

Technická zpráva o stavu objektu za uplynulý rok 2023 SVJ Korunní dvůr 810, Vinohrady



Obsah:

1. Úvod	3
2. Obsah	4
2.a) Střechy	4
2.b) Fasády	4
2.c) Jednotlivé budovy objektu	4
2.d) Zpevněné plochy	5
2.d.1 Venkovní mobiliář	5
2.d.2 Drenážní kanalizace	5
2.d.3 Dešťová kanalizace	6
2.e) Spodní stavba	6
2.e.1 Garážová hala	6
2.f) Technologie	6
2.f.1) Chlazení	6
2.f.2) VZT	6
2.f.3) Výtahy	7
2.f.4) Osvětlení	7
2.f.5) ACS	7
2.f.6) STA	7
2.f.7) CCTV	7
2.f.8) EPS	8
2.f.9) MaR	8
2.f.10) Teplo a TUV	8
3. Závěr	8

1. Úvod

Objekt Korunní dvůr se nachází v místě bývalého Vinohradského pivovaru, který byl vystavěn koncem 19. století a začátkem 20. století. Objekt procházel rekonstrukcemi v průběhu 20. století. Současným projektem se vytvořil obytný komplex uvnitř areálu zároveň sloužící i pro rezidenční účely.

Urbanistické a hmotové řešení nových objektů uvnitř areálu vychází z vrstvení hmot, typického pro industriální dvory, a zároveň reflektuje statický ortogonální koncept rezidenční zástavby Vinohrad. Výškové řešení jednotlivých objektů respektuje hladinu okolní zástavby, dominantu nepřevyšuje komíny věží dosavadního objektu sladovny. Důležitou součástí je členění areálu do zvolna klesajících teras směrem k jižnímu svahu.

Celý komplex Korunní dvůr je složen z několika samostatně stojících nemovitostí, které jsou děleny na komerční a bytovou část. V komplexu je dominantou venkovní prostranství, které majitelům, nájemcům či návštěvníkům poskytuje určitý komfort. V prostranství se nachází „Relax zóny“, které jsou pro široké využití. Za bytovou částí se rovněž nachází venkovní prostranství, které je koncipováno jako zelený park a poskytuje majitelům a nájemcům další „Relax zónu“.

V objektu se poskytují služby v podobě ostrahy (24/7), recepce a správy objektu. Objekt se ve večerních hodinách kompletně uzavírá a vpuštění do objektu je možné pouze přes přístupový systém nebo přes pracovníky ostrahy.

Komerční část (budovy A, B, C, DE) byla postavena jako užitkové domy. Od doby výstavby prošla několika stavebními úpravami dle potřeb vlastníků či nájemníků. Ve starší části zástavby je dodatečně nainstalováno chlazení, které se nachází v budovách A, C, DE. V budově A se zároveň nachází i chlazení pro bytovou část v tomto domě. Centrální vytápění je pro celý komplex z budovy F.

V bytové části (budov F, G, H, H1, J, J1, K) je systém rozvodu tepla a TUV. Teplo je centrální z plynové kotelny v budově F stejně jako teplá voda, která je ohřívána plynovou kotelnou. Systém TUV pro jednotlivé budovy je řešen nepřímotopnými zásobníky s elektrickou zálohou v případě výpadku.



2. Obsah

2.a) Střechy

Na objektu se nachází více typů střech a střešních krytin. Jedná se o střechy šikmé i rovné, se střešní krytinou „pálená taška,“ nebo hliníkovou krytinou Profal.

Některé střechy vykazují značné nedostatky v detailech. Při prudších deštích evidujeme zatékání do některých mezonetových bytů v budovách F-G-H.

Na základě projektu na rekonstrukci střechy budovy A byla vypracována cenová nabídka ve dvou variantách (celá střecha, 2 etapy).

Činnosti provedené v roce 2023:

- Čištění všech žlabů a svodů od náletů ptactva
- Tmelení rozpojených žlabů
- Lokální opravy – lezecká technika
- Projekt na střechu budovy A
- VŘ na opravu střechy budovy A

2.b) Fasády

Na objektu se opětovně nachází více druhů fasád. Jedná se o štukovou fasádu, systémovou prosklenou fasádu, hliníkovou provětrávanou fasádu ze systémových prvků Profal.

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

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

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

Činnosti provedené v roce 2023:

- Čištění žlabů a svodů prosklených přístřešků
- Lokální opravy v ulici Sobotecká
- Výškové mytí nedostupných ploch areálu
- Vyčištění skleněných stříšek, nacházejících se v areálu nad vstupy

2.c) Jednotlivé budovy objektu

• Budova A

Bytový dům, kde se nachází bytové i nebytové jednotky. Je to čtyřpodlažní budova, která disponuje dvěma výtahy na každé straně jedním. Budova je průchozí mezi jednotlivými patry. V horním patře se nachází strojovna VRV jednotek pro potřeby bytů.

- Ucpaná kanalizační stoka v Sobotecké ulici
- Zjištěn únik chlazení, které chladí horní mezonetové byty
- Zazdžené odvětrávací ventily v horních patrech – při protékání ventilu je problematické najít správné místo
- Byla zaizolována vodoměrná soustava firmou ltes s.r.o

• Budova B

Budova B je pouze komerční část objektu. Budova má 3 podlaží. V přízemí objektu se nachází komerční jednotka přístupná z hlavní ulice Korunní (BODY BODY)

- Výměna boileru 1000L
- Rekonstrukce výměňkové stanice

- **Budova C**

Budova C je třípodlažní komerční budova, kde se nachází recepce s ostrahou areálu (24/7). V budově se nacházejí dvě strojovny chlazení včetně VZT jednotek do jednotlivých pater.

- Bez větších technických problémů
- V horním patře budovy je nutné dodělat revizní otvory k jednotlivým FCU jednotkám – špatný přístup bez možnosti manipulace v místě

- **Budova DE**

Čtyřpodlažní komerční budova, ve které se nachází další strojovna chlazení, která je pouze pro potřeby budovy DE. V části budovy E jsou autonomní VZT jednotky (Komforvent), které nejsou napojeny do MaR a jsou řízeny v místě jednotky přes displej.

- V budově DE bude nutné do budoucna řešit projekt chlazení, strojovna se nachází v podhledu střechy
- V podzemním podlaží se nachází předávací stanice na teplo a teplou vodu která byla rekonstruována

- **Budova F**

Bytový dům, kde se v přízemí nachází komerční jednotky. Budova F disponuje 8 nadzemními podlažními a dvěma výtahy.

- V podzemním podlaží se nachází náhradní zdroj – dieselaagregát; server s kamerovým systémem; hlavní páteř televizní antény (na střeše je parabola); kotelna
- Na budově se nachází jeden ze dvou aktivních hromosvodů

- **Budova G**

Bytový dům, kde se v přízemí nachází komerční prostory.

- V prvním podzemním podlaží u vstupu do budovy z garáží se nacházejí rozvaděče, které jsou napojeny z trafostanice, která se nachází pod objektem G (jedna část SVJ – napojeny společné prostory SVJ, druhá část je PRE)

- **Budova H, H1, J1, J**

Kompletní bytové domy v dolní části objektu.

- V budovách H + J je nutné v letních měsících provětrávání skleněných tubusů vedoucích přes celou výšku budov
- Při větších deštích zatéká do sklepních prostor přes prostup potrubí do retenční nádrže – pravděpodobně vadná hydroizolace zadní části objektu

- **Budova K**

- Při větších deštích zatéká do sklepních prostor, schodiště zadního vstupu se hýbe a je odskočené od podesty domu – nutnost hydroizolace, je nutné vyřešit manipulační prostor pod schody, aby bylo možné opravu uskutečnit

2.d) Zpevněné plochy

2.d.1 Venkovní prostranství/mobiliář

Činnosti provedené v roce 2023:

- Pravidelný úklid zpevněných a travnatých ploch
- Zprovoznění centrální závlahy ze strany stavby vč. závlahových jednotek
- Byl odstraněn defekt na folii u nádrže závlahy – reklamace
- I přes snahu modernizovat venkovní osvětlení, je nutné najít způsob připojení do silové elektřiny - momentálně zapojováno přes „krabičky“, které jsou venku a při deštích jsou zatopené, tudíž světla jsou ve zkratu
- Byly rekonstruovány rozvody výměníku vč. boileru

2.d. 2 Drenážní kanalizace

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

Činnosti provedené v roce 2023:

- Pravidelná kontrola vpustí a čištění od usazenin

2.d. 3 Dešťová kanalizace

Probíhá pravidelný monitoring dešťové kanalizace.

Činnosti provedené v roce 2023:

- Pravidelná kontrola vpustí a čištění od usazenin
- Nalezeny dešťové odvody z horních teras – vedeny vnitřní částí fasády, na severní straně udělány revizní otvory na čištění

2.e) Spodní stavba

2.e.1 Garáže

Činnosti provedené v roce 2023:

- Optimalizace garážového osvětlení z důvodu vysoké ceny energií
- Proběhl velký úklid ploch garáží pomocí nového mycího stroje.
- Bylo opraveno 8ks protipožárních garážových vrat

2.f) Technologie

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

Chlazení komerční části je zajišťováno z několika strojoven chlazení a je částečně propojeno. Některé komponenty postupně časem degradují a je nutné je vyměnit. Chlazení bytové části se blíží ke konci životnosti.

2.f.1) Chlazení

Při větších teplotních výkyvech počasí je problém uchládit prostory pod střechou. Bohužel poslední patra nedisponují venkovními žaluziemi a jsou to většinou velké prostory typu „Open space“. Z tohoto důvodu věnujeme zvýšenou pozornost údržbě jednotlivých registrů a provádíme pravidelné čištění kompresorem.

Činnosti provedené v roce 2023:

- Pravidelné kontroly zařízení
- Celková profylaktická kontrola akčních prvků MaR
- Opravy chlazení ve strojovně budovy DE – chlazení funguje pouze na poloviční výkon kompresoru v jednotce – nelze opravit z důvodu špatného přístupu k jednotce
- Byly nalezeny úniky chladiva v chladicím systému pro mezonetové byty objektu A
- Úklid strojoven
- Údržba registrů chlazení – čištění kompresorem a vodou

2.f.2) VZT

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

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

Činnosti provedené v roce 2023:

- Pravidelná kontrola technologie
- Pravidelné výměny filtrů VZT
- Celková profylaktická prohlídka
- Výměna ventilátorů a filtrů v komerčních jednotkách
- Profylaktická prohlídka CO čidel – při další kontrole nutná výměna 2ks CO2 čidel
- Úklid strojoven

2.f.3) Výtahy

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

Činnosti provedené v roce 2023:

- Pravidelné kontroly a prohlídky dle ČSN
- Vlivem věku a frekvence užívání dochází k větší poruchovosti výtahů – poruchy na řídicích jednotkách (hlavně v budovách H, J a A)
- Výměna řídicí jednotky na vyproštění – budova J
- Výměna frekvenčního měniče výtahu budovy J
- UPS byla vyměněna a z důvodu velké vlhkosti přesunuta ze sklepa na společnou chodbu objektu DE
- Proběhla oprava řídicí jednotky nákladního výtahu

2.f.4) Osvětlení

Areál je osvětlován několika tělesy. V areálu je také zemní osvětlení, které vykazuje značné nedostatky. Při větších deštích jsou zemní světla plná povrchové vody. Proběhla výměna zemních světel za svítidla stacionární před budovami H, H1, J, J1. V průběhu dalších let správa budovy doporučuje výměnu všech zemních svítidel vzhledem k jejich poruchovosti. I přes snahu modernizovat venkovní osvětlení, je nutné najít způsob připojení do silové elektřiny. Momentálně zapojováno přes „krabičky“, které jsou venku a při deštích jsou zatopené, tudíž jsou světla ve zkratu.

Činnosti provedené v roce 2023:

- Lokální opravy
- Demontáž části osvětlení v garážích – energetické úspory

2.f.5) ACS – přístupový systém

Činnosti provedené v roce 2023:

- Údržba systému
- Opravy dle nutnosti
- Zprovoznění nových DT u budov H, H1, J, J1 – dále bude probíhat výměna DT na dalších objektech dle nutnosti
- Telefonní ústředna – výměna řídicí jednotky
- Výměna routeru kamerového systému

2.f.6) STA

Společná anténa funguje pro celý Korunní dvůr.

Činnosti provedené v roce 2023:

- Proběhla kontrola a dotažení kabelů STA
- Výměna zesilovače STA budovy J

2.f.7) CCTV – kamerový systém

Stávající kamerový systém, který byl v objektu instalován při výstavbě, byl svojí funkčností již za svojí životnosti a neodpovídal současným požadavkům pro objekt. Z analogového systému jsme přešli na IP technologii, která bude sloužit do další dekády objektu.

Činnosti provedené v roce 2023:

- Pravidelné revize

2.f.8) EPS – elektronický požární systém

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

Činnosti provedené v roce 2023:

- Pravidelné revize a servisy
- Opravy dle revizních zpráv
- Reklamována nefunkční kamera na výjezdu – je nutno vytrasovat cestu pro nové kabely.

2.f.9) MaR – měření a regulace

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

Činnosti provedené v roce 2023:

- Příprava projektu na postupnou výměnu systému
- Celková profylaktická kontrola akčních prvků MaR
- Opravy po revizi
- Proběhla oprava nefunkčního PC MaR – výměna HDD a opětovná přeinstalace celého systému

2.f.10) Teplota TUV

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

Pro jednotlivé objekty na přípravu TUV slouží nepřímotopné zásobníky, vždy se 100% zálohou v případě výpadku. Zásobníky jsou umístěné ve výměňkových stanicích jednotlivých objektů.

Systém rozvodů a distribuce tepla a TUV je v uspokojivém stavu. V průběhu roku 2023 bylo nalezeno několik kritických bodů, které byly postupně odstraňovány. Jedná se zejména o netěsnící uzávěry vody na jednotlivých stoupačkách, čerpadla v kotelně, přetěsnění drobných netěsností, výměnu vadného sběrače, opravu izolací a výměnu automatických odvodušňovacích ventilů.

Činnosti provedené v roce 2023:

- Pravidelné revize a kontroly
- Drobné opravy na rozvodech, ve společných částech objektu/v bytech
- Oprava systému TUV na budově A
- Výměna zásobníku na vodu na budově DE vč. rozvodů
- Výměna kotlového čerpadla v kotelně
- Reakce na zvyšování cen energií – snížení teploty TUV, optimalizace provozu VZT
- Proběhla výměna RTN měřičů v komerčních budovách

3. Závěr

Celkový stav areálu je po ukončení stavebních prací v uspokojivém stavu. Projekty, které byly odsouhlaseny v minulém roce, budou pokračovat do dalších let. Většina technologií je již za svojí životností a z toho plyne i návrh na opravy a investice, kterými jsou např.:

- Příprava projektové dokumentace na výměnu systému chlazení
- Oprava sběračů dle potřeby
- Výměna chillerů na budově A
- Kompletní výměna systému chlazení v budově DE
- Postupná výměna systému MaR
- Výměna zemních svítidel
- Rekonstrukce venkovního vybavení – nátěry, opravy
- Revitalizace zeleně
- Pokračování v pravidelné údržbě dle nastavených plánů

Dne 23.10.2024 v Praze


.....
Manažer objektu


.....
Technický správce