

Seznam zjištěných závad a doporučení

#	Riziko	Popis	Doporučení
A		Budova - Konstrukce budovy	
1,00		Stavba – Spodní stavba & vrchní stavba	
1,01	Medium	Exterérová opatření proti vnikání vlhkosti do spodní stavby	Doporučujeme zvážit koncepční návrh dalších preventivních opatření pro zlepšení ochrany spodní stavby před pronikáním vlhkosti jako například odhalení obvodových stěn a jejich ochrana asfaltovými pásy či nopovou fólií a doplnění drenáže k patě objektů. V případě renovace suterénních prostor doporučujeme konzultovat s projektantem komplexní řešení obnovy hydroizolace spodní stavby.
1,02	Medium	Monitoring prasklin v nosných konstrukcích	V rámci trvalého monitoringu přítomných prasklin doporučujeme doplnění sádrových terčíků v místech přítomných prasklin.
1,03	Medium	Vlhkost a radon v suterénních prostorech	Doporučujeme zprovoznění, v současné době, nefunkční technologie vzduchotechniky pro zajištění trvalého provětrávání suterénních prostor a zamezení hromadění vlhkosti a radonu.
2,00		Obálka budovy	
2,01	Low	Konec životnosti TiZn nátěru parapetů a říms do dvora	V rámci údržby fasády do dvora doporučujeme očištění venkovních parapetů a nový nátěr.
2,02	Medium	Údržba historické fasády do ulice	Doporučujeme provést profesionální očištění fasády do ulice (a omítek v průjezdu) včetně sanace poškozených míst, případnou obnovy malby a obnovu historického oplechování. S ohledem na umístění objektu v rámci Památkové rezervace Brno tyto opravy budou vyžadovat vydání stanoviska OPP. V rámci renovace fasádního pláště doporučujeme konzultovat detailní postup sanace se specializovanou firmou na Sanace a čištění fasád.
2,03	Medium	Konec životnosti nátěru a servis špaletových oken	U oken doporučujeme provést obnovení nátěru a zatmelení okenních křídel a ráků do exteriéru specializovanou firmou. Místy bude nutné přistoupit ke kompletní obnově zdegradovaných okenních křídel způsobené vlhkostí a UV zářením. Majitel by měl provádět průběžný servis, údržbu a čištění okenních výplní a jejich kování.
2,04	Medium	Zprovoznění odvodnění balkónu a jeho údržba	Doporučujeme provést kompletní údržby balkonu, včetně renovace dlažby a zprovoznění dešťových odtoků. Po odhalení souvrství podlahy je také vhodné zkontrolovat a případně obnovit hydroizolační souvrství.
2,05	Medium	Lokální zátoky do střechy	Doporučujeme opravu střešní krytiny v postižených místech pokrývačskou firmou.
3,00		Vnitřní povrchové úpravy a dokončovací práce	
3,01	Medium	Výskyt kondenzace vlhkosti na vnitřním ostění střešních oken	Doporučujeme zahájit konzultace s dodavatelem okenních konstrukcí popř specializovanou firmou v oblasti stavebních izolací a stavební fyziky pro zajištění posudku.
B		Technologické vybavení	
4,00		Zdravotechnická vybavení	
4,01	Medium	Netěsné litinové potrubí kanalizace	Grinity doporučuje vyměnit původní litinové potrubí za plastové potrubí a provést kamerovou zkoušku kanalizační i dešťové kanalizační přípojky pro zjištění její polohy, dimenze, materiálu a stavu.
4,02	Medium	Nesprávně otočený filtr na vodoměrné sestavě	Grinity doporučuje otočit filtr na vodoměrné sestavě tak, aby správně plnil svoji funkci.
4,03	Low	Chybějící izolace na rozvodech vody	Grinity doporučuje doplnit tepelnou izolaci na vodovodní potrubí, aby se zabránilo tepelným ztrátám na potrubí teplé vody a kondenzaci na potrubí studené vody.
4,04	High	Opatření proti Legionelle	Grinity doporučuje na základě vyhlášky 252/2004 Sb. nechat provést hygienický rozbor vody, který vyloučí možnou přítomnost bakterie Legionelly.
4,05	Low	Netěsné zařizovací předměty	Grinity doporučuje zvážit výměnu zařizovacích předmětů za novější a úspornější.
4,06	Medium	Koroze na rozvodech ÚT a otopných tělesech	Grinity doporučuje provést namátkovou kontrolu v rizikových místech systému vytápění za účelem zjištění stavu vnitřních povrchů celého rozvodu vytápění a zvážit výměnu rozvodů a otopných těles.
4,07	Medium	Chybějící termostatické hlavice	Grinity doporučuje doplnění a osazení všech termostatických hlavic na otopných tělesech. Chybějící termostatické hlavice jsou v rozporu se zákonem č. 406/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů.
4,08	Medium	Není osazen filtr na zpátečce R+S	Grinity doporučuje doplnit filtrovací armatury na všechny zpátečky vedoucí do sběrače.
4,09	Low	Nedostatečné uchycení rozvodů topné vody	Grinty doporučuje ukotvit potrubí s topnou vodou k pevné konstrukci, aby potrubí nebylo zbytečně příliš namáhané.
4,10	Medium	Nefunkční zařízení VZT	Grinity upozorňuje, že pro provoz budovy dle platných předpisů je nutné zajistit výměnu vzduchu v kuchyních, koupelnách a WC v minimálním požadovaném množství daném přílohou Z1 k ČSN EN 15665. V případě neodvádění vlhkosti ze suterénu hrozí degradace konstrukcí a zařízeních umístěných v suterénu. Z výše uvedených důvodů doporučujeme prověřit funkčnost veškerých VZT zařízení a případně zajistit jejich výměnu.
4,11	Low	Pružné hadice rozvodů VZT	Grinity doporučuje vyměnit pružné hadice v suterénu pevným potrubím, za účelem snížení tlakových ztrát a rizika poničení.
4,12	Medium	Ekonomická životnost prvků ZTI	Grinity doporučuje zvážit výměnu zařizovacích předmětů za novější a úspornější (např. úsporné baterie s perlátorem, WC s dvojtláčítkovým splachováním apod.). V horizontu několik let doporučuje Grinity zvážit kompletní výměnu vodovodního potrubí.
4,13	Medium	Ekonomická životnost prvků ÚT	Grinity doporučuje v brzké době zvážit kompletní opravu nebo výměnu hlavních komponent systému vytápění za nové s vyšší účinností (týká se rozvodů, R+S pro VZT a otopných těles).
4,14	Medium	Ekonomická životnost prvků VZT	Grinity doporučuje v brzké době zvážit kompletní opravu nebo výměnu hlavních komponent vzduchotechnického systému za nové s vyšší účinností.
5,00		Elektrické rozvody	
5,01	Medium	Nesprávně provedené kabelové rozvody v suterénu objektu uchycené k potrubním rozvodům systému TZB	Grinity doporučuje tyto rozvody upravit tak, aby odpovídali dnes platným standardům a předpisům.

Seznam zjištěných závad a doporučení

#	Riziko	Popis	Doporučení
5,02	Low	Ekonomická životnosti hlavních rozvodů nízkého napětí (rozdávěče, kabelové trasy, kabely)	S ohledem na stav elektroměrového rozváděče a nejasností v napájení a měření jednotlivých objektů Grinity doporučuje provést pasport a návrh nového napájení a fakturačního měření všech objektů (Benešova 8, Orlí 30, Orlí 32) ve spolupráci s EG.D. V rámci rekonstrukce jednotlivých objektů doporučujeme prověřit u EG.D, zda nemají v plánu provést rekonstrukci distribuční trafostanice Benešova 8 a zkusit případnou rekonstrukci časově sloučit s rekonstrukcí objektu Benešova 8. Doporučujeme zvážit výměnu rozváděčů i s ohledem na množství závad zjištěných během posledních revizí.
5,03	Low	Ekonomická životnosti koncových rozvodů nízkého napětí (umělé a nouzové osvětlení, koncové prvky)	Grinity doporučuje provést výměnu umělého a nouzového osvětlení. Pro osvětlení pracovních míst doporučujeme zvážit možnost doplnit regulaci intenzity osvětlení a barvy světla podle venkovního osvětlení, denní a roční doby (pro kanceláře, zasedací místnosti, učebny, pracovní místa s obrazovkami). Vyšší investiční náročnost tohoto řešení bude kompenzována nižší spotřebou a lepší světelnou pohodou. Doporučuje v rámci návrhu nové osvětlovací soustavy provést kromě výpočtů osvětlení podle dnes platných norem a předpisů rovněž ekonomické zhodnocení a spočítat návratnosti různých řešení. Doporučujeme zpracovat pro objekt požárně bezpečnostní řešení, které určí prostory, ve kterým je třeba zřídit různé systémy nouzového osvětlení a provést pro tyto prostory návrh (výpočty, umístění ukazatelů směru úniku, osvětlení případných dalších zařízení jako hasící přístroje a další požárně bezpečnostní zařízení). Stávající PBŘ bylo zpracováno v roce 1999. S ohledem na změny v legislativě, které od té doby proběhly (zákony, vyhlášky, nařízení vlády a normy) ho doporučujeme zpracovat znovu podle dnes platných standardů. Rovněž doporučujeme prověřit nutnost vybavení objektu z pohledu vyhlášky o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.
5,04	Low	Morální zastaralost ochrany před bleskem a z dnešního pohledu nedostatečné pospojování a ochrana proti přepětí	Grinity doporučuje provést pasport a revizi systému na ochranu objektu před bleskem (hromosvod a uzemnění). Na základě revize doporučujeme zvážit eventuální úpravy/doplnění stávajícího uzemnění a prověřit i působení bludných proudů s ohledem na nedaleké vedení tramvajové dopravy. V každém případě doporučujeme provést analýzu rizika podle požadavku vyhlášky č. 268/2009 Sb., § 36 a zvážit provedení ochrany před atmosférickou elektřinou podle dnes platných předpisů (souborů norem ČSN EN 62305 ed.2 a ČSN EN 62561 ed.2), které mají přísnější požadavky než norma platná v době poslední rekonstrukce objektu. Pokud by se v objektu počítalo s tím, že bude obsahovat významné množství zařízení informačních technologií, nebude stávající pospojování stačit. V takovém případě doporučujeme zvážit provedení pospojování podle požadavků ČSN EN 50310 ed.4:2017 Soustavy pospojování pro telekomunikace v budovách a jiných stavbách. Doporučujeme v souladu s dnešními předpisy na základě provedené analýzy rizika pro ochranu objektu před působením atmosférické elektřiny provést návrh pospojování a přepětiových ochran pro celý objekt pro silnoproudé, slaboproudé a řídicí systémy.
5,05	Low	Ekonomická životnosti slaboproudých rozvodů (telefonní a datové rozvody, kamerový systém, intercom)	Grinity doporučuje zvážit kompletní rekonstrukci/výměnu slaboproudých rozvodů podle dnes platných předpisů a zvyklostí. Doporučujeme zvážit pro datové rozvody použití kabelů Cat.6a, rovněž tak doporučujeme provést propojení jednotlivých objektů, případně i podlaží či datových rozváděčů kabely s optickými vlákny podle dnešních standardů. Doporučujeme zpracovat bezpečnostní studii objektu, která stanoví, zda a v jakém rozsahu je potřeba instalovat bezpečnostní technologie (video dohledový systém; poplachový, zabezpečovací a tísňový systém; případně další bezpečnostní systémy jako např. mechanické zabezpečení nebo přístupový systém) a dále postupovat podle doporučení studie. Doporučujeme zvážit s ohledem na budoucí plánované využití objektu instalaci intercomu nebo podle dnešních standardů videotelefonu pro komunikaci mezi návštěvou z ulice a dohledovým pracovištěm (recepce, vrátnice).
5,06	Low	Ekonomická životnosti slaboproudých rozvodů (televizní rozvody)	Pokud v objektu i nadále zůstanou pokoje pro ubytování, Grinity doporučuje stávající rozvody zkontrolovat a ponechat, jinak je doporučujeme zrušit.
C		Vnější prostory	
9,00		Zpevněné plochy	
9,01	Medium	Potenciální obnova spádování a ochrana spodní stavby	V případě obnovy spádování či renovace dvorních pojezdových ploch doporučujeme zvážit koncepční návrh dalších preventivních opatření pro zlepšení ochrany spodní stavby před pronikáním vlhkosti jako například odhalení obvodových stěn a jejich ochrana asfaltovými pásy či nopovou fólií a doplnění drenáže k patě objektů.
10,00		Nezpevněné plochy a ostatní plochy	
D		Ostatní náklady	
11,00		Environmental	
12,00		Expertní posudky	
12,01	Medium	Energetická optimalizace budov	Vzhledem k množství nevyhnutelných investic do obnovy a případného zlepšení stávajících technologií a stavebních konstrukcí z pohledu stavební fyziky doporučujeme zpracovat celkovou studii energetické optimalizace budovy s analýzou investičních a provozních nákladů včetně vyhodnocení doby návratnosti. Na základě této studie pak bude možné určit, která stavební nebo technologická opatření mají největší vliv na spotřebu energie v budovách a do kterých opatření má největší smysl prioritně investovat pro snížení spotřeby energie budov.
12,02	High	Kontrola objektu z pohledu kondice Požárně bezpečnostních zařízení	V případě jakýchkoliv pochyb (a absenci pravidelných kontrol provozuschopnosti PBZ) doporučujeme provedení požárního auditu objektu s ohledem na stav PBZ a příslušnou dokumentaci odborně způsobilou osobou (OZO) v požární ochraně.
13,00		Chybějící dokumentace, podklady	
13,01	Medium	Chybějící provozní dokumentace dle seznamu chybějící dokumentace	Doporučujeme doplnění legislativně vyžadovaných dokumentů a případně zaslupnit správcovskou firmu zajišťující správu a údržbu nemovitostí.