

Odbor hospodářské správy

P10-354437/2021
15. RMČ Praha 10
dne 24. 8. 2021

**Informace o návrhu plánu nutné údržby stávající budovy radnice MČ
Praha 10, a to včetně předpokládaných finančních nákladů**

Důvod předložení:

§ 94 odst. 3 zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, v platném znění.

Obsah:

- I. Návrh usnesení RMČ - varianta A
Návrh usnesení RMČ - varianta B
- II. Důvodová zpráva
- III. Přílohy:

Stanoviska:

- I. Výborů ZMČ: -
- II. Komisí RMČ: -
- III. Odborů ÚMČ: -

Doporučení ke zveřejnění důvodové zprávy a příloh:

ANO

Předkládá:

JUDr. Jana Hatalová, MBA
tajemnice ÚMČ Praha 10

Vedoucí odboru:

pověřen
Mgr. Tomáš Urbánek

Vedoucí oddělení:

-

Zpracoval:

Mgr. Tomáš Urbánek, pověřen zastupováním vedoucího odboru hospodářské správy

Varianta A

Městská část Praha 10

RADA MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Návrh usnesení

Rady městské části Praha 10

číslo

ze dne 24.8.2021

k informaci o návrhu plánu nutné údržby stávající budovy radnice MČ Praha 10, a to včetně předpokládaných finančních nákladů

Rada městské části Praha 10

I. bere na vědomí

informace dle důvodové zprávy předloženého materiálu

II. ukládá

1. JUDr. Janě Hatalové, MBA, tajemnici ÚMČ Praha 10

- 1.1. zahájit neprodleně přípravy na realizaci opatření dle části důvodové zprávy předloženého materiálu označené jako varianta A
- 1.2. předložit RMČ souhrnný materiál obsahující informace o učiněných opatřeních

Termín: 31. 12. 2021

Předkladatel: JUDr. Jana Hatalová, MBA

Anotace:

Provede: -

Na vědomí:

Garant: JUDr. Jana Hatalová, MBA

Číslo tisku: P10-354437/2021

Varianta B

Městská část Praha 10

RADA MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Návrh usnesení

Rady městské části Praha 10

číslo

ze dne 24.8.2021

k informaci o návrhu plánu nutné údržby stávající budovy radnice MČ Praha 10, a to včetně předpokládaných finančních nákladů

Rada městské části Praha 10

I. bere na vědomí

informace dle důvodové zprávy předloženého materiálu

II. ukládá

1. JUDr. Janě Hatalové, MBA, tajemnici ÚMČ Praha 10

- 1.1. zahájit neprodleně přípravy na realizaci opatření dle části důvodové zprávy předloženého materiálu označené jako varianta A
- 1.2. zpracovat harmonogram zahájení příprav na realizaci opatření dle části důvodové zprávy předloženého materiálu označené jako varianta B

Termín: 30. 6. 2022

- 1.3. předložit RMČ souhrnný materiál obsahující informace o učiněných opatřeních

Termín: 31. 12. 2021

Předkladatel: JUDr. Jana Hatalová, MBA

Anotace:

Provede: -

Na vědomí:

Garant: JUDr. Jana Hatalová, MBA

Číslo tisku: P10-354437/2021

Důvodová zpráva

Usnesením Rady městské části Praha 10 (dále v textu jen RMČ) č. 204 ze dne 29.03.2021 bylo tajemnici Úřadu městské části Praha 10 (dále v textu jen ÚMČ), JUDr. Janě Hatalové, MBA, uloženo zpracování plánu nutné údržby stávající budovy radnice MČ Praha 10, a to včetně předpokládaných finančních nákladů v termínu do 31. 08. 2021.

V rámci uloženého úkolu bylo v mezidobí posouzeno více variant řešení, ale vzhledem k tomu, že doposud není dořešena otázka zahájení realizace rekonstrukce radnice MČ, tak se jako nejvhodnější varianta nyní jeví předložení plánu na období 1 roku a 2 let. Návrh plánu oprav byl zpracován na základě podkladů, které jsou na ÚMČ P 10 k dispozici a dále na základě podkladů od společnosti PRAHA 10 – Majetková, a.s., která vykonává správu budovy ÚMČ P 10.

Veškeré níže uvedené problémy se opakují v čase a z převážné většiny již v minulosti docházelo k pokusům o nápravná opatření jednotlivých problémů, která se však postupem času ukázala z dlouhodobého hlediska jako nefunkční, či jsou již tato nápravná opatření za hranou životnosti. Na stavu budovy se nemalou měrou podepsala i skutečnost, že se již dlouhá léta hovořilo o špatném stavu budovy a nutnosti celkové rekonstrukce, či výstavbě nové budovy. Důsledkem tohoto záměru je zejména nedostatek investic do budovy v předchozích letech. Níže je výňatek z KRIZOVÉHO PLÁNU ÚMČ PRAHA 10, verze 6/2019, který tento jev potvrzuje.

Z dat, která nám poskytla správa budovy v období 2004 – 2018 vyplývá, že výše ročních investic byla v rozsahu od cca 1,3 mil. CZK do cca 5,2 mil. CZK za rok.

Výpočtem lze doložit, že v období minulých cca 15-ti let se jeví teoretická výše „pod investování / odložené údržby“ v objemu min. cca 20,2 mil. CZK.

Období	Čerpání nákladů na údržbu budovy / Kč	Teoretický CAPEX / Kč	Rozdíl / Kč
2004	1 302 446	4 500 000	-3 197 554
2005	2 524 027	4 500 000	-1 975 973
2006	2 433 582	4 500 000	-2 066 418
2007	1 727 026	4 500 000	-2 772 974
2008	1 432 119	4 500 000	-3 067 881
2009	3 069 384	4 500 000	-1 430 616
2010	4 251 002	4 500 000	-248 998
2011	4 279 931	4 500 000	-220 069
2012	2 291 274	4 500 000	-2 208 726
2013	2 494 860	4 500 000	-2 005 140
2014	3 681 288	4 500 000	-818 712
2015	2 746 209	4 500 000	-1 753 791
2016	4 852 231	4 500 000	352 231
2017	5 198 800	4 500 000	698 800
2018	4 972 211	4 500 000	472 211
	47 256 390	67 500 000	-20 243 610

Výše investic do údržby objektu – podklad předaný správou objektu

Výše obnovovacích investic z důvodu dlouhodobě se zhoršujícího stavu sice v posledních letech stoupá, což ukazuje na jasný trend nutnosti investic, nicméně dluh z minulých období je zřejmý a projevuje se zde tzv. kumulativní progrese, tedy stav, kdy oprava „malé vady“ v čase T stojí X, oprava zanedbané vady v čase T+5 let stojí 2-4 krát X, z důvodu její progrese, nárůstu cen stavebních prací a poškození dalších přilehlých konstrukcí / instalací atd..

Na druhou stranu je třeba poznamenat, že i po sledovaném období, tj. po roce 2018 nebyly prováděny žádné rozsáhlejší opravy, pokud se nejednalo o kritické a havarijní stavy, které brání dalšímu užívání objektu. Výjimkou jsou investice do rekonstrukce páteřních rozvodů vytápění v 1. PP a provizorní podepření staticky narušených úseků panelové stropní konstrukce nad 1. PP. Nicméně budova ÚMČ i přes výše uvedené disponuje všemi nutnými revizemi a stav budovy i přilehlého okolí je pravidelně

konzultován s technikem BOZP. Níže uvedený výčet problémů není taxativní a odhad nákladů je ve většině případů pouze orientační. Přesnějšího odhadu nákladu lze docílit jen zpracováním příslušné dokumentace.

Varianta A

doporučení realizovat, nebo začít připravovat v roce 2021

- Stav oken

Současný stav: Již v minulosti byl stav okenních výplní popsán jako velmi špatný, kdy okna mají omezenou funkci a uživatelé objektu zpravidla okna neotevírají z bezpečnostních důvodů, resp. z důvodu rizika pádu okna do místnosti nebo vně objektu, jak se již v minulosti stalo. V posudku z roku 2017 je konstatováno, že okna vykazují mnoho technických nedostatků, většinou způsobených jejich stářím a případně špatným zpracováním. Na základě těchto zjištění byla v minulosti nařízena kontrola oken, jejímž výsledkem bylo doporučení opatřit využívaná okna ocelovým řetízem a nepoužitelná okna zařezat napevno pomocí ocelových pásků. Po poslední takto provedené kontrole byl výsledek předložen externímu technikovi BOZP, p. Charvátovi (dále jen jako „technik BOZP“), který konstatoval, že dle kontrolní zprávy u kontrolní osoby postrádá odbornost pro provádění těchto úkonů a doporučil oslovit osobu autorizovanou ve stavebnictví.

Z výsledku kontroly provedené v období 07-08/2021 vyplývá, že okenní rám je tvořen z umělohmotného profilu s praporky gumového těsnění. U některých oken je původní rám nahrazen dřevěným rámem. Tyto dřevěné rámy však vlivem povětrnosti velmi degradují. Ukotvení spodního otočného středového čepu do kotevní destičky je velmi narušeno a neplní fixační funkci. Uvolněním zrezlých šroubů kotevní destičky může dojít k posunu z vertikální osy a tím fatálním následkům. Taktéž samotný dolní čep a rektifikační šroub jsou zrezavělé, může dojít k usmýknutí krčku čepu a vypadnutí z kotevní destičky. Rektifikační šroub u spodního čepu je také zrezlý. Na oknech byly aplikovány ocelové řetízky, které jsou kotvené do původního umělohmotného rámu, resp. dřevěného rámu a do rámu křídla. Mají za úkol fixovat otočení křídel na 90°. Řetízky jsou v mnoha případech přetržené, neboť nemohou při váze těchto oken přenést sílu při větším otevření. U oken s těžkými závadami byla provedena fixace ocel. pásky vesměs ve 4 rozích, u některých jen jedním páskem na boku okna. Smyslem tohoto pasportu je opětovné posouzení skutečného stavu oken a vyhodnocení tak, aby bylo zabráněno vypadnutí okna a současně možnost ponechat větrání v místnostech po určitou dobu – do další kontroly vyhodnocující stav.

Při kontrole byly zjištěny tyto závady:

- 1) Zatékání do čepu a zoxidování, dále vzniklý chem. článek mezi ocelovým čepem a Al rektif. šroubem; nebezpečí stříhu v čepu v místě navařeného kuželového hrotu – celkový vliv koroze a článku!
- 2) Fixační šrouby kotevních destiček jsou velmi často uvolněné; leckde se dají vyndat ručně – nebezpečí usmýknutí!
- 3) Rám oken je na mnoha místech prasklý, zprohýbaný, byla snaha jej někde spojovat vložkami, je vcelku nemožné prasklý rám fixovat – není leckde k čemu – není již zajištěna tuhost, jednotlivé kousky rámu již nemůžou přenést žádné namáhání!
- 4) Dřevěný spodní rám degraduje vlivem povětrnosti – je často ztrouchnivělý, zkroucený!
- 5) Dochází k velkému zatékání do budovy – původní těsnění je často odpadlé a mezery mezi křídlem a rámem jsou až 2 cm – tepelné – technické ztráty budovy jsou enormní, degradace

uvnitř místností – stěn, podlah, interiéru, nehledě na zafoukávání přímo do místností (na některých místech se musí zaměstnanci ochránit před povětrnostními vlivy),

- 6) Těsnění oken - původní těsnění je vlivem UV záření a stárí velmi tuhé a brání k otočení okna – u většiny oken se musí značnou silou překonat odpor těsnění,
- 7) Kliky u oken jsou ve značné míře nefunkční,
- 8) Všechny okna jsou již morálně a technicky za svojí životností a nesplňují potřebné vlastnosti – statické, tepelně – technické, akustické a netěsní
- 9) Zajištění oken řetízky nemůže plnohodnotně zabránit přetočení okna!
- 10) Zafixování oken ocel. pásky je řešení, které zabrání používání oken a tím jejich vypadnutí.

Navržené řešení:

- A) Okna, u kterých hrozí uvolnění, resp. s nimi nejde manipulovat jsou označeny a budou zafixovány ve 4 rozích ocelovou pásovinou (zajištění i proti tlaku a sání větru),
- B) U označených oken budou u kotevních destiček na spodní straně rámu zrezlé a uvolněné šrouby či chybějící doplněny novými tak, aby došlo k fixaci kotevní destičky – je nutno na místě zvážit možnost zafixování šroubením či vlepením tak, aby nedošlo již k žádnému uvolnění kotevních prvků u kotevních destiček!
- C) Doplnění řetízků – je nutno zajistit fixaci při otočení oken; původní předpoklad byl 90° tak, aby nedocházelo k přetáčení okna – řetízek musí být staticky způsobilý a zároveň musí být kotven do nosného prvku – rozsah otevření i způsob fixace bude upřesněn se zhotovitelem,
- D) Oprava klik – výměna, event. promazání,
- E) Zajištění výměny, či zabezpečení prasklých částí skel,
- F) Zajištění otvorů ve skle po dřívější klimatizaci,
- G) Těsnění – zteřelé těsnění bude sestříháno – tam, kde brání otevření; u dalších oken bude sestříháno uvolněné těsnění; celkově bude těsnění upraveno dle každého okna tak, aby nedocházelo k zatékání do budovy; dále bude těsnění doplněno novým měkkým PVC – důraz na ochranu z vnější strany a tím zabezpečení zatékání dovnitř rámu!
- H) Vyčištění celého rámu od hmyzu, prachu a celkové promazání klik a ošetření,
- I) Lepení kolem rámu páskami – je velmi nebezpečné v tom, že sice zamezí enormní infiltraci dovnitř místnosti, ale z venkovní strany dochází dále k zatékání a tím oxidaci nosných ocelových prvků – čepů, kotvení atd.; bude určen postup vzhledem k jednotlivým případům,
- J) Oblepená okna budou zkontrolována vizuálně a provedeno vyspravení, všechny oblepená okna budou zajištěna zafixováním – některé již jsou, ostatní budou zafixovány ocel. pásky v rozích – dle popisu,
- K) Utěsnění oken na hlavních schodištích – zůstává beze změn,
- L) Návrh na otočení oken na max. 60° - zajistit únosným řetízkem kotveným do nosného materiálu,
- M) Celkové zajištění bude provedeno odbornou firmou, bude veden záznam o každém oknu a konzultováno s investorem a TDS!

Závěrem kontroly je, že u všech oken je konstatován velmi špatný technický stav, v případě některých oken až havarijní stav (tyto okna jsou v pasportu takto i označena). Okna, která po opravě zůstanou funkční, musí být kontrolována a být o nich záznam. Jednotlivý uživatel musí být poučen, jak manipulovat s okny a v případě zjištění dalších poruch, neprodleně ohlásit správci budovy. Navržené řešení vychází z potřeby uživatele zajistit větrání příslušných prostor, ale nemůže zaručit trvalou bezpečnost, pouze ji po určitou dobu zvýšit.

Navrhované řešení:

V případě oken, kde je zkonstatován havarijní stav oken (jde o jednotky oken) a v místnosti nebude žádné jiné funkční okno, budou zaměstnanci přestěhováni do jiných prostor v budově (např. do prostor uvolněných po nájemcích). Současně bylo s technikem BOZP řešeno zajištění bezpečnosti osob pohybujících se vně budovy úřadu. V této souvislosti bylo doporučeno vybudování „podchozího koridoru“ z lešení po celém obvodu budovy ÚMČ P 10 tak, aby bylo zamezeno případným škodám na zdraví a majetku dojde-li i přes uvedená opatření k vypadnutí okna.

Odhadované náklady: Odhad ceny za úpravu 1 ks okna výše uvedeným způsobem se pohybuje v částce cca 1000 Kč bez DPH. Cena za pronájem lešení byla dle předběžných kalkulací odhadnuta na cca 250 000 až 300 000 Kč měsíčně, bez montáže a demontáže.

**- Zatékání do objektu**

Současný stav: Hydroizolace teras v místě 1.NP je zcela nefunkční a vlivem této skutečnosti zatéká do suterénních prostor (1.PP). První zmínka o problému špatné hydroizolace v prostoru venkovních teras pochází již z roku 1984, kdy již v té době se zvažovala obnova hydroizolace. V následujících letech bylo zpracováno velké množství PD, která měla řešit problém s hydroizolací teras a bylo učiněno i nespočet pokusů o nápravná opatření. Výstižně je stav teras popsán například ve znaleckém posudku z května 1993, kde je konstatováno, že: „Došlo k postupnému porušení konstrukcí povrchu terasy a k zatékání vody do celého půdorysu terasy, což bylo způsobeno „sesednutím“ vícepodlažního objektu a objektu suterénního a dále „zamrznutím“ vody v konstrukcích. To vedlo k další destrukci konstrukcí.

Rozdílné sedání způsobilo, že základová konstrukce pod vícepodlažním objektem se propadla více přibližně o 10 cm. Tím došlo k porušení hydroizolační vrstvy a následnému zatékání do konstrukcí.

Střešní vpustě umístěné na krajích objektu nemají potřebný spád a dochází k odtoku do středu. Porušeným pláštěm se voda dostává do konstrukcí terasy.

Spodní část konstrukcí není zateplena, dochází k promrznutí terasy zespoda a vytváří se tím tepelný most mezi uzavřenou částí suterénu a nekrytým loubím. Vliv mrazu vede k dalším poruchám horního pláště terasy a k rozpínání vody v nosné konstrukci. Obnažené konstrukce korodují, což vede k oslabování průřezu a tím k poklesu únosnosti.

Pochozí terasa je z hlediska stavebního dožitá. Nutno počítat do 2 let s destrukcí konstrukce. Při rekonstrukci bude třeba provést kompletní prohlídku stavu všech možných konstrukcí zejména ocelových průvlaků. Není možné povolit pojezd nákladních automobilů po terase.“

Konkrétně tedy dochází vlivem průsaků k poškozování konstrukcí v suterénu a rovněž hrozí riziko poškození vybavení objektu, popř. omezení provozu části objektu z důvodu zátoků. V rámci výraznějších zátok hrozí úraz elektrickým proudem, popř. výraznější poškození hlavních rozvaděčů a tím výpadek proudu v souvisejících částech objektu. Dále se zde tvoří v některých prostorech plíseň.

Stropní nosné betonové konstrukce v podzemních podlažích, resp. pod chodníkovými terasami vykazují na velmi četných místech výrazné průsaky, které se projevují degradací betonu, výluhy sanitrů a korozi výztuže. Z důvodu koroze výztuže dochází k separaci povrchových betonových vrstev a případnému odpadávání betonu. Toto bylo řešeno instalováním kovových pásů, které mají zabránit odpadávání částí betonu.

Navrhované řešení: Celková oprava hydroizolací na úrovni terasy v 1.NP objektu, zvážení sanací a injektáží a ošetření odkrytých ocelových výztuží prostorů v 1.PP. Vzhledem k rozsahu zásahu, finanční náročnosti a k historii „pokusů“ je třeba zvážit realizaci s ohledem na budoucí rekonstrukci. Do doby rekonstrukce provádět kontrolu upevnění a případné lokální opravy. Do konce roku 2021 nechat zpracovat odborné vyjádření, či znalecký posudek a dle jeho výsledku činit nápravná opatření.

Odhadované náklady: Nelze bez zpracování PD určit, dle odhadu PRAHA 10 – Majetkové, a.s. cca 2.500.000 Kč – 7.000.000 Kč.



- Zatékání do prostor stavebního archivu v 1.PP objektu.

Současný stav: Jak již bylo uvedeno výše, tak první zmínka o problému špatné hydroizolace v prostoru venkovních teras pochází již z roku 1984, kdy již v té době se zvažovala obnova hydroizolace nad prostorem archivu.

K vyřešení problému nedošlo, a proto byla v archivu pod stropem instalována provizorní konstrukce, která měla zabránit průsaku vody do prostoru archivu. Tyto původní „interiérové“ střechy již místy

nejdou funkční, do prostor zatéká z míst, ze kterých v minulosti nezatékalo. V prostorech je vysoká vlhkost a tvoří se zde plísně.

Navrhované řešení: Lokální předělání a instalace nových střeš (nezabrání vlhkosti, ani zatékání po sloupech, odtok ze střeš již není kam svést). Instalace další centrální vysoušecí technologie. Z realistického pohledu není tento prostor pro účely stavebního archivu dále udržitelný. Doporučeno zvážit přestěhování mimo objekt v co nejbližší době – v úvahu připadá přebudování prostoru vedle „Penny Marketu“.

Odhadované náklady: Při zachování archivu v současných prostorech 400.000 Kč – 600 000 Kč.



- Výměna dešťových svodů

Současný stav: po příchodových deštích dochází stále častěji k průsaku dešťových svodů, a to v přízemí všech objektů. Části svodů jsou postupně opravovány, přetěšňovány. Nicméně dešťové svody mohou být ve spodní části již ucpané. Pročistit je vzhledem k jejich stavu nelze. Voda tak protéká v různých místech po celé délce svodu a stéká po něm do přízemních prostor.

Navrhované řešení: výměna všech svodů od vpustí na střeše až po jejich vyústění na hlavní větev v 1.PP

Odhadované náklady: Nelze bez zpracování PD určit, dle odhadu PRAHA 10 – Majetkové, a.s. cca 800.000 Kč – 2.000.000 Kč.



- Výměny uzávěrů rozvodů topení na jednotlivých patrech

Současný stav: Po zkušenostech z posledního topného období dochází stále častěji k havarijním stavům rozvodů topení a samotných topných těles a není v mnoha případech možné rychle zastavit přívod vody do daného okruhu. Tím je způsobena nemožnost rychle zastavit unikající vodu, v mnoha případech je nutné upouštět vodu z celého systému. Na fotografii níže uveden ještě častý stav odvzdušňovacích ventilů topných těles. Doporučení realizovat ještě před zahájením topné sezony.

Navrhované řešení: Výměna všech uzávěrů jednotlivých okruhů topení objektu, cca. 60 uzávěrů.

Odhadované náklady: 100.000 Kč – 200.000 Kč

**- Výměny uzávěrů stupaček studené a teplé vody v přízemí objektu.**

Současný stav: Část uzávěrů vody na jednotlivých větvích po uzavření propouští vodu, některé nelze ani zavřít. Při havarijní situaci tak není možné celou větev zcela uzavřít.

Navrhované řešení: Výměna všech uzávěrů v přízemí objektu, cca. 27 uzávěrů.

Odhadované náklady: 50.000 Kč – 100.000 Kč



- Rozvody ZTI v objektu

Současný stav: Největší rizika spočívají v materiálovém složení původních rozvodů vody a kanalizace. Tyto podléhají vzdušné a vnitřní korozi, a tak lze předpokládat, že bude i nadále docházet k haváriím na potrubích z litiny nebo ocelovém pozinkovaném potrubí. Oba dva systémy (rozvody vody a kanalizace) jsou průběžně sanovány postupnou výměnou za rozvody nové, nicméně opravy jsou na několika místech z minulosti provedeny neodborně a bez náležité péče. Zejména se jedná o náhrady původního kanalizačního potrubí z litiny za systém PVC HT, kdy v místech prostupů stropními konstrukcemi nebyl původní materiál vyměněn z důvodu nutnosti rozbírání stopních konstrukcí. Totéž se týká rozvodů vody, kde je postupně potrubí materiálově nahrazováno potrubím z původního ocelového pozinkovaného za materiál PPr. Tyto opravy jsou však rovněž prováděny neodborně, zejména jeho kotvení, kde není dodržen technologický postup montáže stanovený výrobcem. Potrubí se různě kroutí a hrozí tak jeho poškození (ustřížení) a zaplavení prostorů v daném místě. Samotnou otázkou je pak stav kanalizačních přípojek, které lze zkontrolovat jen pomocí kamerové prohlídky. Lze předpokládat, že kanalizace je na většině míst značně zarostlá usazeninami a původní průměry již v dnešní době neodpovídají skutečnosti.

Navrhované řešení: kompletní výměna všech rozvodů ZTI v objektu je za provozu budovy problematická. Vzhledem k rozsahu zásahu a finanční náročnosti je třeba zvážit realizaci s ohledem na budoucí rekonstrukci.

Odhadované náklady: Nelze bez zpracování PD určit, dle odhadu PRAHA 10 – Majetkové, a.s. cca 5.000.000 Kč



- Elektroinstalace

Současný stav: Objekt UMČ Praha 10 byl dán do užívání v roce 1971. Hlavní přívody do budovy jsou napojeny z venkovních kabelových skříní kabely AYKY 3x240+120 mm². Objekty jsou navzájem kabelově propojeny a v suterénu každé části je umístěn elektroměrový rozvaděč a rozvodna NN. Rozvaděče jsou skříňové oceloplechové z r.1973. Z rozvodny jsou napojeny distribuční rozvody rozvaděče v jednotlivých podlažích nebo částech budovy, a z nich jsou napojeny příslušné oblasti spotřeby (osvětlení, zásuvky apod.) Rozvody k rozvaděčům jsou kabely v dimenzi AYKY 3x120+70 mm², AYKY 3x95+50 mm², AYKY 3x70+50 mm², AYKY 3x50+35 mm², novější do CYKY 4x50 mm². Navazující rozvody po částečných rekonstrukcích jsou v obvyklém provedení a dimenzích.

Původní instalace je vodiči AGY 2x2,5 mm² a AYKY 2x2,5 mm². Objekt byl v dalších letech několikrát částečně rekonstruován, naposledy montáž nových osobních a nákladních výtahů. Tyto rekonstrukce byly realizovány vždy omezeně na určitém patře či části objektů A, B, C. Nikdy se nejednalo o celkovou rekonstrukci objektů. Hlavní přívodní kabely nebyly nikdy rekonstruovány. Je zde reálné nebezpečí, že jsou přetížené a na hranici své životnosti. Pokud byly rekonstrukce realizovány, byl jejich průběh vzhledem k přítomnosti nebezpečných materiálů velmi obtížný a časově náročný; např. ve 2. patře budovy A probíhala v letech 2009 - 2010 rekonstrukce části elektrorozvodů 11 měsíců. Z toho důvodu je elektroinstalace velmi roztříštěná (opravy prováděla vždy jiná firma) a nejednotná. Vždy byly rekonstruovány pouze ucelené části bez dalších návazností. Zejména jednotlivé rozvodny NN (kromě rozvodny „C“ která byla rekonstruována v roce 2009) jsou ve stavu, kdy je jen s podivem, že nedošlo k závažné události, která by ohrozila životy zaměstnanců.

Není k dispozici platná dokumentace skutečného provedení (ČSN 33 1500 čl.4.2), podle které by šlo provést podrobnou revizi elektrického zařízení. Každá firma, která prováděla určitou část rekonstrukce, nikdy neprovedla demontáž stávající elektroinstalace, a tudíž je nemožné zjistit která instalace je v provozu a která je již mimo provoz. To se týká jak kabelů, tak i rozvaděčů a různých rozvodnic. Vždy byla osazena nová rozvodnice a stará ponechána na místě. V tuto chvíli nikdo neví, jestli kabely v některých rozvaděčích jsou pod napětím či ne. Nejhorší stav je v prostorách přízemí a v technických částech v PP. Mnohdy je ze zdi vidět kabel a není známo k čemu je a zda je „živý“. V jednotlivých kabelových kanálech, rostech a žlabech jsou vedeny kabely „bez ladu a skladu“ různých úrovní (slaboproud, silnoproud, požárně odolné kabely). „Mrtvé“ kabely nejsou demontovány. Vůbec nejsou určeny požární prostory a jednotlivé kabely a celé svazky kabelů procházejí zdmi bez řádného protipožárního utěsnění. Nebezpečí šíření případného požáru.

Navrhované řešení: Odstranění závad uvedených v revizích, provedení nové revize elektroinstalace celého objektu.

Odhadované náklady: dle odhadu 3.000.000 Kč – 7.000.000 Kč



- Venkovní schodiště

Současný stav: Venkovní schodiště je vystaveno rovněž průsakům do konstrukce, kdy k poškození konstrukce schodišť navíc v zimních obdobích přispívá ještě posyp solí. Na základě posledního zpracovaného posudku, který se zabýval jedním schodištěm bude třeba vyplnit prostor v uložení pod železobetonovým podestovým nosníkem mezi ním a ocelovým průvlakem betonem nebo obdobným materiálem. Odstranit korozi a opatřit veškeré ocelové součásti konstrukce schodiště vhodným nátěrem.

Vyspravit povrchové trhliny na podestách a stupních tak, aby nedocházelo k zatékání vody. Odstranit problém se zatékající srážkovou vodou do konstrukcí, bez kterého nelze zaručit trvanlivost konstrukce.

Navrhované řešení: Doporučení pravidelně (cca každých 6 měsíců) kontrolovat stav schodiště jako celku i jeho jednotlivých částí, zejména kotevní prvky zábradlí, jednotlivé stupně, uložení podestového trámu na ocelový nosník atd. Dále doporučujeme pravidelně odstraňovat případné nahromaděné nečistoty a obnovovat nátěry ocelových částí konstrukce.

Odhadované náklady: 50.000 Kč – 250.000 Kč za všechna venkovní schodiště včetně kontrol.



- Výměna osvětlovacích těles ve společných prostorech

Současný stav: Některá osvětlovací tělesa jsou vyhořelá, plasty jsou již zkřehlé a rozpadají se. Není tak již ani možné měnit zářivky. Osvětlovací tělesa v kancelářích jsou také v nevyhovujícím stavu.

Navrhované řešení: Výměna osvětlovacích těles ve společných prostorech objektu. Především staršího typu zobrazeného na fotografii níže.

Odhadované náklady: 150.000 Kč – 500.000 Kč



- Nátěry kovových konstrukcí objektu

Současný stav: Kovové konstrukce, především na úrovni 1.PP jsou značně zkorodované.

Navrhované řešení: Kontrola upevnění všech konstrukcí, odstranění zkorodovaného nánosů, ošetření konstrukcí antikoročním nátěrem.

Odhadované náklady: 150.000 Kč

**- Kompletní oprava fasády terasy**

Současný stav: postupně opadávající kusy malby, omítky i zdiva. Současně je vždy havarijní stav řešen až po odpadnutí většího kusu materiálu. Velké riziko poškození majetku a ohrožení osob.

Navrhované řešení: Kompletní kontrola a lokální opravy současného stavu fasády.

Odhadované náklady: 250.000 Kč

**- Výměna hadiček a roháčků na přívodech k umyvadlům, dřezům a toaletám**

Současný stav: roháčky z větší části nelze zcela uzavřít, hadičky jsou často v havarijním stavu. V roce 2021 došlo k prasknutí 2 ks hadiček. V případě, že by došlo k prasknutí hadiček v době pracovního

klidu, hrozí do doby, než závadu v rámci obchůzky odhalí ostraha, vytopení prostor umístěných v nižších patrech.

Navrhované řešení: Výměna nefunkčních roháčků a starých hadiček.

Odhadované náklady: 250.000 Kč



- Oprava chodníku pod rampou KOOH-I-NOOR a oprava zábradlí

Současný stav: Nerovnosti a prohlubně v chodníku mohou jsou nebezpečně pro procházející osoby. Dále je uvolněno zábradlí u schodů.

Navrhované řešení: Oprava chodníku a upevnění zábradlí

Odhadované náklady: do 35.000 Kč



- Opadávající kabřinec

Současný stav: Kabřinec v 1.PP objektu z ulice Uljanovská opět na některých místech začíná odléhat od budovy. Hrozí pád na komunikaci.

Navrhované řešení: Otlučení nesoudržných vrstev, zapravení omítkou bez obkladu. Doporučujeme opět provést celkovou kontrolu kabřince na fasádě objektu odbornou společností poskytující výškové práce.

Odhadované náklady: opravy do 35.000 Kč, kontrola do 20.000 Kč



- Oprava ochranného krytu dešťového svodu z terasy objektu

Současný stav: Ochranný kryt svodu u objektu A je na několika místech narušen. Vystouplé jekly jsou nebezpečné pro osoby zde se pohybující.

Navrhované řešení: Svaření a upevnění konstrukce.

Odhadované náklady: do 20.000 Kč



- Osvětlení v suterénních prostorech

Současný stav: osvětlovací tělesa vlivem zatékání odpadávají od stropu. Do osvětlovacích těles zatéká, přičemž některé nesplňují podmínky pro osvětlení v mokrých prostorech.

Navrhované řešení: kontrola a výměna všech osvětlovacích těles, která nesplňují podmínky pro mokré prostory.

Odhadované náklady: 60.000 Kč – 180.000 Kč



- Oprava obkladu rampy u KOOH-I-NOOR

Současný stav: postupně opadávající nesoudržná vrstva obkladu z boku rampy. Hrozí zde nebezpečí ohrožení osob procházejících pod rampou.

Navrhované řešení: Odstranění obkladu minimálně v místech, kde dostatečně nedrží. Nejlépe však odstranění v celé ploše a zhotovení omítky.

Odhadované náklady: 40.000 Kč – 150.000 Kč



Varianta B
doporučeno začít realizovat v roce 2022

- Oprava kójí na popelnice

Současný stav: kóje na popelnice nacházející se pod schodištěm u budovy A a budovy B jsou v havarijním stavu. Svislé jekly jsou při zemi zcela uhnílé a sítě chránící kóje z vrchní strany jsou narušeny. V důsledku tohoto stavu se do kójí dostávají bezdomovci a způsobují znečištění okolí. Kóje mají zcela uhnílou spodní pojezdovou drážku.

Navrhované řešení:

Varianta A – oprava kójí, napojení kari sítí po obvodu kójí. Srovnání stávajících konstrukcí, oprava pojezdů.

Varianta B – likvidace stávajících kójí a vybudování nových kójí vč. zastřešení.

Odhadované náklady: 30.000 Kč – 200.000 Kč dle varianty



- Drobná oprava povrchu terasy u budovy ÚMČ Praha 10

Současný stav: Narušená vrstva dlažby u přechodu v ulici Vršovická. Hrozí zde další postupné uvolňování dlažby a nebezpečí úrazu chodců

Navrhované řešení: oprava odbornou společností.

Odhadované náklady: do 10.000 Kč



- Oprava okenní výplně

Současný stav: rozbité okno v prostoru podloubí – parkoviště

Navrhované řešení: oprava zasklení

Odhadované náklady: do 10.000 Kč



- Čištění fasády objektu ÚMČ Praha 10

Současný stav: fasáda, zejména v přízemí objektu je znečištěná dlouhodobými nánosy prachu a nečistot.

Navrhované řešení: Vyčištění fasády odbornou společností za použití vysokotlakého čističe

Odhadované náklady: do 30.000 Kč



- Opravy krycích mříží vpustí na terase

Současný stav: Několik krycích mříží odtoků umístěných na terase objektu je v havarijním stavu. Není tak plněna ochranná funkce a svody jsou zanášeny nečistotami a ucpávají se. Zhoršená je také manipulace s otvíráním některých krytů. Vzhledově pak působí tyto mříže v místech pohybu veřejnosti velice nevhodným dojmem.

Navrhované řešení: Zhotovení nových krytů otvorů vč. rámců. Vyčištění všech svodů odbornou společností.

Odhadované náklady: 100.000 Kč – 200.000 Kč



- Oprava obložení záhonů a květníků terasy

Současný stav: Obložení záhonů a betonových květníků na terase je ve velmi špatném stavu. Opadávají celé díly obkladu. Jedná se však především o vzhledovou vadu, která nezhoršuje havarijní stav celého objektu a nehrozí zde přílišné riziko poranění osob, nebo poškození majetku.

Navrhované řešení: Oprava obložení v místech, kde zcela chybí, nebo je narušeno.

Odhadované náklady: 50.000 Kč

- Oprava izolace svodu pod rampou u KOOH-I-NOOR

Současný stav: svod zhotovený v roce 2016 přestal těsnit a dochází k průsakům vody na osoby pohybující se na chodníku pod svodem. Dle vizuální kontroly vypadá svod nesprávně vyspádován.

Navrhované řešení: Přetěsnění svodu.

Odhadované náklady: do 15.000 Kč



- Opravy informačního značení

Současný stav: Informační značení u budovy C ve špatném stavu.

Navrhované řešení: Výroba a montáž desky, která bude nainstalována přes stávající značení.

Odhadované náklady: do 10.000 Kč



- Výmalba společných prostor objektu, opravy omítek

Současný stav: velmi zašpiněné malby, především na patrech velmi zatížených návštěvou veřejnosti. Opadané omítky, neopravené zdi po provedených sondách. Některá místa v objektu jsou již z hygienického hlediska nevyhovující.

Navrhované řešení: zednické opravy omítek a výmalba vybraných společných prostor v objektu

Odhadované náklady: 500.000 Kč – 1.000.000 Kč



- Opadávající strop v prostorech pronajatého stání za mříží, budova A

Současný stav: na pronajatá parkovací místa zatéká a opadávají zde kusy zdiva, které již strhly provizorně instalovanou plachtu.

Navrhované řešení: zhotovené provizorní „interiérové“ střechy se svodem vody na komunikaci

Odhadované náklady: 50.000 Kč – 80.000 Kč

**- Parkovací zábrany**

Současný stav: většina parkovacích zábran je poškozena, nebo zcela uvolněna

Navrhované řešení: oprava upevnění parkovacích zábran, případně pořízení zábran nových. Dalším řešením je jejich kompletní demontáž a likvidace.

Odhadované náklady: do 30.000 Kč



- Oprava dveří do prostoru V23

Současný stav: po poškození dveří projíždějícím vozem byly dveře pouze provizorně upevněny. Pro zpřístupnění prostor je vždy nutné demontovat několik šroubů.

Navrhované řešení: odborná oprava dveří

Odhadované náklady: do 50.000 Kč



- Oprava nerovného povrchu terasy

Současný stav: na mnoha místech je povrch terasy nerovný. Dochází zde k pádům procházejících osob.

Navrhované řešení: vyrovnaní povrchu terasy.

Odhadované náklady: 100.000 Kč



- Polymerizace podlah ve společných prostorech

Současný stav: pravidelné půlroční čištění a polymerizace podlah se přestala provádět před dvěma lety z důvodu vize začátku kompletní rekonstrukce v polovině roku 2020. Nečistoty jsou již zaneseny ve staré vrstvě polymeru, který se místy loupe. Povrch podlah není z hygienického hlediska vyhovující.

Navrhované řešení: odstranění staré vrstvy vosku, strojní čištění, nanesení nového polymeru.

Odhadované náklady: 300.000 Kč



- Vzhled společných prostor

Současný stav: nejednotný vzhled společných prostor, různé informace vylepené zaměstnanci ÚMČ Praha 10, nevzhledný nábytek

Navrhované řešení: sjednocení nábytku minimálně ve vestibulech, instalace informačních tabulí.

Odhadované náklady: do 200.000 Kč



Shrnutí k jednotlivým variantám

Jak již bylo uvedeno v úvodu důvodové zprávy, tak níže uvedený výčet navrhovaných opatření není taxativní a odhad nákladů je ve většině případů pouze orientační. Přesnějšího odhadu nákladu lze docílit jen zpracováním příslušné dokumentace.

Varianta A

Navrhované opatření	Odhadované náklady
Zabezpečení oken + bezpečnostní koridor	Zabezpečení 1ks/okna cca 1000 Kč bez DPH, bezpečnostní koridor z lešení cca 250 000 až 300 000 Kč měsíčně, bez montáže a demontáže
Řešení zatékání do prostor stavebního archivu v 1.PP objektu	Při zachování archivu v současných prostorech cca 400.000 Kč – 600 000 Kč
Výměna dešťových svodů	cca 800.000 Kč – 2.000.000 Kč.
Výměny uzávěrů rozvodů topení na jednotlivých patrech	cca 100.000 Kč – 200.000 Kč
Výměny uzávěrů stupaček studené a teplé vody v přízemí objektu.	cca 50.000 Kč – 100.000 Kč
Výměna rozvodů ZTI v objektu	cca 5.000.000 Kč
Oprava elektroinstalace	cca 3.000.000 Kč – 7.000.000 Kč
Opravy a kontroly venkovních schodišť	cca 50.000 Kč – 250.000 Kč za všechna venkovní schodiště včetně kontrol
Výměna osvětlovacích těles ve společných prostorech	cca 150.000 Kč – 500.000 Kč
Nátěry kovových konstrukcí objektu	cca 150.000 Kč
Kompletní oprava fasády terasy	cca 250.000 Kč
Výměna hadiček a roháčků na přívodech k umyvadlům, dřezům a toaletám	cca 250.000 Kč
Oprava chodníku pod rampou KOOH-I-NOOR a oprava zábradlí	cca 35.000 Kč
Řešení opadávajících kabřinců	opravy cca 35.000 Kč, kontrola cca 20.000 Kč
Oprava ochranného krytu dešťového svodu z terasy objektu	cca 20.000 Kč
Oprava osvětlení v suterénních prostorech	cca 60.000 Kč – 180.000 Kč
Oprava obkladu rampy u KOOH-I-NOOR	cca 40.000 Kč – 150.000 Kč

Varianta B

Navrhované opatření	Odhadované náklady
Oprava kójí na popelnice	cca 30.000 Kč – 200.000 Kč dle varianty
Drobná oprava povrchu terasy u budovy ÚMČ Praha 10	cca 10.000 Kč
Oprava okenních výplní v prostoru podloubí	cca 10.000 Kč
Čištění fasády objektu ÚMČ Praha 10	cca 30.000 Kč
Opravy krycích mříží vpustí na terase	cca 100.000 Kč – 200.000 Kč
Oprava obložení záhonů a květníků terasy	cca 50.000 Kč
Oprava izolace svodu pod rampou u KOOH-I-NOOR	cca 15.000 Kč
Opravy informačního značení	cca 10.000 Kč
Výmalba společných prostor objektu, opravy omítek	cca 500.000 Kč – 1.000.000 Kč
Opadávající strop v prostorech pronajatého stání za mříží, budova A	cca 50.000 Kč – 80.000 Kč

Oprava parkovacích zábran	cca 30.000 Kč
Oprava dveří do prostoru V23	cca 50.000 Kč
Oprava nerovného povrchu terasy	cca 100.000 Kč
Polymerizace podlah ve společných prostorech	cca 300.000 Kč
Sjednocení vzhledu společných prostor	cca 200.000 Kč