CAPEX / OPEX
Vodovod a kanalizace - kontrola funkčních rozvodů - 4x za rok á 10 000	40 000 Kč	Profilaxe, zachycení závad a poruch	OPEX
Vodovod a kanalizace - odstranění závad a havárií	80 000 Kč	Odstranění závad a poruch	OPEX
Vytápění - kontrola rozvodů - 3x za rok á 25 000 Kč	75 000 Kč	Profilaxe, zachycení závad a poruch	OPEX
Vytápění - materiál a práce na odstranění havárií	120 000 Kč	Odstranění závad a poruch	OPEX
Vytápění - údržba výměňkové stanice	100 000 Kč	Odhad nákladů	OPEX
Vytápění - revize	10 000 Kč	Odhad nákladů	OPEX
Sílnoproud - úpravy rozvaděčů D+M	1 185 000 Kč	Odhad nákladů	CAPEX
Sílnoproud - údržba a opravy	120 000 Kč	Odhad nákladů	OPEX
Sílnoproud - revize á 1 rok	40 000 Kč	Odhad nákladů	OPEX
Výtah - prohlídky a zkoušky á 1 rok	30 000 Kč	Odhad nákladů	OPEX
Celkový CAPEX - bez opravy fasády a bez výměny střechy z důvodu neekonomičnosti	138 925 000 Kč		CAPEX
Celkový OPEX nákladů za rok	785 000 Kč		OPEX

2.2 Tým zpracovatele Technické Due Diligence:

Dodavatel:	SGS Czech Republic, s.r.o.
Sídlo:	Praha 5, K Hájem 1233/2, 155 00
IČ:	485 89 241
Tax ID:	CZ 485 89 241
Registrace:	Obchodní rejstřík v Praze, sekce C 18205
Zastoupený:	Petr Staněk, jednatel

Tým zpracovatelů TDD:

Stavebně konstrukční část:	Ing. David Rezek, AI ČKAIT PS
Stavební část, požární ochrana:	Ing. Karel Kašák, stavební a požární specialista, AI ČKAIT PS
Inženýrské sítě a tech. infrastruktura:	Ing. Miroslav Sprisl, specialista oblasti TZB, AI ČKAIT TPS

2.3 Seznam použitých zkratk, definic, upřesnění významů a postupů:

V dalším textu může být užito zkratk či definic, které jsou vždy při jejich prvním užití specifikovány, případně se jedná o vžité zkratky:

Seznam použitých zkratk:

ČSN	česká technická norma	PHP	přenosný hasicí přístroj
EN	evropská norma	PUPFL	pozemek určený k plnění funkcí lesa
P	patro	STL	středotlak
NP	nadzemní podlaží	TDD	Technická Due Diligence
PP	podzemní podlaží	TS	trafostanice
S,J,V,Z	sever, jih, východ, západ	ÚSES	územní systém ekologické stability
BP	bezpečnostní pásmo	ÚPn	územní plán
BPEJ	bonitovaná půdně ekologická jednotka	ÚR	územní rozhodnutí
CZT	centrální zásobování teplem	ÚAP	územně analytické podklady
DÚR	dokumentace pro územní rozhodnutí	ÚAN	území archeologického nálezště
DTS	distribuční stanice	ÚPI	územně-plánovací informace
GIS	geografický informační systém	ÚPN	územní plánování
CHKO	chráněná krajinná oblast	VN	vysoké napětí
KM	katastrální mapa	VPS	veřejně prospěšné stavby
KN	katastr nemovitostí	VTL	vysokotlaký výzkumný ústav meliorací a ochrany
k.ú.	katastrální území	VÚMOP	půdy
NTL	nízkotlak	VVN	velmi vysoké napětí
OF	ortofoto	ZAV	záchranný archeologický výzkum
OP	ochranné pásmo	ZPF	zemědělský půdní fond
ORP	obec s rozšířenou působností	ZÚR	zásady územního rozvoje
parc.č.	parcelní číslo		

Seznam použitých definic:

Poruchou se nazývá stav spočívající v narušení provozuschopného stavu.

Vadou stavby, objektu, konstrukce nebo prvku se rozumí nedostatek vlastností stanovených právním předpisem a/nebo ve smlouvě sjednaných a/nebo nedostatek vlastností obvyklých.

Havarijní stav je zjiitelný stav nedostatků takové závažnosti, že mohou vést k havarijní situaci.

Trvanlivost způsobilost vykonávat požadované funkce po stanovené období při vlivu činitelů přepokládaných při provozu za běžné údržby.

Životnost je souhrn trvanlivostí všech komponentů stavebního prvku, konstrukce nebo objektu, kvantifikuje trvanlivost vyjádřenou v rocích. Při projektování nové konstrukce hovoříme o návrhové životnosti, u konstrukce již provozované o zbytkové životnosti.

Objekt (stavba) je popisován zpravidla po jednotlivých podlažích, které se počítají od podlahy popisovaného k podlaže podlaží vyššího, pokud není jinak uvedeno.

Právní předpisy (výběr):

Nový stavební zákon	Zákon č. 283/2021 Sb., Stavební zákon, platnost od 29.07.2021, účinnost od 01.01.2024
Starý stavební zákon	Zákon č. 183/2006 Sb., Zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), platnost od 11.05.2006, účinnost od 01.01.2007, zrušeno k 01.01.2024
Vyhláška č. 501/2006 Sb.	Vyhlášky č. 501/2006 Sb., Vyhláška o obecných technických požadavcích na využívání území, platnost od 28.11.2006, účinnost od 01.01.2007, zrušeno k 01.01.2024
Vyhláška č. 268/2009 Sb.	Vyhláška č. 268/2009 Sb., Vyhláška o technických požadavcích na stavby, platnost od 26.08.2009, účinnost od 26.08.2009, zrušeno k 01.01.2024
PSP	Nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky stavby v hlavním městě Praze ve znění nařízení č. 14/2018 Sb. HMP, č. 8/2022 Sb. HMP, č. 15/2022 Sb. HMP s aktualizovaným odůvodněním
Správní řád	Zákon č. 500/2004 Sb., Správní řád, platnost od 24.09.2004, účinnost od 01.01.2006

3 PODKLADY:

3.1 Podklady zajištěné zhotovitelem TDD:

- [0] Nabídka zpracovaná dodavatelem služeb TDD,
- [1] Prohlídka areálu provedená dne 07.02.2024 a následně za přítomnosti správce objektu,
- [2] Fotodokumentace provedená při prohlídce [1],
- [3] Dokumentace a informace správců veřejné infrastruktury,
- [4] Výpis z KN, soutisk KM+OF mapy,
- [5] Informace dostupné z Nahlížení do katastru nemovitosti,
- [6] Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy, úplné znění,
- [7] Metropolitní plán, návrh pro veřejné projednání,
- [8] On-line mapy České geologické služby,
- [9] Znalecký posudek statiky objektu č.znal.den.: 2360/19/2017.

3.2 Dokumenty poskytnuté objednatelem TDD:

- [A] Smlouva o poskytnutí služeb TDD mezi smluvními stranami + poptávka zpracování TDD,
- [B] Předaná dokumentace záměru v el. podobě,
- [C] Komentáře k rozpracované zprávě TDD/prezentaci draftu.

Zpracovatel TDD neměl k dispozici žádné další podklady než výše uvedené.

Objednatel zároveň potvrzuje, že zpracovateli TDD v souvislosti se zadáním nezamlčel žádná fakta, která by mohla závěry TDD zkreslit nebo dokonce zpochybnit.

3.3 Poznámky k posouzení areálu:

- 1) Místní šetření se soustředilo zejména na prohlídku staveb umístěných na posuzovaných pozemcích a jejich stavebně-technický stav. Dále pak na analýzu vlastních a cizích inženýrských sítí na daných pozemcích a v jejich blízkosti a zároveň na možnosti případného napojení se na ně.
- 2) Závěry z místního šetření vycházejí z lokálních zjištění a z informací předaných správci sítí. Vzhledem k absenci plné moci od majitele pozemků nám byly předány informace od správců sítí jen v omezeném rozsahu.
- 3) Předkládaná fotodokumentace je ilustrativní k dokumentaci nalezených zjištění a nezachycuje všechny výskyty.

4 NÁLEZ V RÁMCI TECHNICKÉ PROHLÍDKY OBJEKTU:

4.1 SPECIFIKACE POSUZOVANÉHO OBJEKTU:

4.1.1 Specifikace objektu:

Popis objektu:

Asi nejlépe je možné zjednodušeně objekt ÚMČ Praha 10 popsat za pomoci leteckých snímků. Vlastní objekt je členěn na 3 hlavní hmoty, budovy A, B a C, které jsou osazeny na průběžné hmotě podzemních podlaží s pochozí terasou (garáže, technické místnosti, energocentra, zázemí), které jsou částečně podélně zapuštěné do terénu až čistě na terénu, dle klesajícího profilu ulice Vršovická.



Pohled na objekt včetně rozdělení částí objektu

Budova byla postavena jako komplex „Dům sdružených investorů“, podle projektu zpracovaného KPÚ Praha v letech 1970 až 1971. Objekt byl předán k trvalému užívání v roce 1976. Současné stáří objektu, ke dni zpracování identifikace rizik je 43 let.

Původně byl objekt uvažován jako plně podsklepený, z důvodu obtížných základových podmínek (složitě základové poměry, vysoká hladina spodní vody) ale tento záměr nebyl realizován a podzemí podlaží jsou umístěn a defacto na terénu, nebo zapuštěn pouze částečně.

Hmota střechy podzemních podlaží je funkční – tvoří ji pochozí / pojízdňá terasa (chodník) v okolí hlavních budov objektu UMČ Praha 10. Tato terasa je přístupná buď z úrovně terénu – od OC Eden, nebo po rampách a schodištích směrem od zastávky tramvaje Koh-i-noor a ze sídliště Vlasta.

Terasa plně nahrazuje funkci chodníku v okolí posuzované budovy. Terasa je přístupná po venkovních schodištích z úrovně ulice Uljanovská (od sídliště Vlasta) anebo pak po rampách z ulice Vršovická. Dopravně je pro osobní automobily terasa napojena na ulici Kirgizská, pomocí pojížděné rampy.

4.2 LEGISLATIVNĚ TECHNICKÝ RÁMEC:

V rámci hodnocení posuzované stavby je nutné vycházet především z platné legislativy, zejména vyhlášky č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby a dále ze Stavebního zákona, § 145.

§ 145

Základní požadavky na stavby

(1) Stavba musí být navržena a provedena tak, aby byla vhodná pro určené využití a **po celou dobu trvání plnila při běžné údržbě a působení běžně předvídatelných vlivů základní požadavky na stavby, kterými jsou**

- a) mechanická odolnost a stabilita,
- b) požární bezpečnost,
- c) ochrana zdraví,
- d) ochrana životního prostředí,
- e) bezpečnost a přístupnost při užívání, provozu a údržbě,
- f) úspora energie,
- g) udržitelné využívání přírodních zdrojů.

Na základě tohoto ustanovení je nutno výše uvedené požadavky SZ dodržovat, přestože objekt aktuálně není aktivně využíván UMČ Praha 10. V opačném případě by se správa objektu / MČ vystavovala riziku porušení zákona a vyhlášek a z toho plynoucích postihů.

Objekt tedy musí být alespoň v minimální míře udržován po celou dobu jeho životnosti, s ohledem na požadavky výše, ve funkčním a bezpečném stavu.

Lze pouze v mezích zákona diskutovat o tom, že některé požadavky budou „řízeně“ změkčeny, ale za předpokladu zachování bezpečnosti objektu jak pro uživatele, tak i veřejnost.

Vyhláška 268/2009 Sb. v platném znění stanoví

POŽADAVKY NA BEZPEČNOST A VLASTNOSTI STAVEB

§ 8

Základní požadavky

(1) Stavba musí být navržena a provedena tak, aby byla při respektování hospodárnosti vhodná pro určené využití a aby současně splnila základní požadavky, kterými jsou

- a) mechanická odolnost a stabilita,
- b) požární bezpečnost,
- c) ochrana zdraví osob a zvířat, zdravých životních podmínek a životního prostředí,
- d) ochrana proti hluku,
- e) bezpečnost při užívání,
- f) úspora energie a tepelná ochrana.

(2) Stavba musí splňovat požadavky uvedené v odstavci 1 při **běžné údržbě a působení běžně předvídatelných vlivů po dobu plánované životnosti stavby.**

(3) Výrobky, materiály a konstrukce navržené a použité pro stavbu musí zaručit, že stavba splní požadavky podle odstavce 1.

§ 9

Mechanická odolnost a stabilita

(1) Stavba musí být navržena a provedena v souladu s normovými hodnotami tak, aby účinky zatížení a nepříznivé vlivy prostředí, kterým je vystavena během výstavby a užívání při řádně prováděné běžné údržbě, nemohly způsobit

- a) náhlé nebo postupné zřícení, popřípadě jiné destruktivní poškození kterékoliv její části nebo přilehlé stavby,
- b) nepřípustné přetvoření nebo kmitání konstrukce, které může narušit stabilitu stavby, mechanickou odolnost a funkční způsobilost stavby nebo její části, nebo které vede ke snížení trvanlivosti stavby,
- c) poškození nebo ohrožení provozuschopnosti připojených technických zařízení v důsledku deformace nosné konstrukce,
- d) ohrožení provozuschopnosti pozemních komunikací a drah v dosahu stavby a ohrožení bezpečnosti a plynulosti provozu na komunikaci a dráze přiléhající ke staveništi,
- e) ohrožení provozuschopnosti sítí technického vybavení v dosahu stavby,
- f) porušení staveb v míře nepřiměřené původní příčině, zejména výbuchem, nárazem, přetížením nebo následkem selhání lidského činitele, kterému by bylo možno předejít bez nepřiměřených potíží nebo nákladů, nebo jej alespoň omezit,
- g) poškození staveb vlivem nepříznivých účinků podzemních vod vyvolaných zvýšením nebo poklesem hladiny přilehlého vodního toku nebo dynamickými účinky povodňových průtoků, případně hydrostatickým vztlakem při zaplavení,

h) ohrožení průtočnosti koryt vodních toků, případně údolních profilů, mostů a propustků.

(2) U staveb sloužících k zajištění zásobování odběratelů energií a dalších vybraných staveb, jejichž vlastnosti nemohou budoucí uživatelé ovlivnit¹²⁾, musí být konstrukce navrženy a provedeny tak, aby nedošlo k nepředvídanému trvalému ani dočasnému ohrožení provozuschopnosti stavby jako celku.

(3) Stavební konstrukce a stavební prvky musí být navrženy a provedeny v souladu s normovými hodnotami tak, aby po dobu plánované životnosti stavby vyhověly požadovanému účelu a odolaly všem účinkům zatížení a nepříznivým vlivům prostředí, a to i předvídatelným mimořádným zatížením, která se mohou běžně vyskytnout při provádění i užívání stavby.

(4) Stavby umístěné na území v dosahu účinků hlubinného dobývání nebo v dosahu seizmických účinků se navrhuje též s ohledem na předpokládané deformace základové půdy, způsobené projevem důlní nebo seizmické činnosti na povrch.

§ 10

Všeobecné požadavky pro ochranu zdraví, zdravých životních podmínek a životního prostředí

(1) **Stavba musí být navržena a provedena tak, aby neohrožovala život a zdraví osob** nebo zvířat, **bezpečnost, zdravé životní podmínky jejich uživatelů ani uživatelů okolních staveb** a aby neohrožovala životní prostředí nad limity obsažené v jiných právních předpisech, zejména následkem

a) uvolňování látek **nebezpečných pro zdraví a životy osob a zvířat a pro rostliny**,

b) přítomnosti nebezpečných částic v ovzduší,

c) uvolňování emisí nebezpečných záření, zejména ionizujících,

d) nepříznivých účinků elektromagnetického záření,

e) znečištění vzduchu, povrchových nebo podzemních vod a půdy,

f) nedostatečného zneškodňování odpadních vod a kouře,

g) nevhodného nakládání s odpady,

h) **výskytu vlhkosti ve stavebních konstrukcích nebo na povrchu stavebních konstrukcí uvnitř staveb**,

i) nedostatečných tepelně izolačních a zvukoizolačních vlastností podle charakteru užívaných místností,

j) nevhodných světelně technických vlastností.

(2) **Stavba musí odolávat škodlivému působení prostředí, zejména vlivům zemní vlhkosti a podzemní vody**, vlivům atmosférickým a chemickým, záření a otřesům.

V souhrnu je tedy třeba stavbu, přestože je vyklizená, zajistit následovně:

- 1) **Zajistit, aby stavba (nosné konstrukce objektu) staticky dále nedegradovala a neohrožovala své bezprostřední okolí** – je možné zajistit pravidelnými periodickými prohlídkami a rychlou reakcí v případě zhoršení stavu.
- 2) **Obdobný požadavek platí i pro stavební konstrukce (nesmí se uvolňovat a padat stavební konstrukce)** – opět je možné zajistit preventivními prohlídkami a okamžitou reakcí na zjištění.
- 3) Stavba musí i nadále **plnit požadavky na požární bezpečnost**, a to především tak, aby nebyla rizikem pro okolní stavby a osoby. **S ohledem na vyklizení budovy je možné navrhnout systém, který by snížil některá rizika a tím i náklady na provoz objektu.**
- 4) **Stavba nesmí být zdravotním rizikem pro své okolí** (je nutno vliv stavby a její dopady na ŽP monitorovat, včetně nebezpečných látek, typu azbest) – je redukováno pomocí periodických prohlídek
- 5) **Stavba nesmí představovat riziko pro provoz na okolních komunikacích** – je rizikem zejména s ohledem na zátoky do pochozí zóny a korozi stropních panelů nad příjezdovou komunikací pro sídliště Vlasta, tato komunikace je bohužel obtížně nahraditelná, bez zásahu do dopravního režimu sídliště
- 6) **Výskyt vlhkosti uvnitř budovy** – díky vyklizení budovy lze toto riziko snížit, neboť nejsou přítomny exponované osoby, nicméně toto riziko ohrožuje technologie v objektu. Je třeba tedy řešit s ohledem a odstavení technologií z provozu, snížení rizik i nákladů na provoz objektu.

4.3 LEGISLATIVNÍ POŽADAVKY Z HLEDISKA TECHNICKÉHO ZAŘÍZENÍ BUDOV:

Zařízení		Druh revize/prohlídky/zkoušky	Doklad
1	Tlakové zařízení	dokumentace	revizní zpráva z výchozí revize vedení provozního deníku tlakové nádoby
		provozní revize	revizní zpráva z provozní revize
		vnitřní revize	revizní zpráva z vnitřní revize
		tlaková zkouška	revizní zpráva z tlakové zkoušky
2	Zdvihací zařízení	dokumentace	vedení revizní knihy výtahu vedení knihy odborných prohlídek vedení knihy výtahu
		odborná prohlídka	záznam v Knize odborných prohlídek
		zkouška po přerušení provozu	protokol z odborné zkoušky
		odborná zkouška	protokol z odborné zkoušky
		inspekční prohlídka	zpráva o inspekční prohlídce
		3	Elektrická zařízení - hromosvod
4	Elektrická zařízení - elektroinstalace	pravidelné revize	zpráva o revizi
5	Kontrola systému vytápění a kombinovaného systému vytápění a větrání	kontrola	zpráva o kontrole systému vytápění nebo kombinovaného systému vytápění a větrání
6	Chladicí zařízení	kontrola zařízení	zápis v Evidenční knize chladicího zařízení

Požárně bezpečnostní zařízení

Zařízení		Druh revize/prohlídky/zkoušky	Doklad
1	Hasicí přístroje	kontrola provozuschopnosti	doklad o kontrole provozuschopnosti, kontrolní štítek, plomba spouštěcí armatury
		periodická zkouška, plnění	kontrolní štítek, plomba spouštěcí armatury
2	Elektrická požární signalizace	Koordinanční funkční zkouška - kontrola celého systému EPS	doklad o kontrole provozuschopnosti
		zkouška činnosti při provozu – samočinné hlásiče požáru a zařízení, které EPS ovládá	doklad o zkoušce činnosti EPS při provozu
		zkouška činnosti při provozu – ústředna a doplňující zařízení	doklad o zkoušce činnosti EPS při provozu
3	Nouzové osvětlení		vedení provozního deníku
		kontrola ukazatelů činnosti centrálního napájení	
		kontrola činnosti	zápis v provozním deníku
4	Hydranty	kontrola provozuschopnosti	doklad o kontrole provozuschopnosti
		kontrola provozuschopnosti	doklad o kontrole provozuschopnosti
5	Požární klapky, požární uzávěry		vedení knihy klapek
		kontrola provozuschopnosti	doklad o kontrole provozuschopnosti
6	Požární ochrana	preventivní požární prohlídky	zápis v požární knize

4.4 STAVEBNÍ A KONSTRUKČNÍ POSOUZENÍ OBJEKTU:

4.4.1 Stavební posouzení objektu:

Popis stavu objektu:

Při místním šetření bylo zjištěno, že se stav objektu od zpracování TDD v roce 2019 zásadně nezměnil. Závady nalezené v tomto posouzení byly z velké části ponechány ve stavu jako při poslední prohlídce. **Celkově je objekt a jeho okolí velmi zanedbané.**

Obvodový plášť:

Obvodový plášť budov je z Boletických fasádních panelů (panely tvořené otevíravými okenními výplněmi a neprůhledným panelem se zasklením). Štítové zdi, schodišťové objekty, pilíře a obvodové zdivo v přízemí je obloženo kamennými obkladovými deskami. Obvodové zdivo na úrovni sníženého přízemí a terasy je obloženo keramickým kabřincovým obkladem, světle a tmavě hnědé barvy. Exteriérové části podhledů jsou provedeny dodatečně / nově ze sádkartonových desek. V původních místech byly provedeny z vlnitého plechu.

Při původním místním šetření, které se konalo v roce 2019, bylo zjištěno, že fasádní plášť vykazuje značné závady. Při současném šetření bylo zjištěno, že tyto závady přetrvávají. Obvodový plášť je ve špatném stavu, kdy skrz okna dochází k zatékání do objektu skrz okenní výplně, kdy už došlo vlivem stáří oken ke ztrátě těsnění mezi okenním křídlem a okenním rámem (ve funkční spáře). Díky tomu může v určitých místech docházet při deštích k velkým zátokům. Doporučujeme fasádu projít a zkontrolovat velikost netěsností mezi rámem a křídlem. Pokud bude netěsnost velká, doporučujeme překrýt ji lepicí páskou, aby nedocházelo k zátokům. Celkově se dá fasádní plášť hodnotit jako zastaralý a do značné míry přestává plnit svoji funkci – **riziko vysoké.**

Časový horizont:

3 – 5 let

Náklady:

Oprava celé fasády (9 200 m², 5 000 Kč/m²) = 46 000 000,- Kč

Oprava problémových míst, zatěsnění / ztmelení = 240 000,- Kč

Kontrola po vydatných deštích + drobná oprava = 20 000,- Kč

Periodická kontrola 1 x rok = 20 000,- Kč

Fotodokumentace:



Pohled na zátok skrz fasádu



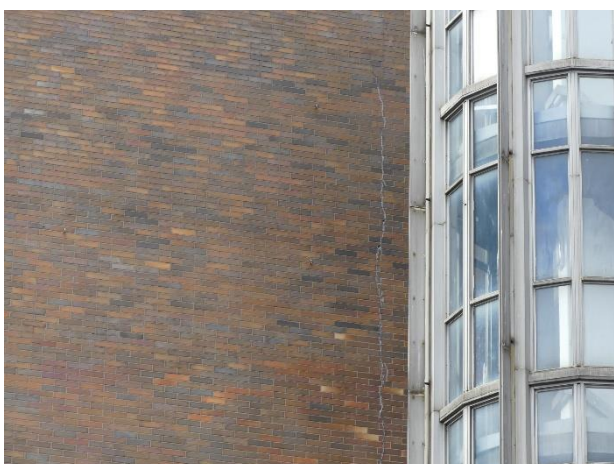
Pohled na zátok skrz fasádu



Funkční spára okna



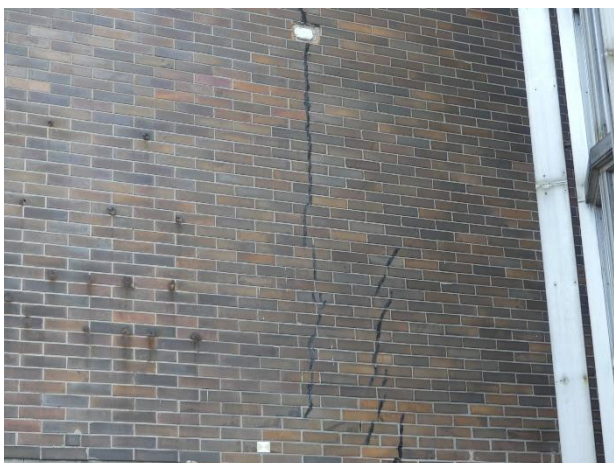
Stopy po zátoku



Prasklina na fasádě



Sádrový terč



Prasklina na fasádě



Degradovaná omítka

Střešní konstrukce:

Střeška budovy „Radnice Městské části Praha 10“ je navržena plochá, jak v části budov A, B a C, tak i u dilatačních sekcí s výtahy. Dilatační sekce jsou vyšší o 1 podlaží, protože v nejvyšším podlaží jsou umístěny strojovny výtahů. Střeška má nosnou konstrukci ze stejných panelů jako ostatní stropy, (dutinové prefa panely). Konstrukce střešky je jednoplášťová, původně byla navržena s izolací vyráběnými v letech 1972 až 1976. Původní spodní vrstvy jednoplášťové střešky zůstaly zachovány i po rekonstrukci, která byla provedena cca v roce 2005. Ke změně došlo pouze u nejsvrchnější vrstvy, která byla na celé ploše střešky nahrazena moderní, PE fólií.

Při místním šetření bylo zjištěno, že na střeše došlo k několika „rychlým“ opravám, které splnily účel a do objektu přes střešní krytinu v současné době nezatéká. Tyto opravy nemají dlouhou dobu trvanlivosti, a tak je nutné počítat s kontrolou posledního patra, aby se případné zátky objevily v čas. Dále bylo zjištěno, že oplechování na střeše začíná korodovat a e středně dlouhé době bude potřeba jeho výměna.

Celkově se dá střešní plášť zhodnotit tak, že se nachází na hraně životnosti – **střední riziko**.

Časový horizont:

3 – 5 let

Náklady:

Oprava celé plochy střešky (2 800 m², 3000 Kč/m²) = 8 400 000,- Kč

Periodická kontrola 1 x rok = 20 000,- Kč

Fotodokumentace:

Pohled na degradující oplechování



Pohled na degradující oplechování



Pohled na střešku s lokálními opravami



Pohled na střešku s lokálními opravami



Lokální oprava pomocí tmelu



Lokální oprava pomocí tmelu

Podhled na fasádě:

Nad 1.NP se na venkovní straně nachází podhled z části tvoření sádrokartonovými deskami, anebo pomocí lamelových profilů. Tam kde se nachází sádrokarton dochází vlivem zatékání a povětrnostních vlivů k jeho předčasné degradaci. Díky tomu hrozí , že deska spadne na procházející lidi a způsobí zranění třetí osobě.

Doporučujeme odstranit volné části podhledu a pravidelnou kontrolu, aby se zamezilo zranění procházejících osob – **riziko střední**.

Časový horizont: ihned
Náklady: 5 000 - 10 000,- Kč
Periodická kontrola 2 x rok = 20 000,- Kč

Fotodokumentace:

Odpadávající tmel SDK podhledu



Odlupující se SDK povrch



Degradovaný SDK pohled



Degradovaný SDK pohled

4.4.2 Konstrukční posouzení objektu:

Popis konstrukčních prvků:

Objekt Radnice je hmotově rozdělen do 3 hlavních administrativních sekcí a založen na modulovém systému 6×6 m, mimo dvou schodišťových středních objektů. Všechny sekce jsou vzájemně propojené vloženými dilatačními částmi. Celkem je 8 dilatačních úseků, které začínají na východě mezi garážemi a vlastní budovou Radnice, (označení I), a končí na západě mezi pochozí terasou a energoblokem, (označení VIII). Hlavní sekce Radnice jsou označeny jako administrativní bloky „A“, „B“ a „C“. Jejich nosný systém je železobetonový prefabrikovaný skelet.

Skelet je tvořený montovanými sloupy příčného profilu 400×400 mm a 600×400 mm. Průvlaky v podélném směru mají tvar obráceného profilu „T“ o rozměrech 500×500 mm. Stropní dutinové panely mají modulový rozpon 6 m, výšku 250 mm. Na východě začíná celý komplex parkovištěm. To je jednopodlažní objekt konstrukční výšky 4,20 m, s modulovou sítí $5,00 \times 6,00$ m v příčném směru, a $1 \times 3,65 + 6 \times 6,00$ m v podélném směru. Výztužné ocelové sloupy jsou založeny na železobetonových patkách v různé úrovni, podle rozvodů sítí pod podlahou tohoto spodního podlaží. Vložené ztužující a opěrné železobetonové stěny mají tloušťku 300 mm. Tento konstrukční systém, byl použit i pro energoblok, který navazuje na podzemní garáže.

Vodorovné nosné konstrukce tvoří prefabrikované dutinové panely s modulovým rozponem 6 m, šířkou 1,10 m výškou 250 mm. Panely jsou vyztuženy klasickou betonářskou výztuží Ocel 10425 ($V;c = 2,3$), beton třídy B 250. Panely jsou vylehčeny podélnými kruhovými dutinami a uloženy do průvlaků profilu T, o rozměrech 500×500 mm, uložených v podélné ose budov. Střeška budovy „Radnice Městské části Praha 10“ je navržena plochá, jak v části budov „A“, „B“ a „C“, tak i u dilatačních sekcí s výtahy. Dilatační sekce jsou vyšší o 1 podlaží, protože v nejvyšším podlaží je umístěna strojovna výtahů. Střeška má nosnou konstrukci ze stejných panelů jako ostatní stropy.

Popis zjištění z roku 2019:

Stropní nosné betonové konstrukce v podzemních podlažích, resp. pod chodníkovými terasami vykazují na velmi četných místech výrazné průsaky, které se projevují degradací betonu, výluhy sanitů a korozi výztuže. Z důvodu koroze výztuže dochází k separaci povrchových betonových vrstev a případnému odpadávání betonu. Dané kusy betonů mohou mít značnou hmotnost tím mohou způsobit jak hmotné škody na majetku druhých osob, a tak mohou ohrozit případné procházející osoby. Nejvíce rizikové plochy jsou v místech komunikace, parkoviště a ploch pro pěší pod terasou. Plochy v interiéru objektu jsou rovněž rizikové nicméně pohyb osob v těchto prostorách není tak výrazný.

Stropní nosné konstrukce v podzemních podlažích vykazují značné zátoky a tím i korozi nosné výztuže. Dle dostupné dokumentace jsou sloupy, vazníky a dutinové panely vyztuženy měkkou výztuží, která dle dříve provedených „hrubých“ posudků vykazuje oslabení průřezu. Z hlediska zátoků a koroze výztuže se jedná o dlouhodobý problém, který není dlouhodobě řešen a stav nosné výztuže lze předpokládat v rozmezí 5-10% s lokálním oslabením až k 20%, což již může mít vliv na statiku a stabilitu případných jednotlivých částí NK. Z hlediska prostor uvnitř objektu by takovéto oslabení nemělo být výraznější problém, nicméně z hlediska parkovací plochy a nájezdové rampy již toto oslabení je závažný a výrazný problém. V rámci posuzování mostní normy a stavu konstrukce by měla být nosnost konstrukcí se zátoky snížena na úroveň 60% nosnosti což je z hlediska pozemní stavby (objektu) zásadní omezení. Je nezbytné nutně provést statické posouzení konstrukce v místech pohybu automobilů se zahrnutím oslabení nosné výztuže do výpočtu. V rámci dané skutečnosti hrozí riziko lokálního kolapsu nosné konstrukce v místech parkovacích ploch (dilatační úsek I.).

Obslužná schodiště teras na východní části vykazují výrazné průsaky, separaci povrchových vrstev betonu a korozi výztuže vč. koroze jednotlivých schodišťových stupňů. V rámci uvolnění částí betonů hrozí úraz osob pod danou konstrukcí. V případě výraznější koroze ocelové nosné konstrukce schodišťových stupňů a jejich uvolnění z důvodu koroze opět hrozí riziko úrazu osob.

Vlivem zatékání nosnou konstrukcí teras dochází na východní straně ke korozi ocelových sloupů. Hrozí riziko oslabení vlivem koroze a tím případné omezení statické stability. V rámci dané části je riziko spíše nízké.

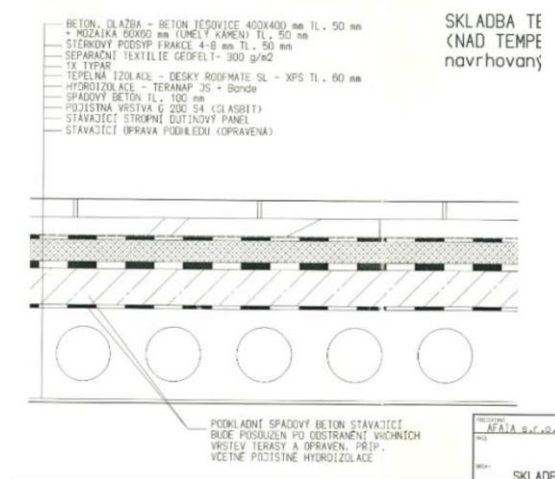
Popis zjištění z roku 2024:

Při místním šetření bylo zjištěno, že v několika místnostech byla z důvodu zeslabené únosnosti stropních konstrukcí zřízena podpěra z dřevěných prvků (sloupy a trámy). Jinak je stav konstrukce oproti stavu z roku 2019 nezměněn, do konstrukce i nadále zatéká a hrozí riziko degradace železobetonových stropních prvků v konstrukci.

Na závažný stav vodorovné nosné konstrukce pochozích teras upozorňoval již znalecký posudek č. 2360/19/2017 Doc.Ing. J. Rysky, CSc. Citujeme:

4.7. Izolace pochozích teras

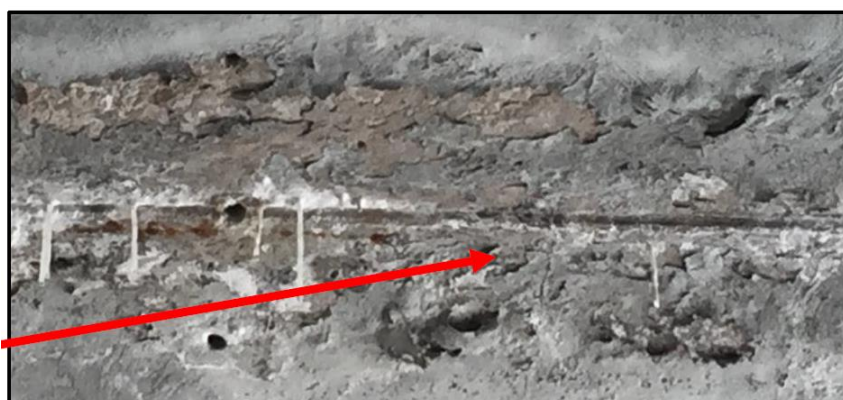
Ze stavebně technického pohledu je izolace pochozích teras v současné době nejožehavějším problémem celého komplexu „Radnice Městské části Praha 10“. Izolace teras byla již od roku 1982, to je po šesti letech od kolaudace stavby opravována. Její opravy průběžně pokračují až do současnosti. Původní skladba teras byla následující:



Z fotografií je zřejmé, že i poslední úpravy vodotěsných izolací na terasách nevedly k jejich úspěšnému svedení dešťové vody do gul, které jsou napojeny na stávající vnitřní kanalizaci. Je to způsobeno nejen nerovným povrchem pod nejvyšší vrstvou živice, ale i jejím stárnutím a vznikem mikroskopických trhlin. Ty způsobují, že je voda dostává do nižších vrstev terasy, odkud proniká až do nosných železobetonových

panelů. Voda při větším průsaku se dále dostává panelem až na jeho spodní hranu, (viditelná plocha panelů ve spodním podlaží). Tam při větších deštích odkapává přímo na podlahu sklepů, nebo se soli v ní přítomné srážejí na spodním povrchu panelu. Během doby dochází dále k odpadávání krycí vrstvy betonu pod výztuží. Výztuž je postupně odhalována a tím dochází k její atmosférické korozi a zmenšování průměru výztužných drátů u spodního okraje panelu.

To je opět názorně vidět na následujících fotografiích stropu nejnižšího podlaží:



Stupeň degradace ocelové výztuže je dosti pokročilý, viz vysrážené vápenné stalaktity v mezerách mezi panely. Již v roce 1996 provedl statik Prof.ing. Tomáš Vaněk, DrSc. návrh na opravu spodní výztuže panelů. Ve své zprávě z 30.4.1996 konstatoval, cituji: „Úprava stropních železobetonových konstrukcí v prostorách suterénu:

- a) provést odstranění narušené krycí vrstvy stropů,
- b) očistit obnaženou výztuž,
- c) vyspravit železobetonové konstrukce po předcházejících úpravách sanační maltou PERMAPATCH-TH-35-AC regulér v předpokládané tloušťce cca 20 mm.”

Mezi rokem 1996 a 2017 došlo k tomu, že není nutné „odstranit narušené krycí vrstvy stropů”, protože tyto vrstvy již vlivem postupující degradace odpadly samy. Tím se snížila staticky účinná vrstva betonu, následně došlo vlivem rezavění ke zmenšení průřezu výztužných ocelových vložek, a únosnost panelů se snížila. To se projevuje na znatelných průhybech panelů. Kvalita betonu stropních panelů v poškozených místech byla ověřena nedestruktivní zkouškou. Tu provedl ing. Milan Rydval z oddělení experimentálních a měřících metod Kloknerova ústavu CVUT v Praze, viz příloha posudku. Nedestruktivní zkouškou bylo prokázáno, že kvalita betonu odpovídá předpokladům statického výpočtu, (beton třídy B 20/25). Spodní krycí vrstvy betonu pod výztuží jsou odpadané, tím je zmenšena statická výška průřezu panelu a jeho únosnost snížena. Navíc vlivem karbonizace betonu není zaručeno, že jeho pevnost je po celé výšce panelu dostačující.

Závěr: Problém zatékání pochozími terasami existuje již od roku 1982. Dosud nebyl vyřešen a z toho plynou nepříznivé dopady na únosnost stropů nad spodním podlažím. Stropy jsou na mnoha místech poškozeny tak, že je podstatným způsobem narušena jejich pevnost. Oprava stropů je však odvislá od prvotní opravy vodotěsné izolace teras. Oprava této izolace musí proběhnout v co nejkratší době, aby nedošlo k havárii stropů. To znamená sejmout všechny vrstvy na terasách až k nosným panelům, a potom provést kvalitní vodotěsnou izolaci včetně dotažení detailů při napojení na svislé konstrukce. Existuje však další možnost jak

Citace závěru:

S ohledem na výše uvedené, je zřejmé, že nepříznivý stav konstrukce, který se projevuje od roku 1982 a následně opakovaně popisovaný v letech 1996, v roce 2017, roce 2019 i v roce 2024 se nadále jen a jen zhoršuje. K nápravě závadného stavu – tedy vyřešení příčiny zátoků formou opravy hydroizolace dosud nedošlo (ani po 42 letech od zjištění problémů s hydroizolací !!). Bohužel není zpracovaný ani detailní průzkum stavu nosných konstrukcí a ani detailní řešení návrhu opravy.

Vzhledem k absenci kvalitní diagnostiky stavu konstrukcí je i velmi komplikované odhadnout jaká část konstrukce je ještě schopna dlouhodobě plnit svou funkci a která již nikoliv. S ohledem na stav prefabrikovaných konstrukcí je stav degradace již značný.

Jakákoliv sanace viditelného spodního líce stropních panelů a další nosné konstrukce je zbytečná, bez odstranění příčiny zátoků a degradace nosné konstrukce, tedy vadné a nefunkční hydroizolace pochozí zóny a spolehlivého odvodnění její plochy.

Nicméně kvalitní oprava konstrukce je komplikovaná skutečností, že pod pochozí zónou vede jednosměrná komunikace Uljanovská, obsluhující dopravně sídliště Vlasta.

Pokud se má ale vlastník objektu vyhnout zásadní havarijní situaci, bude nutné k rekonstrukci nosné konstrukce a pochozí zóny přistoupit. Bude nutné upravit dopravní režim celého sídliště Vlasta, omezit některá parkovací stání a učinit dočasně některé komunikace obousměrné.

Časový horizont:

ihned

Náklady:

oprava hydroizolace a konstrukce + nové souvrství + související náklady
v pochozí části 5 500 m² * 15 - 25 000 Kč/m² = 82,5 – 137,5 mil. Kč

Vyjádření ceny opravy bez detailního prověření konstrukcí je velmi předběžné a hrubé.

Periodická kontrola 2 x rok = 40 - 80 000,- Kč

Fotodokumentace:



Odvod protékající vody do svodu



Viditelná korozí výztuže



Dřevěná podpěra



Dřevěná podpěra



Viditelná degradace stropního panelu



Viditelná degradace stropního panelu



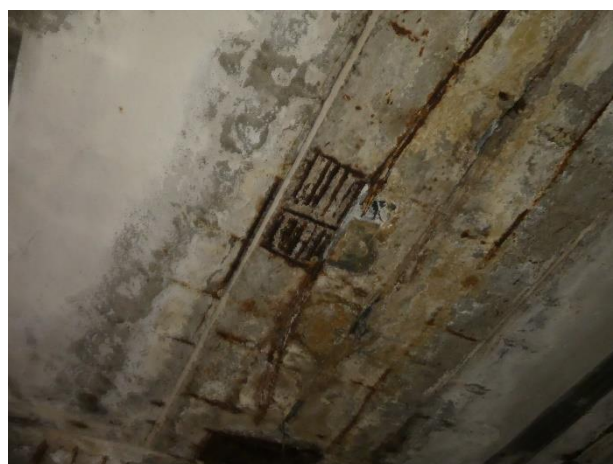
Viditelná degradace stropního panelu



Viditelná degradace stropního panelu



Viditelná degradace stropního panelu



Viditelná degradace stropního panelu



Viditelná degradace stropního panelu



Viditelná degradace stropního panelu



Pohled na ocelové schodiště



Popraskané nášlapné vrstvy



Degradované ocelové části schodiště



Degradované ocelové části schodiště



Degradované ocelové části schodiště



Degradované ocelové části schodiště



Koroze na ocelových sloupech



Koroze na ocelových sloupech

4.4.3 Požární ochrana objektu:

Při místním šetření bylo zjištěno, že některé závady, které byly nalezeny v roce 2019, byly odstraněny. Jednalo se například o zamčené dveře na únikové cestě. Ty jsou v současném stavu odemčené a zajištěné plombou. Vzhledem ke skutečnosti, že bude objekt obsluhován pouze požární hlídkou a nebude se zde nacházet žádný jiný zaměstnanec, nebude zde vznikat problém při evakuaci osob.

Pro rychlý zásah doporučujeme ponechat odemčená dvířka od hydrantů i od přenosných hasicích přístrojů, které byly doteď kvůli velkému pohybu osob zamčené na visací zámek.

Při prohlídce byl správou objektu vznesen dotaz, zda je možné zastavit vodu na přívodním potrubí do objektu. Díky tomu by se hydranty ocitly bez zdroje vody a v případě požáru by musela být voda zapnuta zasahujícími hasiči. **Pro posouzení tohoto kroku je nutné, aby bylo předloženo „začlenění objektu do kategorie s požárním nebezpečím“ = ZOKPN. Náš předpoklad je, že se objekt nachází ve zvýšeném požárním nebezpečí dle zákona č.133/1985 Sb. §4 odst. 2. Konkrétně se jedná minimálně o bod e) v objektu je prostor s požárním zatížením vyšším než 120 Kg/m² (archiv SÚ). Tento dokument (začlenění objektu) nám zatím nebyl předložen.**

Tento dokument je v každém případě potřeba aktualizovat na nový (vyklizený) stav objektu a opatření následně navrhovat na nové začlenění objektu do kategorie podle požárního nebezpečí. Na základě tohoto dokumentu doporučujeme projednat záměr vypnutí vody s Hasičským záchranným sborem hlavního města Prahy. HZS hl. m. Prahy může dát doplňující požadavky například na umístění fotoluminiscenčních tabulek, které povedou k uzavěru vody atd.

Kvůli ušetření nákladů není možné vypnout / přestat kontrolovat některou část požárního zabezpečení objektu elektronická požární signalizace (EPS), přenosné hasicí zařízení, hydranty, nouzové osvětlení a další požárně bezpečnostní zařízení (PBZ). To vše musí být po celou dobu životnosti objektu provozuschopné a revidované.

Nicméně v rámci zpracování aktualizovaného ZOKPN je možné nalézt provozní úlevy a finanční úspory.

Celkově je požární ochrana na dobré úrovni a vzhledem k legislativním požadavkům musí zůstat všechny její části zapojeny, revidovány a provozuschopné – riziko střední.

4.5 POSOUZENÍ TECHNICKÉHO ZAŘÍZENÍ BUDOVY:

4.5.1 Vodovod a kanalizace

Rozvody vodovodu a kanalizace jsou tvořeny kombinací původních ocelových trubek v případě rozvodů pitné vody a litinového potrubí v případě kanalizace. V instalačních šachtách a na přístupných místech v suterénu došlo k výměně původního potrubí za plastové (vodovod – PPR potrubí, kanalizace – zastaralé PVC-U, novější HT Potrubí). Objekt je napojen 3 vodovodními přípojkami a 6 kanalizačními přípojkami. Vodoměrné sestavy byly částečně rekonstruovány.

Technický stav se od poslední kontroly v roce 2019 nezměnil a neproběhla žádná významná výměna rozvodů. Původní ocelové a litinové rozvody jsou vzhledem ke stáří objektu přes 40 let silně za hranici předpokládané technické životnosti, což dokládá jejich postupná náhrada za plastové potrubí při vznikajících haváriích obou systémů. Opravy potrubí jsou prováděny neodborně (chybějící kotvení, absence tepelné izolace), není dodržen technologický postup montáže stanovený výrobcem a hrozí poškození plastového potrubí (ustřížení potrubí, selhání v místě napojení na armatury apod.). Degradace materiálů je bohužel navíc podpořena silným zatékáním vody do suterénu objektu. V suterénu jsou zhotoveny provizorní odvody (plastové trapézové desky/ocelové plechy + kanalizační potrubí) zatékající vody s napojením na kanalizaci – upozorňujeme, že provedení je provedeno značně neodborně, vzniká určité riziko pádu a úrazu. Při instalaci byly demontovány a svěšeny svítidla – opět upozorňujeme na riziko úrazu elektrickým proudem (předpokládáme, že v souladu s platnou revizí elektrického zařízení)

Obecně lze konstatovat, že instalace vodovodu a kanalizace jsou ve velmi špatném spíše až havarijním stavu. Probíhá pouze nutná údržba stylem „porucha – výměna“. Instalace není možné dále využívat bez silného rizika selhání potrubí, ucpání kanalizace a následného vyplavení objektu pitnou nebo splaškovou vodou – **riziko vysoké**.

Doporučení

- Doporučujeme u vodoměrných sestav uzavřít a vypustit větve vodovodu, které nebude nutné využívat pro požární hlídku/ostrahu objektu.
- Doporučujeme zkontrolovat minimálně viditelné části vodovodu, které zůstanou pravděpodobně pod tlakem – požární vodovod + pitná voda, aby se co nejvíce snížilo riziko selhání potrubí.
- V případě potřeby je možné instalovat ke každé vodoměrné sestavě detekci průtoku vody, která může informovat o neobvyklém průtoku vody, resp. úniku.
- Doporučujeme provádět pravidelnou preventivní kontrolu technického stavu odbornou firmou a předcházet tím co nejvíce vzniku havárie. Četnost kontrol 2x až 4x do roka.

Provozní náklady

- | | |
|--|---|
| - Technická kontrola funkčních rozvodů | 40 000 Kč/rok (doporučení 4 x kontrola á 10 000 Kč) |
| - Materiál a práce na odstranění havárií | 80 000 Kč/rok (odhad 2 x havárie á 40 000 Kč) |

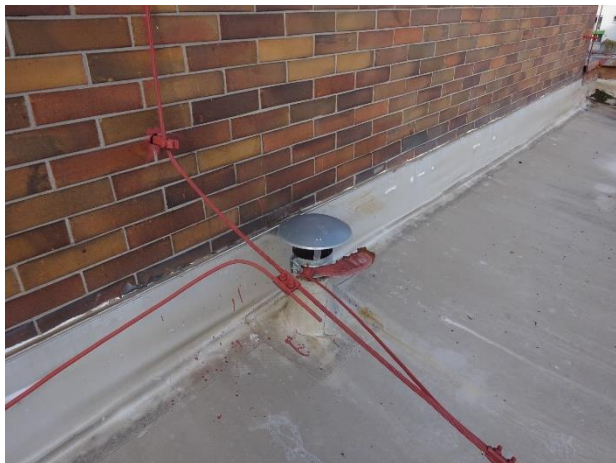
Fotodokumentace:



Upadnutý ochranný koš vpuštění



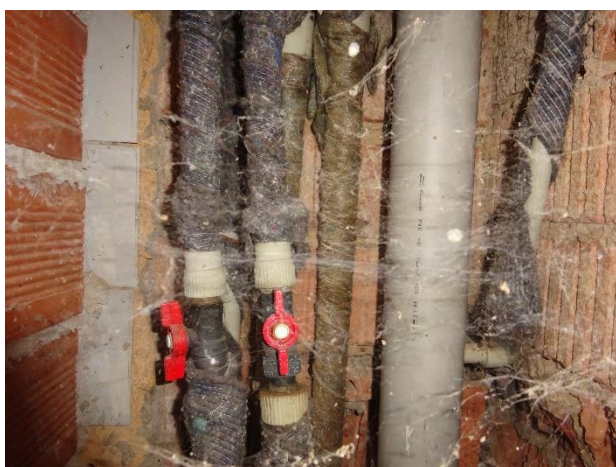
Silně zkorodovaná hlavička odvětrání kanalizace



Vyměněná hlavice



Střešní vpust' bez ochranného koše – doporučujeme doplnit



Instalační šachta – plastové potrubí vodovodu a kanalizace



Instalační šachta – plastové PVC-U potrubí kanalizace



Typické sociální zázemí v nadzemních podlažích



Typické sociální zázemí v nadzemních podlažích



Typické sociální zázemí v nadzemních podlažích



Kuchyňka



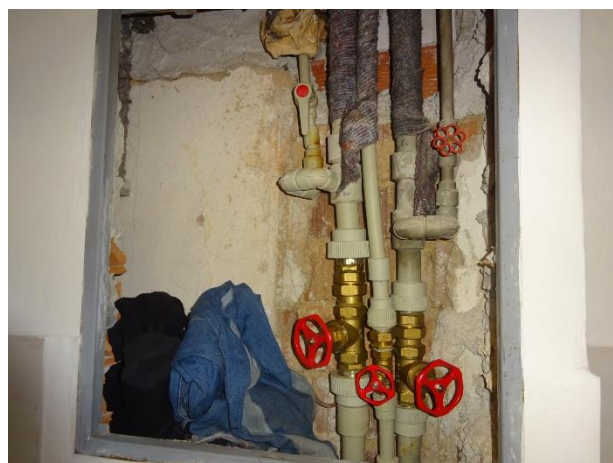
Instalační šachta – plastové HT potrubí kanalizace z roku 1998
 (1.NP)



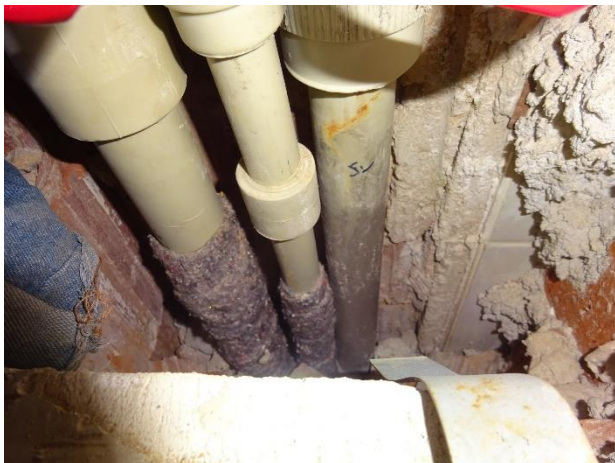
Instalační šachta – plastové HT potrubí kanalizace z roku 1998
 (1.NP)



Plastové potrubí v instalační šachtě bez tepelné izolace
 s přímým kontaktem se zdívm/maltou/omítkou



Rozvody vodovodu – chybějící tepelná izolace



Rozvody vodovodu – chybějící tepelná izolace



Rozvody vodovodu – chybějící tepelná izolace



Zrekonstruované sociální zařízení (přízemí)



Zrekonstruované sociální zařízení (přízemí)



Zrekonstruované sociální zařízení (přízemí)



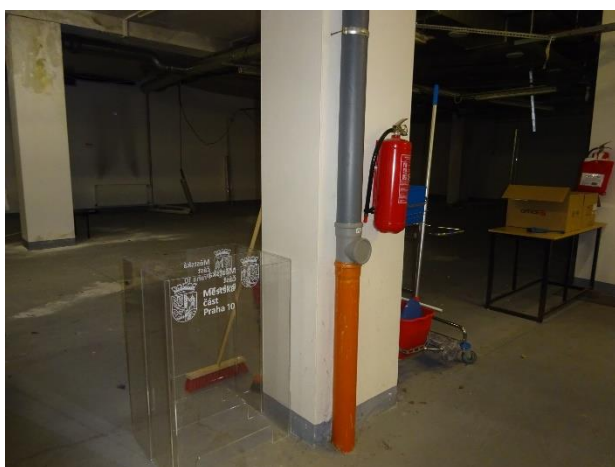
Čistící kus plastového kanalizačního potrubí



Ocelové potrubí vodovodu v suterénu



Provizorní odvod vody ze suterénu



Vyměněné potrubí kanalizace



Provizorní odvod vody ze suterénu



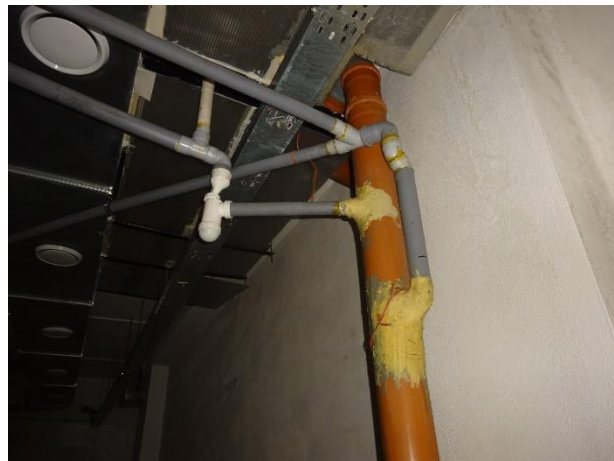
Plastové potrubí vodovodu



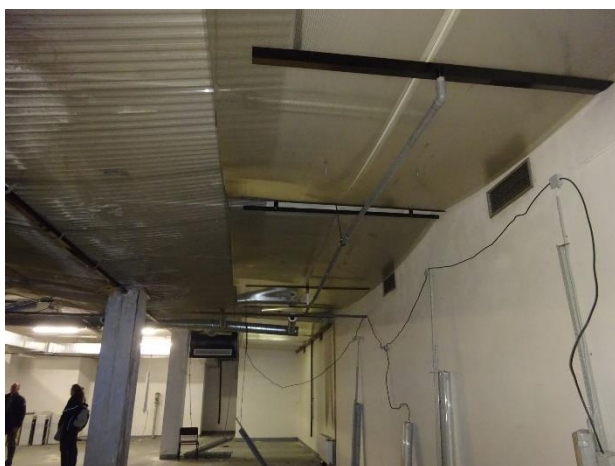
Provizorní odvod vody ze suterénu



Plastové potrubí kanalizace napojené na původní litinové potrubí



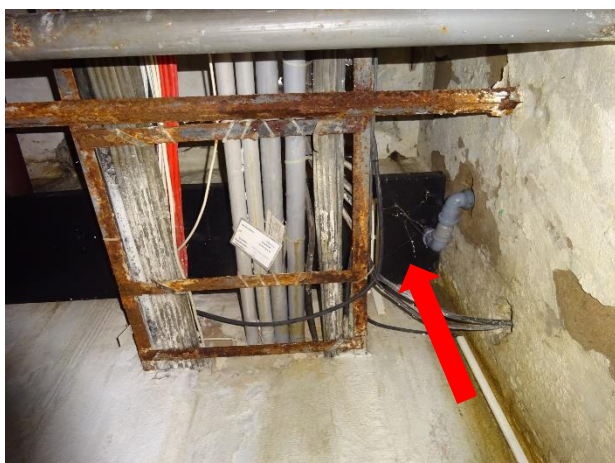
Provizorní odvod vody ze suterénu napojený na kanalizaci



Provizorní odvod vody ze suterénu



Demontovaná svítidla



Provizorní odvod vody ze suterénu



Ocelové a plastové rozvody vodovodu



Litiné potrubí kanalizace



Plastové HT potrubí kanalizace



Provizorní odvod vody ze suterénu



Sprchový kout



Sprchový kout



Plastové potrubí vodovodu



Plastové potrubí vodovodu



Tepelný výměník ohřevu teplé vody



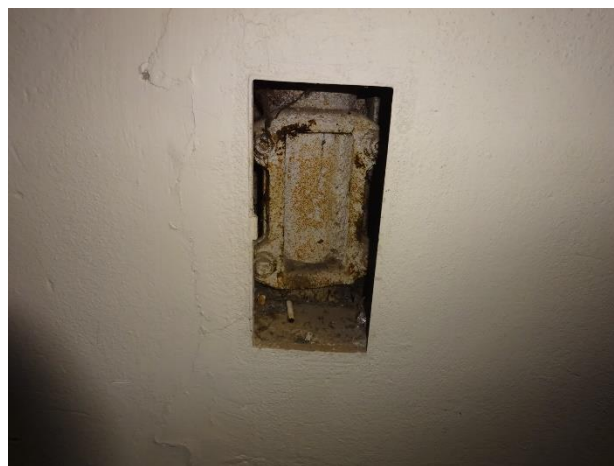
Litinové potrubí kanalizace



Plastové potrubí vodovodu



Plastové potrubí vodovodu



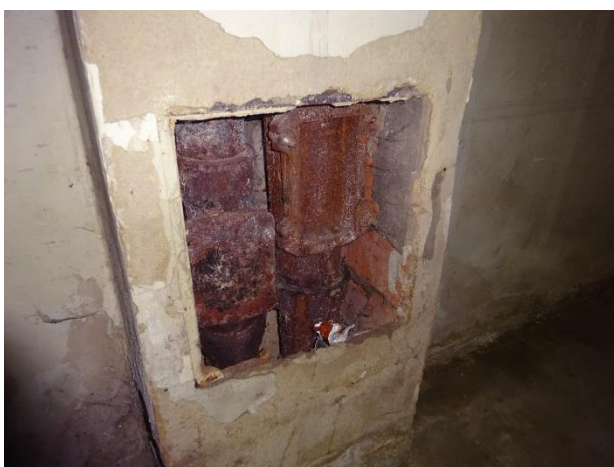
Čistící kus na litinovém potrubí kanalizace



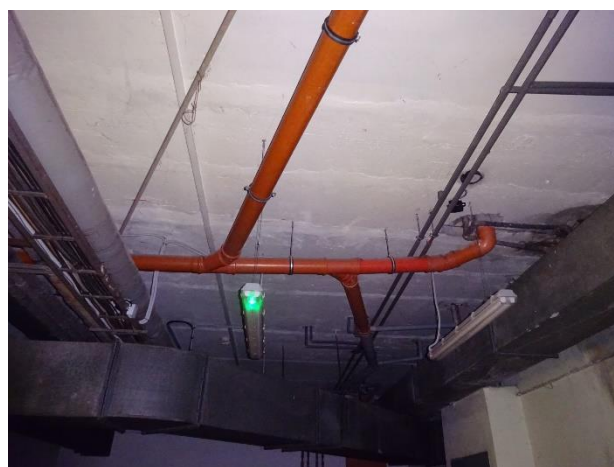
Plastové potrubí vodovodu



Plastové potrubí vodovodu



Čistící kusy na litinovém potrubí kanalizace – silná koroze



Plastové potrubí kanalizace



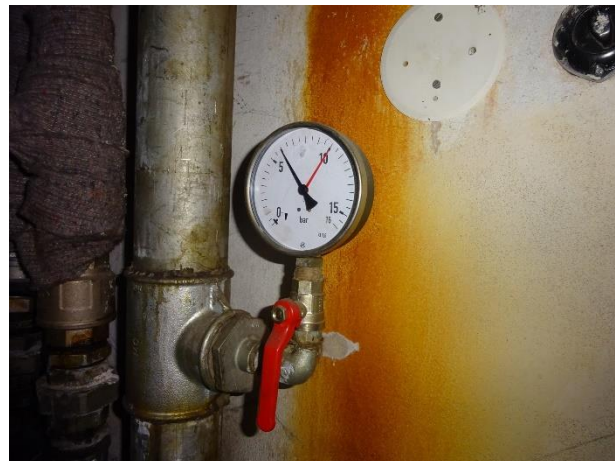
Přípojka vody s vodoměrnou sestavou



Detailní pohled na vyměněné litinové potrubí



Rozdělovač pitné vody



Vnitřní vodovod je pod tlakem

4.5.2 Vytápění

Objekt je vytápěn dvoutrubkovou otopnou soustavou s nuceným oběhem vody. Koncovými prvky jsou převážně litinová otopná tělesa, některá osazena termostatickými hlavicemi. Zdrojem tepla je výměňková stanice umístěná v bloku A. Výměňková stanice je napojena na soustavu centrálního zásobování teplem Pražské teplárenské a.s.

Technický stav se od poslední kontroly v roce 2019 nezměnil a neproběhla žádná významná výměna rozvodů mimo hlavní ležaté potrubí vedoucí v kanálu pod podlahou suterénu. Původní potrubí v kanále bylo natolik v havarijním stavu, že muselo být odstaveno a provedena montáž nového potrubí. Nové potrubí zásobující jednotlivé bloky otopnou vodou je vedeno pod stropem a nad podlahou suterénu. Provedení odpovídá dnešním standardům (materiál, dilatace, tepelná izolace) a je ve velmi dobrém stavu.

Původní ocelové rozvody a litinová tělesa jsou za předpokládanou technickou životností. V nadzemních podlažích a přízemí vykazují mírné známky vnější koroze a mírné úniky vody ve spojích. V suterénu rozvody vykazují silnou vnější korozi z důvodu zatékání vody do velké části prostorů. Rozvody a zařízení ve výměňkové stanici vykazují mírnou korozi a poškození tepelných izolací. Probíhá nutná údržba a zařízení je v provozuschopném stavu.

Obecně lze konstatovat, že systém vytápění je silně technicky a morálně zastaralý. Vytápění je ve špatném technickém stavu. Vzhledem ke stáří objektu přes 40 let bude docházet u původních rozvodů k častějším poruchám a únikům topné vody. Nejvíce kritická situace je v místech suterénu, kam zatéká voda a potrubí je napadeno silnou korozi. Probíhá pouze nutná údržba stylem „porucha – výměna“. Při provozování systému vytápění vzniká riziko selhání potrubí a únik topné vody do objektu - **riziko vysoké**.

Doporučení

- Doporučujeme odstavit z provozu tepelný výměník pro ohřev teplé vody. V případě potřeby teplé vody pro požární hlídku/ostrahu objektu je možné instalovat lokální elektrický ohřivač teplé vody.
 - Vytápění objektu
 - o **VAR 1** – Kompletně vypnout vytápění a vypustit vodu ze systému. Tato varianta nebude vyžadovat žádné provozní náklady, nebude hrozit únik topné vody, ale výrazně se urychlí proces celkové degradace objektu při promrzání konstrukcí v zimních měsících.
 - o **VAR 2** – V topné sezóně objekt pouze temperovat. Nutné počítat s finančními náklady na vytápění, které bohužel i při pouhém temperování nebudou nízké vzhledem k vysokým tepelným ztrátám objektu. Dle informace od správy objektu bylo v lednu protopeno přes 1 mil. Kč při minimální obsazenosti. Dále je nutné počítat s náklady na údržbu výměňkové stanice a veškerých rozvodů, u kterých bude bohužel častěji docházet k poruchám.
- Doporučujeme zvolit druhou variantu a objekt minimálně temperovat, aby nebyl urychlen proces degradace objektu. Temperování prostorů je nejvíce důležité v suterénu, aby nedocházelo k zamrznání zatékající vody a následnému trhání konstrukcí. Doporučujeme se zaměřit na 100% zprovoznění otopné soustavy v suterénu objektu. Dle správy objektu již došlo ke snížení teploty otopné vody.
- Doporučujeme zkontrolovat rozvody a otopná tělesa a odstranit zjištěné závady, tak aby bylo co nejvíce sníženo riziko úniku topné vody na minimum. Je pravděpodobné, že bude muset být vyměněna část rozvodů a otopných těles v suterénu, která jsou napadena silnou korozi.
 - Doporučujeme prověřit jakým způsobem probíhá doplňování vody do systému při poklesu tlaku. Doplňování vody by nemělo probíhat automaticky, ale naopak manuálně obsluhou, která je schopna odhalit případný únik vody.
 - Doporučujeme snížit tlak v systému na naprosté minimum při zachování funkčnosti systému.
 - Doporučujeme provádět povinné revize a kontroly zařízení dle platné legislativy:
 - o Tlakové nádoby – 1 x za rok
 - o Kontrola systému vytápění a kombinovaného systému vytápění a větrání – nad 70 kW 1 x za 5 let
 - Doporučujeme provádět pravidelnou preventivní kontrolu technického stavu rozvodů odbornou firmou a předcházet tím co nejvíce vzniku havárie. Četnost kontrol 3x do roka – na začátku, v půlce a na konci otopné sezóny.

Provozní náklady

- | | |
|--|---|
| - Technická kontrola funkčních rozvodů | 75 000 Kč/rok (doporučení 3 x kontrola á 25 000 Kč) |
| - Materiál a práce na odstranění havárií | 120 000 Kč/rok (odhad 8 x havárie á 15 000 Kč) |
| - Údržba výměňkové stanice | 100 000 Kč/rok (hrubý odhad) |
| - Revize | 10 000 Kč/rok |

Fotodokumentace:



Výměňíková stanice



Rozvody ve výměňíkové stanici



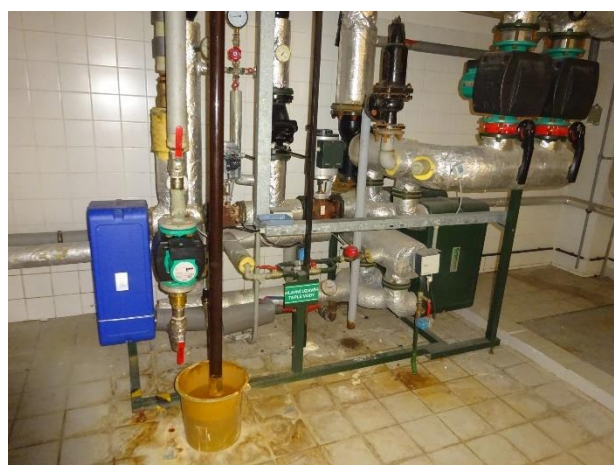
Expanzní nádoby



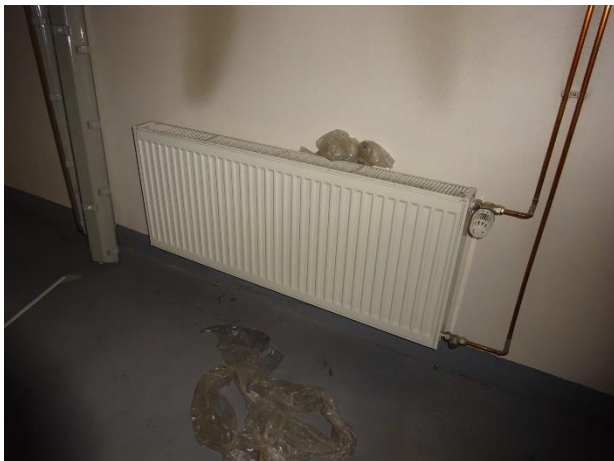
Mírná koroze uzavírací armatury



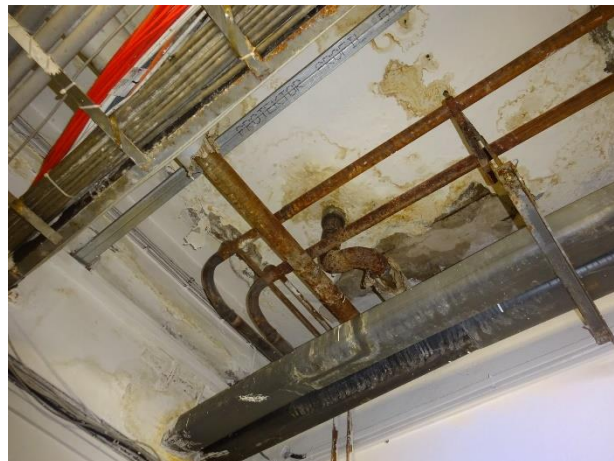
Koroze armatury a poškozený kryt napojení servopohonu na el. energie



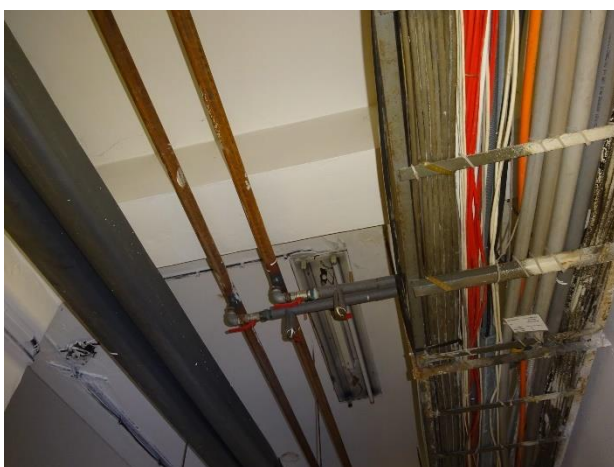
Pohled na výměňíkovou stanici



Novější deskové otopné těleso



Zkorodované ocelové potrubí



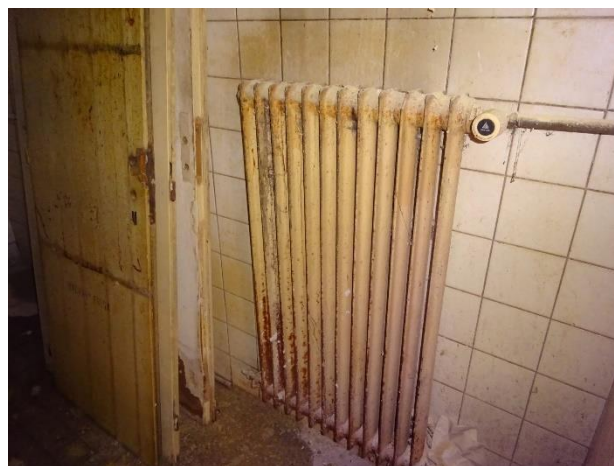
Ocelové potrubí bez ochranného nátěru



Novější měděné potrubí



Zrekonstruované hlavní ležaté potrubí v suterénu



Litínové otopné těleso napadené korozí



Podružný rozdělovač a sběrač



Pohled na rozdělovač



Viditelné úniky topné vody



Podružný rozdělovač a sběrač



Typický koncový distribuční prvek tepla - litinové otopné těleso



Detailní pohled na těleso s termostatickou hlaví



Vedení potrubí pod parapetem okna



Konvektor s topným registrem



Ruční uzavírací kohout otopného tělesa



Dveřní clona u vstupu



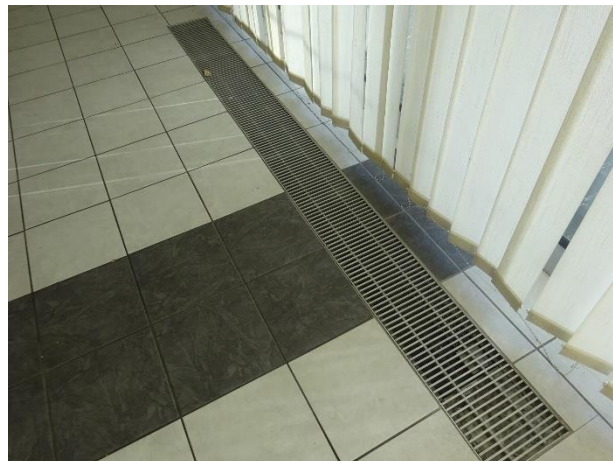
Novější deskové otopné těleso



Novější měděné potrubí



Nástěnné konvektory s topným registrem



Podlahový konvektor

4.5.3 Chlazení

Objekt je lokálně chlazen menšími splitovými nebo multisplitovými jednotkami. Chladicí jednotky odpovídají dnešním standardům a jsou vizuálně v dobrém technickém stavu. Lokálně jsou poškozené tepelné izolace chladicí potrubí. Při odstavení zařízení nehrozí žádné riziko – **bez rizika**.

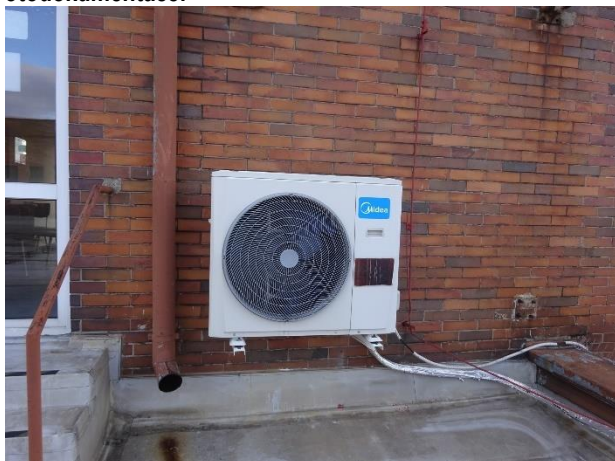
Doporučení

- Doporučujeme venkovní a vnitřní chladicí jednotky, které jsou v dobrém technickém stavu, demontovat a použít na jiném objektu.
- Zastaralé chladicí jednotky doporučujeme odstavit z provozu a nechat odbornou firmou vypustit a zlikvidovat chladivo.

Provozní náklady

V případě odstavení zařízení z provozu nebudou vyžadovány žádné provozní náklady.

Fotodokumentace:



Venkovní jednotka



Venkovní jednotka



Degradace tepelné izolace potrubí



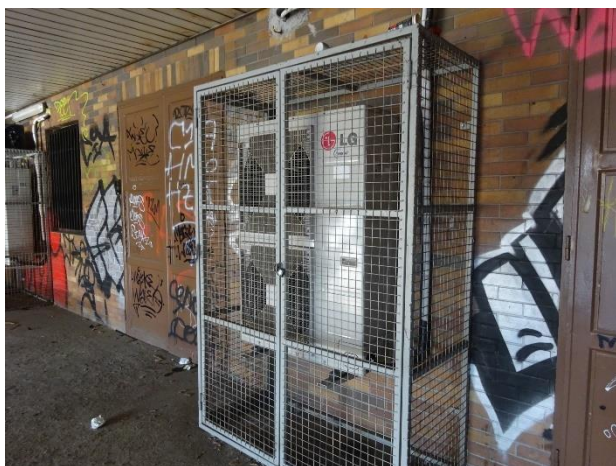
Degradace tepelné izolace potrubí



Novější venkovní jednotky



Vnitřní podstropní jednotky



Novější venkovní jednotka



Novější venkovní jednotka



Novější venkovní jednotky

4.5.4 Vzduchotechnika

Objekt je větrán přirozeným způsobem pomocí otevíratelných oken. Vybrané prostory jsou větrány nuceným způsobem vzduchotechnickými jednotkami. Vzduchotechnické jednotky jsou umístěny ve strojovnách v suterénu a na střeše objektu.

Technický stav se od poslední kontroly v roce 2019 nezměnil a neproběhla žádná významná výměna rozvodů nebo zařízení. Většina zařízení je technicky a morálně zastaralá mimo velkou vzduchotechnickou jednotku DOSPEL s regeneračním rekuperačním výměníkem. Vzduchotechnické jednotky a potrubí v suterénu velmi trpí zatékáním do objektu a vykazují povrchovou korozi. Při odstavení zařízení z provozu nebude vznikat žádné riziko – **bez rizika**.

Doporučení

- Doporučujeme vzduchotechnické jednotky odstavit z provozu a odpojit od elektrického proudu, chlazení a vytápění. Dle informace od správce objektu již bylo zahájeno odstavení zařízení z provozu.
- Doporučujeme zvážit demontáž pravděpodobně nejnovější vzduchotechnické jednotky DOSPEL (nemáme bližší informace a parametry zařízení) a její použití na jiném vhodném objektu. Při odstavení zařízení z provozu a ponechání v suterénu, do kterého zatéká voda, dojde zcela určitě k jejímu znehodnocení.

Provozní náklady

V případě odstavení zařízení z provozu nebudou vyžadovány žádné provozní náklady.

Fotodokumentace:



Zastaralé VZT zařízení



Zastaralé VZT zařízení



VZT potrubí



Střešní odtahové ventilátory



VZT jednotka Remak



VZT jednotka Remak



VZT jednotka VTS



VZT jednotka Dospel



VZT jednotka napadena korozí, provizorně překryta plechem jako ochrana před zatékající vodou do suterénu



Zastaralá VZT jednotka



VZT potrubí



Přívodní anemostat

4.5.5 Silnoproud

Objekt je napojen na veřejnou síť elektrické energie nízkého napětí přes venkovní kabelové skříně. V suterénu je umístěn elektroměrový rozvaděč a rozvodny nízkého napětí. Oceloplechové rozvaděče a jejich vstrojení je vesměs původní z doby výstavby ze 70. let 20. století. Z rozvodny jsou napojeny patrové rozvaděče v jednotlivých podlažích budovy. Na patrové rozvaděče jsou napojeny koncové okruhy osvětlení, zásuvky atd.

Hlavní kabelové trasy a koncové okruhy jsou vesměs původní z hliníkových kabelů. Oceloplechové rozvaděče a jejich vstrojení je taktéž převážně původní. Koncové prvky jako zásuvky a vypínače osvětlení jsou povětšinou také zastaralé. Rozvody elektroinstalace nebyly nikde komplexně a systematicky zrekonstruovány včetně přívodů z rozvodu NN. Výjimkou je určitá část prostorů v přízemí a 1. nadzemním podlaží, kde se nachází novější plastové rozvaděče včetně jejich vstrojení. Přívodní kabely z rozvodny NN předpokládáme původní. Okruhy vedoucí z novějších rozvaděčů předpokládáme z již měděných kabelů.

Obecně lze konstatovat, že silnoproudá elektroinstalace je jako celek za hranici životnosti a je silně morálně a technicky zastaralá. Technický stav elektroinstalace lze nazvat jako havarijný. Již v reportu kontroly objektu z roku 2019 je uvedeno, že v revizních zprávách je doporučeno ve všech rozvaděcích provést výměnu zastaralých jističů. Elektroinstalace vykazuje mnoho závad jako např. chybějící kryty svítidel, nepopsané vývody v rozvaděcích, prach a nečistoty v rozvaděcích, chybějící kryty v rozvaděcích atd. **Velkým problémem je zatékající voda do suterénu – vzniká nebezpečí zkratu. Kombinací silně zastaralých rozvodů, postupných nesystematických úprav/oprav, neprovádění řádné údržby a v neposlední řadě vlhkost a voda v suterénu může způsobit zkrat a vznik požáru – riziko vysoké.**

Doporučení

- Doporučujeme prověřit, zda je na elektroinstalaci vystavena platná revize a jsou odstraněny veškeré uvedené závady.
- **Doporučujeme provádět pravidelnou revizi elektrického zařízení každý rok, bez ohledu na to, zda legislativa požaduje delší periodu.**
- **Doporučujeme odbornou firmou upravit vstrojení rozvaděčů a odpojit nepotřebné okruhy včetně odstranění jističů v rámci celého objektu.** Sniží se množství „živé“ elektroinstalace, rozvaděče budou přehlednější a jednodušší na údržbu a provádění revizí. Funkční musí zůstat samozřejmě požárně bezpečnostní zařízení, elektronická zabezpečovací signalizace, přístupový systém, osvětlení hlavních komunikačních prostorů/technického zázemí a napájení ostatního funkčního zařízení (např. výměňiková stanice, výtah atd.).

Investiční náklady

- | | |
|---|---|
| - Úprava stávajících rozvaděčů – práce | 240 000 Kč (2 elektrikáři, 15 dnů, hodinová sazba 1 000 Kč/hod) |
| - Úprava stávajících rozvaděčů – materiál | 945 000 Kč (3 budovy, 7 pater, 3 rozvaděče/patro, rozvaděč á 15 000 Kč) |

Provozní náklady

- | | |
|-------------------|------------------------------|
| - Údržba a opravy | 120 000 Kč/rok (hrubý odhad) |
| - Revize | 40 000 Kč/rok |

Fotodokumentace:

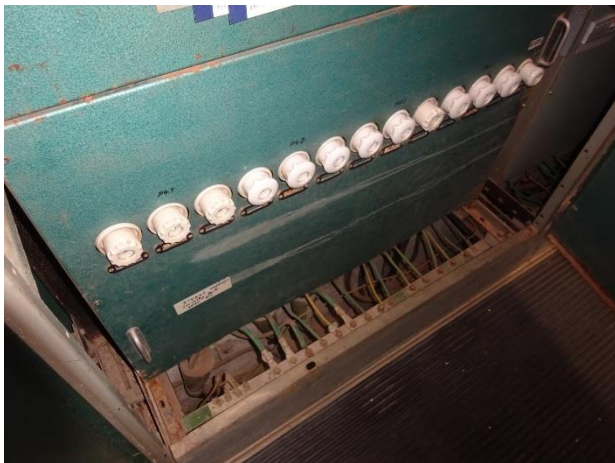
Suterén



Rozvodna NN



Rozvodna NN



Rozvodna NN



Trasa s vedením silnoproudu, slaboproudu a zdravotnické



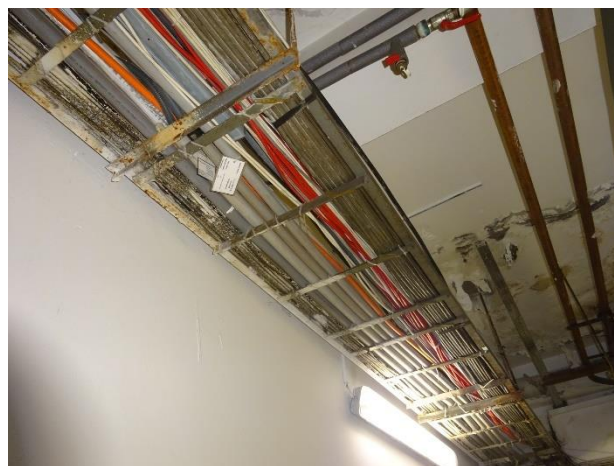
Slaboproudý rozvaděč



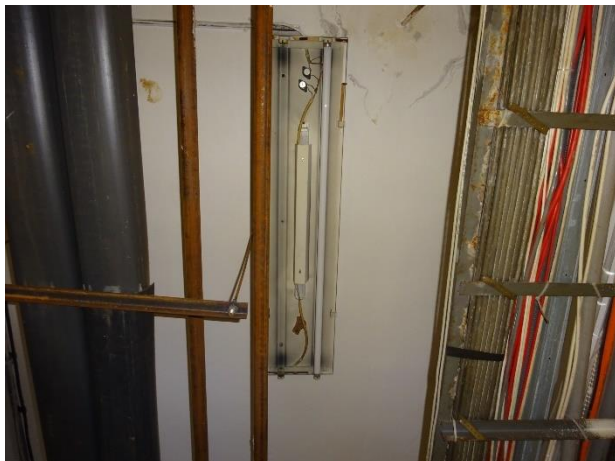
Novější trasa elektroinstalace v drátěném žlabu



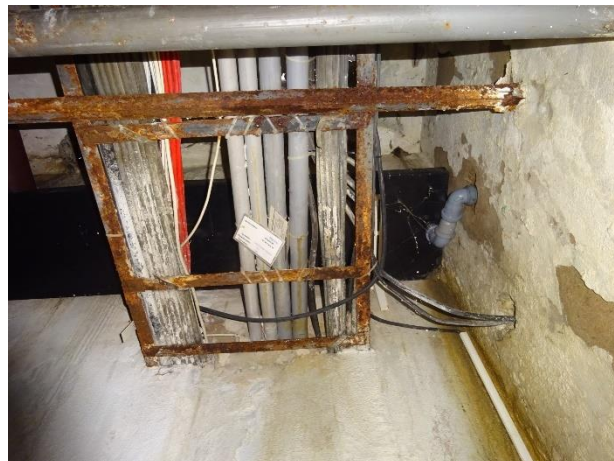
Svěšená svítidla



Trasa s vedením silnoproudu, slaboproudu a zdravotnické



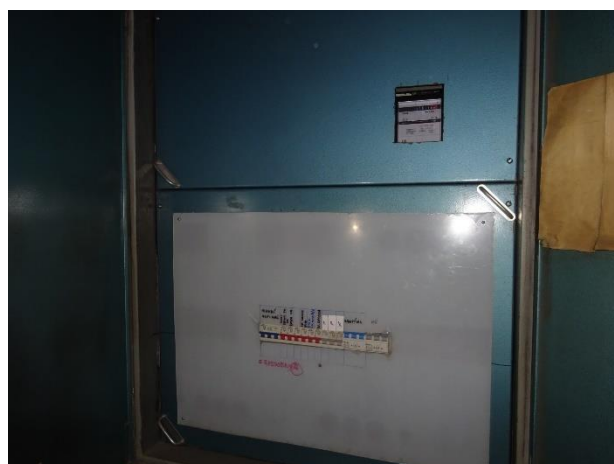
Chybějící kryt svítidla



Trasa s vedením silnoproudu, slaboproudu a zdravotechiky



Trasa s vedením silnoproudu, slaboproudu a zdravotechiky



Patrový rozvaděč



Kabely a krabice v místě prosakující vody do objektu



Svítlidlo bez krytu a v místě prosakující vody do objektu



Zastaralé rozvody



Rozvodna NN



Rozvodna NN



Rozvodna NN



Rozvodna NN

Přízemí



Zářivková svítidla



Vypínač osvětlení



Svítlidlo



Novější rozvaděč



Zásuvky



Zářivková svítidla



Zářivková svítidla



Čidlo elektronické zabezpečovací signalizace (EZS)



Podlahová krabice

Nadzemní podlaží (1.NP)



Svítlidla



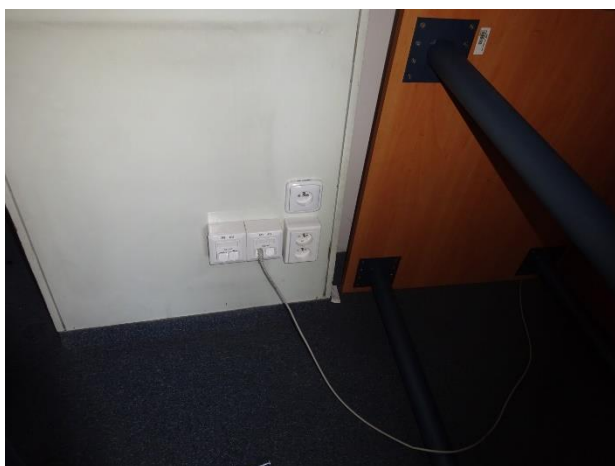
Svítlidla



Zářivková svítidla



Zásuvka



Koncové prvky



Wifi router



Zásuvky



Rozvaděč slaboproudu



Klávesnice EZS



Čidlo EZS



Novější rozvaděč



Patrový rozvaděč



Rozpojovací skříň



Patrový rozvaděč



Patrový rozvaděč



Vedení elektroinstalace v lištách



Vedení elektroinstalace v lištách

Nadzemní podlaží (2. – 5.NP)



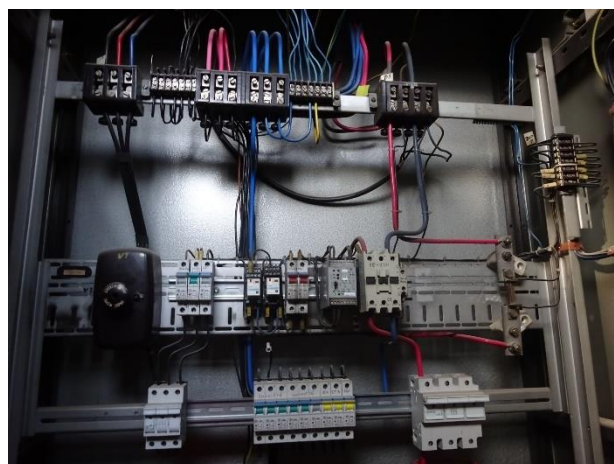
Novější elektroinstalace ve strojovně výtahu



Novější elektroinstalace ve strojovně výtahu



Rozvaděč u baterkárny



Pohled do rozvaděče bez krytu



Žárovkové svítidlo



Vypínače osvětlení



Zásuvka



Zásuvky



Datová zásuvka



Zářivková svítidla



Wifi router



Novější rozvodnice



Patrový rozvaděč



Patrový rozvaděč



Zářivková svítidla



Datové a silnoproudé zásuvky



Silnoproudé a slaboproudé zásuvky



Zvonkové tablo a klávesnice EZS/ACS (přístupový systém)



Dveřní magnetické kontakty EZS



Vedení kabelů EZS



Zářivková svítidla

4.5.6 Zdvihací zařízení

V objektu se nachází několik výtahů. Výtahy byly vyměněny v roce 2018 a vizuálně jsou v dobrém technickém stavu včetně jejich strojoven. Předpokládáme, že je prováděna pravidelná údržba a povinné zkoušky a prohlídky dané související legislativou. Při odstavení z provozu nehrozí žádné riziko – **bez rizika**.

Doporučení

- Doporučujeme ponechat v provozu pouze jeden výtah a ostatní odstavit z provozu, aby byly minimalizovány provozní náklady (údržba, zkoušky, prohlídky).

Provozní náklady

- Prohlídky, zkoušky 1 výtahu 30 000 Kč/rok

Fotodokumentace:



Strojovna výtahů



Strojovna výtahů



Strojovna výtahů



Strojovna výtahů



Pohled na dveře výtahů v 5.NP



Pohled na dveře výtahů v přízemí

5 KONTROLA Z HLEDISKA VÝSKYTU NEBEZPEČNÝCH LÁTEK

Kontrola stavu azbestu provedená dne 12.2.2024 navazovala na výsledky podrobné inspekce výskytu azbestu, resp. **Inspekční zprávy č. 520875** ze dne 6.12.2018.

Zjištění

- V průběhu kontroly stavu azbestu byly posouzeny všechny nalezené a potenciálně azbestové materiály.
- Množství a stav azbestových materiálů se oproti roku 2018 nezměnil **viz odstavce 5.2., 5.3. výše uvedené Inspekční zprávy**.
- Jedinou **změnou oproti roku 2018** je to, že ve velké zasedací síni č.m. B131 byly původní azbestem vyložené kabelové trasy se zářivkami zaslepeny deskovým materiálem a byla instalována nová osvětlovací tělesa mimo původní trasy viz Foto č. 1 a 2. Nicméně uvnitř kabelových tras stále azbestové desky zůstaly viz Foto č. 3.

Závěr a doporučení

- Pokud nebudou azbestové materiály nijak narušovány, nehrozí zhoršení stavu či samovolné uvolňování azbestových vláken do vzduchu a tím i ohrožení zdraví osob.
- Všichni pracovníci, kteří budou provádět jakékoli práce na místech s výskytem azbestu, musí být o výskytu azbestu prokazatelně informováni.
- Pokud se přistoupí k rekonstrukci či demolici objektu bude nutné nejprve odstranit azbestové materiály, a to za dodržení speciálních opatření viz Studie proveditelnosti sanace azbestu č. 520875_2 ze dne 04.02.2019. Teprve pak bude možné přistoupit k běžným stavebním pracím.



Foto č. 1 – Budova B, 1. patro, velká zasedací síň č.m. B131. PŮVODNÍ STAV V ROCE 2018.
Kabelové trasy se zářivkami kryté sklem, které jsou uvnitř vyloženy měkkými azbestovými deskami.

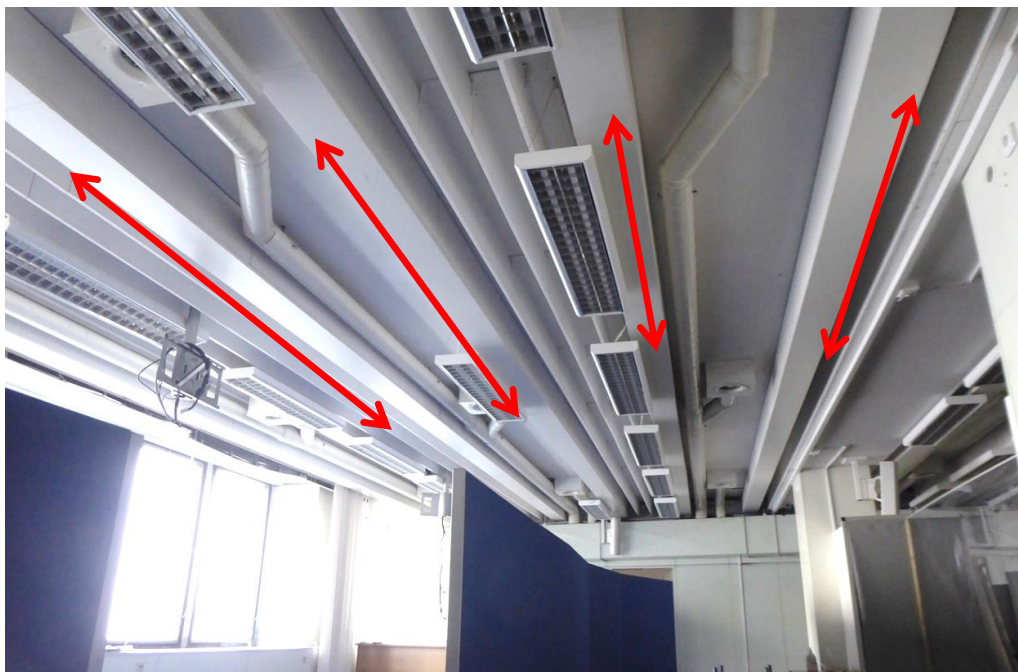


Foto č. 2 – Budova B, 1. patro, velká zasedací síň č.m. B131. SOUČASNÝ STAV V ROCE 2024.
Kabelové trasy, které jsou uvnitř vyloženy měkkými azbestovými deskami a nyní navíc zaslepeny deskovým materiálem.

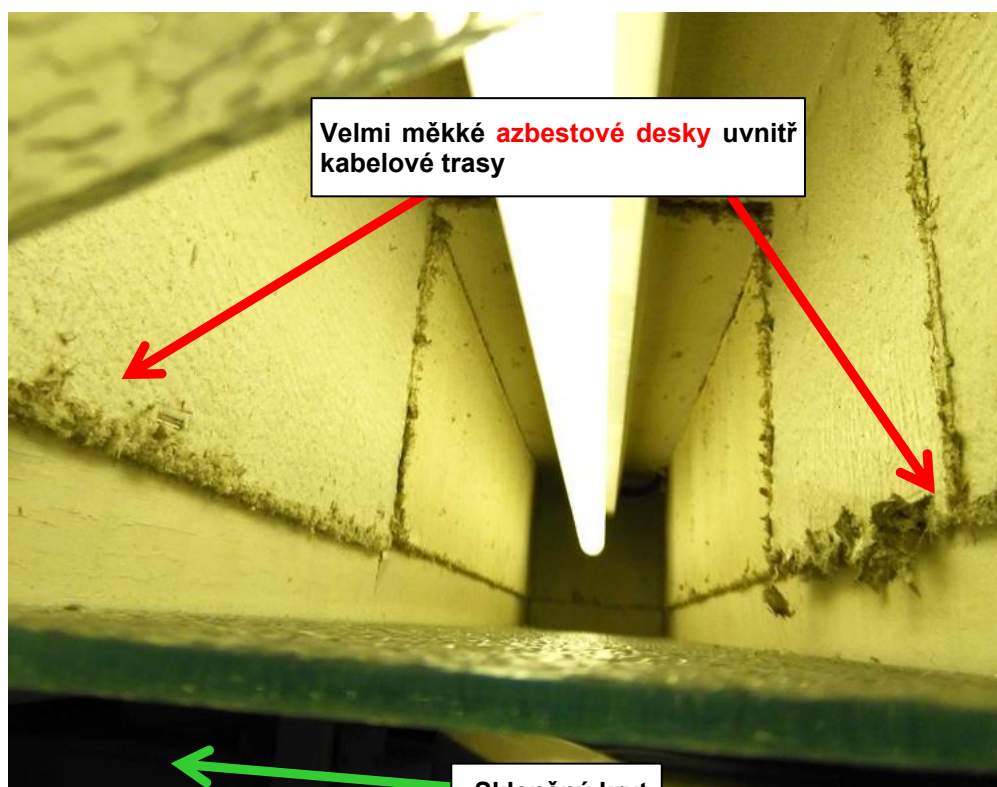


Foto č. 3 – Budova B, 1. patro, velká zasedací síň č.m. B131. PŮVODNÍ STAV V ROCE 2018.
Detail vnitřního prostoru kabelové trasy se zářivkami, která je uvnitř vyložena/obložena měkkými azbestovými deskami.

6 VÝLUKY PŘI ZPRACOVÁNÍ TECHNICKÉ PROHLÍDKY:

V závěru této zprávy považujeme za nutné shrnout některé skutečnosti týkající se předložených dokumentů a informací majících dopad na závěry Technické Due Diligence / Technické prohlídky.

Technická Due Diligence byla provedena na základě následujících principů:

(i) zpráva byla zpracována při vynaložení potřebné odborné péče, pečlivosti, v souladu s podmínkami uvedenými v nabídce předložené objednateli, Všeobecnými obchodními podmínkami pro poskytování služeb SGS a v souladu s příslušnou smlouvou, s přihlédnutím k relevantním profesním postupům, k době, místu, obsahu a rozsahu předmětu posouzení, jakož i ke stavu, v jakém se předmět posouzení nacházel v době jeho hodnocení, je založena na aplikaci vědeckých principů a profesionálního posouzení určitých faktů, s výslednými subjektivními interpretacemi a subjektivními hodnoceními případných rizik, profesionální posudky zde uvedené jsou založené na aktuálně dostupných faktech v rámci existujících informací, smlouveného rozsahu posouzení, rozpočtu a harmonogramu;

(ii) Technická Due Diligence byla omezena výlučně na posouzení technických aspektů posuzovaného objektu a existuje řada oblastí mimo rozsah provedené Technické Due Diligence, jako jsou záležitosti týkající se například právních otázek, které mohou mít vliv na Vaše rozhodnutí týkající se transakce – koupě předmětných nemovitostí. Tyto oblasti nejsou předmětem Technické Due Diligence a měly by být přezkoumány specializovanými poradci;

(iii) při zpracování této zprávy SGS vycházela z ústních a písemných informací a dokumentů předaných jí ke dni jejího zpracování ze strany objednatele a/nebo smluvního partnera objednatele a/nebo osoby pověřené k tomu objednatel, zejména správcem objektu, projektanty, technickými poradci, přičemž tyto informace považuje SGS za pravdivé, úplné, přesné a nezavádějící; SGS byla schopná ověřit tyto informace pouze v omezeném rozsahu, prostřednictvím kontroly dle dokumentace v přehledu poskytnutých / získaných dokumentů, dle předložených dokumentů a předaných informací nelze vytvořit celkový obraz o předmětné nemovitosti;

(iv) SGS vychází z principu odpovědnosti strany prodávající (vlastníka posuzované nemovitosti) ohledně poskytnutí pravdivých, úplných a nezkreslených informací o stavu nemovitosti, kdy SGS tyto informace nezávisle ověřuje, komentuje a hodnotí;

(v) poskytnuté dokumenty a informace jsou v rámci hodnocení nemovitosti odborně posouzeny a komentovány, ve snaze o poskytnutí komplexního a pravdivého zhodnocení stavu nemovitosti. Nelze však vyloučit, že v případě chybějících a/nebo neposkytnutých informací přehled o stavu předmětné nemovitosti nemusí být vyčerpávající a ucelený;

(vi) pokud by objednatel vyžadoval přesnější závěry, které nelze podložit dostupnými fakty, je záměrem SGS, aby závěry uvedené v této zprávě byly spíše vodítkem pro doplnění a rozšíření rozsahu zkoumání a posouzení dané nemovitosti, nikoli důvodem pro podniknutí specifických kroků bez řádného prověření skutečností, pokud tak ve zprávě není výslovně uvedeno;

(vii) při zpracování této zprávy nemohla a nevycházela SGS z informací a z okolností, které nemohly být SGS zjištěny a/nebo předvídaný ani při vynaložení odborné péče nebo které nastaly až po dni obhlídky předmětu posouzení a kontrole dokumentů a/nebo po hodnocení předmětu posouzení a/nebo po zpracování této zprávy; je možné, že existuje další dokumentace, která může být důležitá, ale která nebyla SGS poskytnuta – kde byla chybějící dokumentace zřejmá, upozornili jsme na to v naší zprávě;

(viii) pokud by se v této souvislosti vyskytly jakékoli další podkladové materiály či informace nebo jiné skutečnosti nebo se změnilly podmínky a okolnosti, které by měly nebo by mohly změnit skutkový stav, ze kterého SGS při zpracování této zprávy vycházela, bez ohledu na to, zda objednatel měl a/nebo mohl mít takové podkladové materiály či informace k dispozici ke dni zpracování zprávy, vyhrazuje si SGS právo na doplnění této zprávy, pouze však za předpokladu předchozí písemné dohody objednatele a SGS o odměně za doplnění tohoto reportu.

Tato zpráva, včetně příloh, dodatků a souvisejících dokumentů, byla zpracována na základě objednávky objednatele a je určena výhradně pro jeho potřebu. Jakékoli jiné užití této zprávy podléhá předchozímu písemnému souhlasu SGS jako zpracovatele této zprávy (Reliance Letter).

V případě, že objednatel poskytne a/nebo zpřístupní a/nebo jinak zveřejní report nebo jeho část bez předchozí písemné souhlasu SGS, činí tak na vlastní riziko, a SGS je připravena domáhat se následně náhrady škody vůči objednateli. Důvodem mohou být subjektivní dezinterpretace části dokumentů, bez zasazení hodnocení do kontextu daného obchodního případu.

Účelem předkládané zprávy je nezávislé hodnocení předmětu transakce a upozornění na skutečnosti, které se SGS jeví jako důležité a významné (rizikové) ve vztahu k dané transakci a zadání ze strany objednatele.

Tato zpráva není zamýšlena jako jednoznačné doporučení, zda se máte pro koupi předmětné nemovitosti rozhodnout či nikoliv, ale jako jeden z mnoha podkladů pro toto rozhodnutí. Nicméně tento krok je výhradně Vaším obchodním rozhodnutím závislým na jednání mezi Vámi coby kupujícím a vlastníkem posuzované nemovitosti, zejména s ohledem i na výsledky dalších posouzení (právní posouzení (Legal DD), environmentálního posouzení (Envi DD) atd., SGS nenese odpovědnost za obchodní či jiná ekonomická rizika vyplývající z tohoto Vašeho obchodního rozhodnutí v rámci podnikatelské činnosti společnosti, při zohlednění podmínek na trhu a ekonomické situaci na Vaší straně.

Tuto zprávu SGS pokládá za důvěrnou, kdy zejména systém a způsob jejího zpracování považuje za obchodní tajemství a know-how SGS.