



SOKOLOVSKÁ 979/209
RUBY HOUSE
TECHNICKÁ DUE DILIGENCE

DUBEN 2015



**SOKOLOVSKÁ 979/209
RUBY HOUSE**

TECHNICKÁ DUE DILIGENCE

**BYLA ZPRACOVÁNA ZPRACOVANÁ NA ZÁKLADĚ
STAVU NEMOVITOSTI A JEJÍHO POZNÁNÍ
K DUBNU 2015**

V Praze, 30. dubna 2015

OBSAH:

1.	ÚVOD	1
2.	ZÁKLADNÍ ÚDAJE	2
2.1	LOKALITA A DOPRAVNÍ DOSTUPNOST	2
2.2	POZEMEK A BUDOVA	4
2.2.1	<i>Budova</i>	4
2.2.2	<i>Pozemky</i>	5
2.3	POPIS A FUNKČNÍ VYUŽITÍ OBJEKTU	6
2.4	SHRnutí – ZÁKLADNÍ ÚDAJE	13
3.	DOKUMENTACE A STAVEBNÍ ŘEŠENÍ OBJEKTU	15
3.1	POSOUZENÍ PŘEDANÉ DOKUMENTACE	15
3.2	KONSTRUKČNÍ A MATERIÁLOVÉ ŘEŠENÍ STAVBY	18
3.2.1	<i>Základové konstrukce</i>	18
3.2.2	<i>Konstrukční systém a vnitřní nenosné konstrukce</i>	18
3.2.3	<i>Výplně otvorů, úpravy povrchů a fasáda</i>	19
3.2.4	<i>Vnější úpravy</i>	23
3.3	SHRnutí	24
4.	VNITŘNÍ INSTALACE – VODA, KANALIZACE, PLYN, VYTÁPĚNÍ	26
4.1	VODOVOD	26
4.2	KANALIZACE	26
4.3	PLYNOVOD	27
4.4	HORKOVODNÍ PŘÍPOJKA A VYTÁPĚNÍ OBJEKTU	28
4.5	SHRnutí	28
5.	ELEKTROINSTALACE	29
5.1	NAPOJENÍ OBJEKTŮ NA EL.ENERGII A MĚŘENÍ SPOTŘEBY	29
5.2	ZÁLOŽNÍ ZDROJ	30
5.3	NOUZOVÉ OSVĚTLENÍ	31
5.4	HROMOSVOD	31
5.5	ELEKTRICKÁ POŽÁRNÍ SIGNALIZACE (EPS)	32
5.6	ELEKTRONICKÝ ZABEZPEČOVACÍ SYSTÉM (EZS)	33
5.7	MĚŘENÍ A REGULACE (MAR)	34
5.8	OSTATNÍ SLABOPROUDÉ ROZVODY	35
5.9	SHRnutí	35
6.	VZDUCHOTECHNIKA A CHLAZENÍ	36
7.	PROTIPOŽÁRNÍ ZABEZPEČENÍ OBJEKTU	39
8.	VERTIKÁLNÍ DOPRAVA	40
9.	ZÁVĚRY A DOPORUČENÍ	41

1. ÚVOD

Technická Due Diligence objektu Sokolovská 979/209, Praha 9 byla zpracována na základě objednávky ze dne 31.3.2015 dne 9. července 2015.

Cílem práce bylo z technického hlediska charakterizovat stávající technický stav objektu, posoudit rozsah a kompletnost dokumentace stavby a vyhodnotit dopady případných nesrovnalostí či poruch ze stavebně technického a finančního hlediska.

Pro vypracování Due Diligence byly zpracovateli poskytnuty k nahlédnutí dokumenty a zprávy, jejichž seznam je uveden v samostatné kapitole. Pro vyhodnocení stavebně technického stavu objektu a technologií v něm zabudovaných bylo dále provedeno vlastní šetření prohlídkami na místě stavby a konzultacemi se zástupci objednatele.

Z prohlídky na místě, konané dne 20. dubna 2015 byla pořízena fotodokumentace, jež je součástí příloh.

Předkládaná práce odpovídá stavu poznání a dokumentace objektu k datu zpracování, tj. duben 2015.

2. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

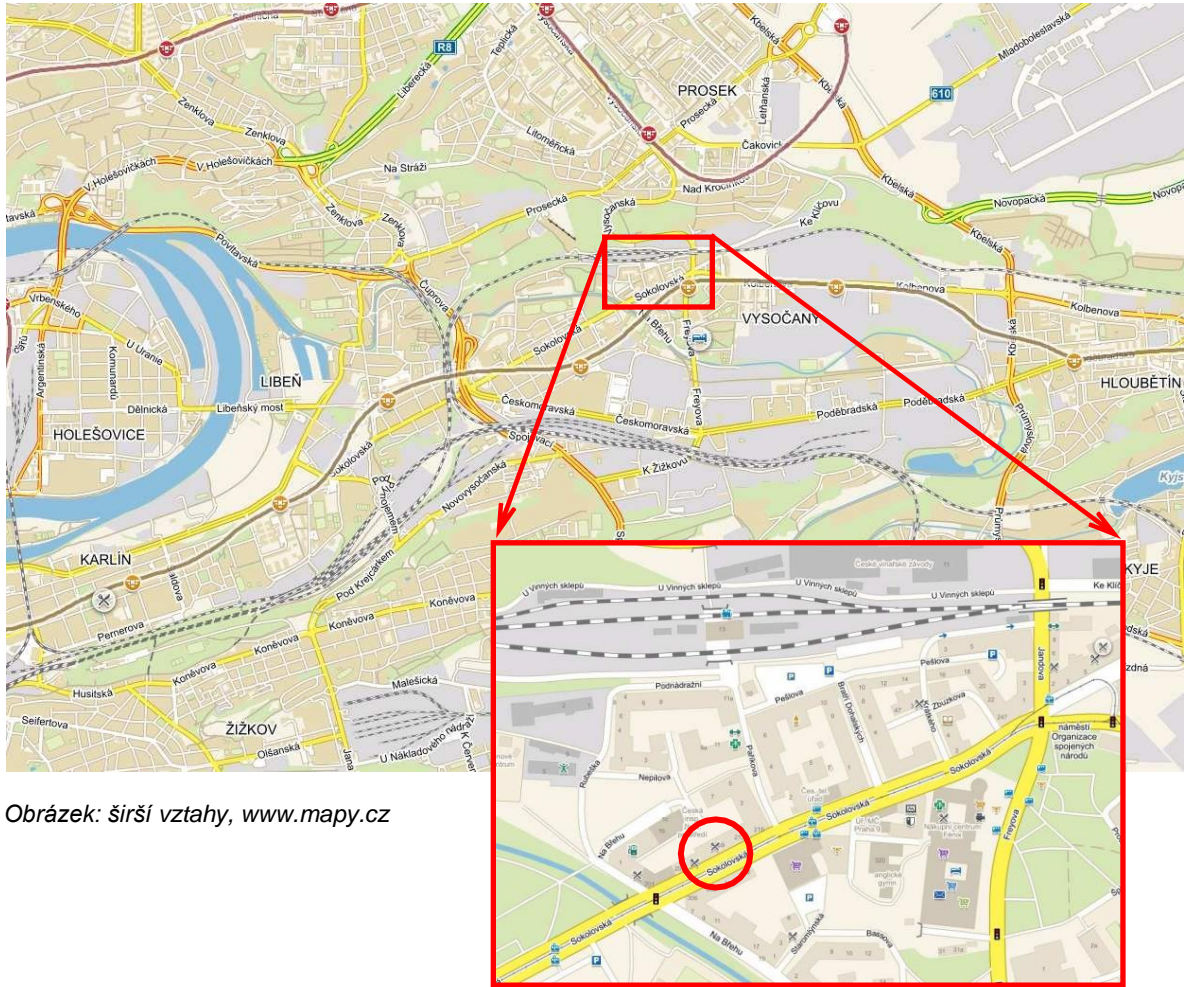
2.1 Lokalita a dopravní dostupnost

Objekt budovy, nazývané též Ruby House, se nachází v ul. Sokolovská, v Praze 9 - Vysočanech, v těsné blízkosti stanice metra trasy B Vysočanská. Objekt je na parcele přibližně obdélníkového tvaru situován podélnou stranou k ul. Sokolovská, ke které je obrácena jeho jihovýchodní fasáda. Severozápadní strana objektu je odvrácena do polouzavřeného vnitrobloku objektů v ul. Na Břehu. Příčné strany (jihozápadní a severovýchodní) jsou navázány na blok sousedních objektů v zástavbě Sokolovské.

Výstavba objektu byla plánována již ve druhé polovině 80 tých let, spolu s celkovým řešením zástavby mezi ulicemi Sokolovská a nádražím Vysočany, tzv. „Přednádraží prostor Vysočany“. Původně byl prostor stavby určen pro realizaci hotelu s restaurací - stavební povolení bylo vydáno v červnu 1989. Později probíhaly změny projektu i investorů. Poslední změna stavby byla vydána v březnu 2009, kde měl objekt komerční (obchody, služby), administrativní i bytovou funkci. První kolaudace stavby jako obchodně - administrativního objektu (už bez bytové části) proběhly v roce 2013. V současné době jsou využívány obchodní jednotky, administrativní prostory jen částečně.

Lokalita Sokolovské ulice je velmi dobře dostupná MHD. Od stanice metra B je objekt vzdálen cca 150 m, stejně tak i od zastávky tramvají (linky 16, 54) a autobusů (linky 136, 151, 177, 183).

Individuální automobilovou dopravou je objekt dosažitelný přímo z ul. Sokolovská, nebo k „dvorní straně“ z ul. Sokolovská a ulicí Na Břehu.



Obrázek: širší vztahy, www.mapy.cz



Obrázek: Výřez snímku ze satelitní mapy, www.google.cz

2.2 Pozemek a budova

Informace o vlastnictví byly získány formou dálkového přístupu do katastru nemovitostí a jsou aktuální ke dni 21.4. 2015. Pozemek s budovou k němu náležející se nachází v obci Praha, v katastrálním území Vysočany.

2.2.1 Budova

Budova č.p. 979, č.or. 209 je vlastnictví Wode CZ s.r.o. Budova je zapsána na LV 3588 jako budova pro administrativní využití. Podle údajů z katastru nemovitostí je rozdělena na celkem 25 jednotek:

Tabulka č.1 Rozdělení objektu na jednotky (dle výpisu z katastru nemovitostí)

Stavba č.p. 979				
Typ stavby: budova s číslem popisným na pozemcích č. 140/2, 155/2 a 155/3				
Způsob využití: stavba pro administrativu				
Jednotka	Vlastník	Podíl na společných částech	Způsob využití	Omezení vlastnického práva
979/1	Wode CZ s.r.o	5712 / 43454	garáž	zástavní právo smluvní
979/2	Wode CZ s.r.o	1969 / 43454	jiný nebytový prostor	zástavní právo smluvní
979/3	Wode CZ s.r.o	723 / 43454	jiný nebytový prostor	zástavní právo smluvní
979/4	Wode CZ s.r.o	577 / 43454	jiný nebytový prostor	zástavní právo smluvní
979/5	Wode CZ s.r.o	1592 / 43454	jiný nebytový prostor	zástavní právo smluvní
979/6	Wode CZ s.r.o	739 / 43454	jiný nebytový prostor	zástavní právo smluvní
979/7	Wode CZ s.r.o	1204 / 43454	jiný nebytový prostor	zástavní právo smluvní
979/8	Wode CZ s.r.o	2079 / 43454	jiný nebytový prostor	zástavní právo smluvní
979/9	Wode CZ s.r.o	1601 / 43454	jiný nebytový prostor	zástavní právo smluvní
979/10	Wode CZ s.r.o	1353 / 43454	jiný nebytový prostor	zástavní právo smluvní
979/11	Wode CZ s.r.o	1235 / 43454	jiný nebytový prostor	zástavní právo smluvní
979/12	Wode CZ s.r.o	1640 / 43454	jiný nebytový prostor	zástavní právo smluvní
979/13	Wode CZ s.r.o	1598 / 43454	jiný nebytový prostor	zástavní právo smluvní
979/14	Wode CZ s.r.o	1633 / 43454	jiný nebytový prostor	zástavní právo smluvní
979/15	Wode CZ s.r.o	1235 / 43454	jiný nebytový prostor	zástavní právo smluvní
979/16	Wode CZ s.r.o	1640 / 43454	jiný nebytový prostor	zástavní právo smluvní
979/17	Wode CZ s.r.o	1598 / 43454	jiný nebytový prostor	zástavní právo smluvní
979/18	Wode CZ s.r.o	1633 / 43454	jiný nebytový prostor	zástavní právo smluvní
979/19	Wode CZ s.r.o	6239 / 43454	jiný nebytový prostor	zástavní právo smluvní
979/20	Wode CZ s.r.o	1744 / 43454	byt	zástavní právo smluvní
979/21	Wode CZ s.r.o	404 / 43454	byt	zástavní právo smluvní
979/22	Wode CZ s.r.o	1564 / 43454	byt	zástavní právo smluvní
979/23	Wode CZ s.r.o	1753 / 43454	byt	zástavní právo smluvní
979/24	Wode CZ s.r.o	409 / 43454	byt	zástavní právo smluvní
979/25	Wode CZ s.r.o	1580 / 43454	byt	zástavní právo smluvní

Uvedené rozdělení na jednotky vychází zřejmě z projektové dokumentace ke změně stavebního povolení z března 2013 (tato nebyla zpracovateli k dispozici). Podle kolaudačního rozhodnutí a po prohlídce objektu lze konstatovat, že rozdělení na jednotky, uvedené

v katastru nemovitostí neodpovídá současnému ani zkolaudovanému stavu - v objektu nejsou bytové jednotky, výměry aktuálně obsazených administrativních ploch o obchodních jednotek neodpovídají plošným podílům jednotek v katastru nemovitostí.

U všech jednotek je dle výpisu z katastru nemovitostí zapsáno omezení vlastnického práva zástavním právem smluvním.

V objektu je umístěna trafostanice v majetku PREDistribuce, a.s., věcné břemeno umístění, přístupu nebo servisu ve prospěch PREDistribuce a.s. není v katastru nemovitostí zřízeno.

2.2.2 Pozemky

Stavba č.p. 979 stojí na pozemcích dvou vlastníků. Vlastníkem většiny pozemků, ke kterým stavba náleží, je společnost Wode CZ s.r.o. Pozemky o celkové výměře 10 m² vlastní hlavní město Praha:

Tabulka č.2 Vlastnické vztahy – pozemek pod stavbou č.p. 979

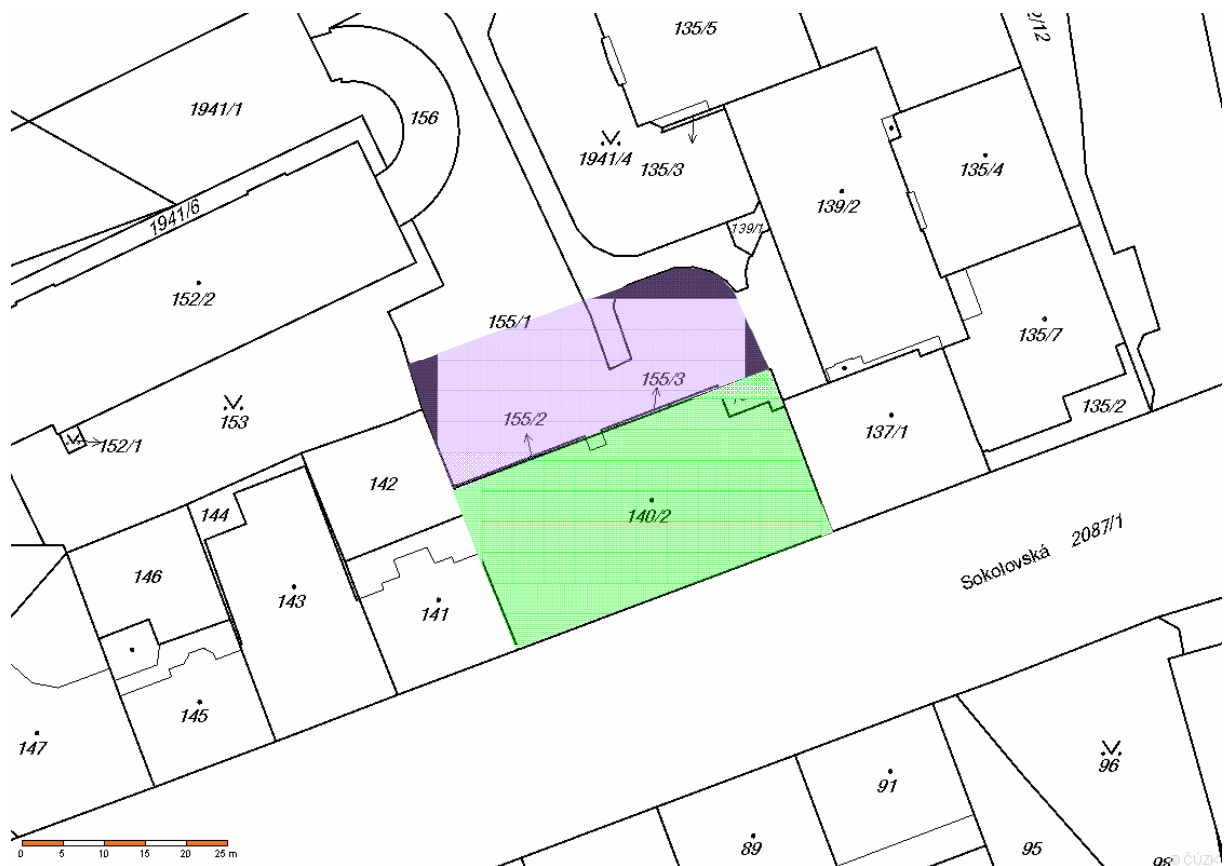
Parc.č.	Vlastník	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Omezení vlastnického práva
140/2	Wode CZ s.r.o	852	zastavěná plocha a nádvoří	dle jednotek
155/2	Hlavní město Praha	4	zastavěná plocha a nádvoří	bez omezení
155/3	Hlavní město Praha	6	zastavěná plocha a nádvoří	bez omezení
Celkem		862		

◆ Smlouva o pronájmu pozemků

Vlastník objektu doložil Nájemní smlouvu č. NAP/83/01/010282/2013, uzavřenou dne 22.7.2014 mezi Hlavním městem Praha jako pronajímatelem a Wode CZ s.r.o. jako nájemcem (viz Přílohy). Předmětem smlouvy je pronájem části pozemku parc. č. 155 o výměře 557m² a části pozemku parc.č. 1942/2 o výměře 25m², v katastrálním území Vysočany. Součástí smlouvy je vyznačení pronajímaných částí na katastrální mapě. Nájem je uzavřen na dobu neurčitou, s tříměsíční výpovědní lhůtou. Výše nájemného činí 187 986 Kč ročně, tj. 323 Kč/m²/rok.

Jedno z ustanovení smlouvy řeší úpravy pronajatých pozemků tak, že „bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a rozhodnutí či souhlasu příslušného stavebního úřadu nesmí nájemce na předmětu nájmu provádět terénní úpravy, stavby oplocení ani jiné podstatné změny“. Současně rovněž „nájemce nesmí dát předmět nájmu ani jeho část do podnájmu jinému bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele“. Aktuálně na pronajatých pozemcích probíhají

terénní a stavební úpravy. Vlastník nepředložil souhlas se stavbou, dodatečně změna smlouvy nebyla nalezena ani v evidenci smluv na portále hl.m. Prahy.



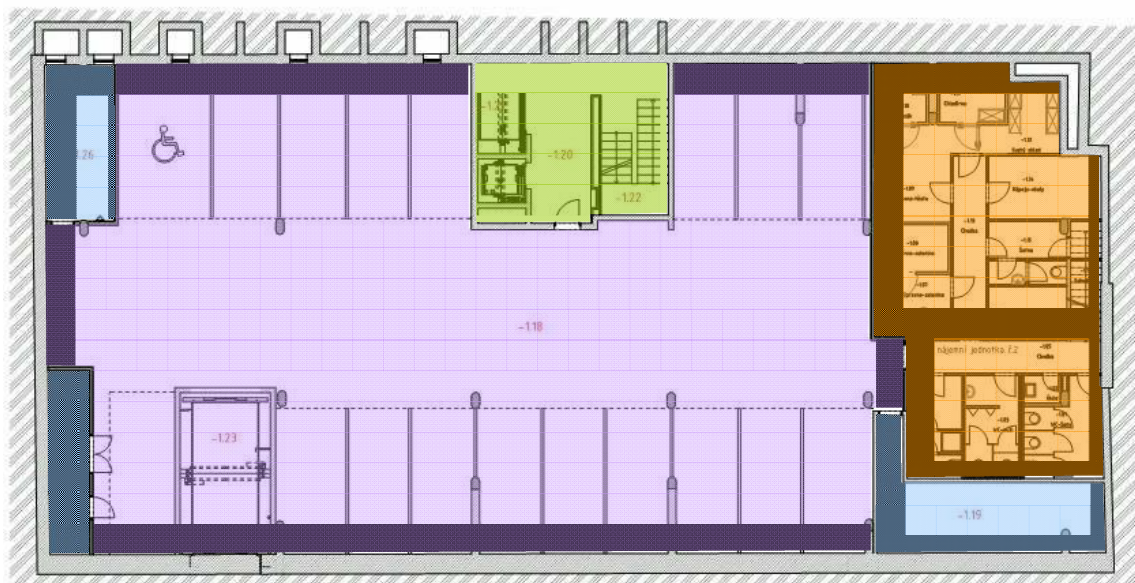
Obrázek: Výřez z katastrální mapy s vyznačením pozemků

	pozemky ve vlastnictví Wode CZ, s.r.o.
	pronajaté pozemky hl.m. Prahy

2.3 Popis a funkční využití objektu



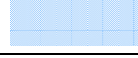

Budova Sokolovská 979/209 má jedno podzemní a 8 nadzemních podlaží. Zastavěná plocha budovy v úrovni 1.NP je 818 m², obestavěný prostor je 21 359 m³.

V **1.PP** jsou umístěny garáže včetně autovýtahu, výměňiková stanice, technické zázemí a zázemí restaurace v 1.NP (sklady, šatny, hygienické zázemí, chladírna, mrazák).



Obrázek: Schéma 1.PP, výřez z dokumentace skutečného provedení stavby, zpracoval architektonický atelier h3, .sr.o.

Tabulka č.3 Plochy a využití 1. PP

Využití		Podlahová plocha (m ²)
	nájemní prostor	110
	společný prostor	37
	technický prostor	51
	garáž	506
Celkem 1.PP		704



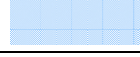

Do **1.NP** je možné vstoupit přímo z ul. Sokolovská, nebo z dvorní části od ul. Na Břehu. Vjezd do autovýtahu je možný z ul. Sokolovská. Z této ulice jsou rovněž hlavní vstupy do obchodních jednotek. Restaurace je přístupná rovněž z dvorní části. Dvorní část slouží rovněž pro přístup do technických místností (trafostanice, technické místnosti) a pro vstup do kancelářských prostor, které jsou propojeny s částí 2.NP.

Na hlavní vstup do objektu navazuje chodba se schodišťovým prostorem a výtahy do dalších podlaží a suterénu. Obchodní jednotky slouží jako restaurace (Pizza Colosseum), salon (Salon Be Beauty a LaVie – Klub zdravé výživy) a jako clientské centrum poradenských služeb (Partners).

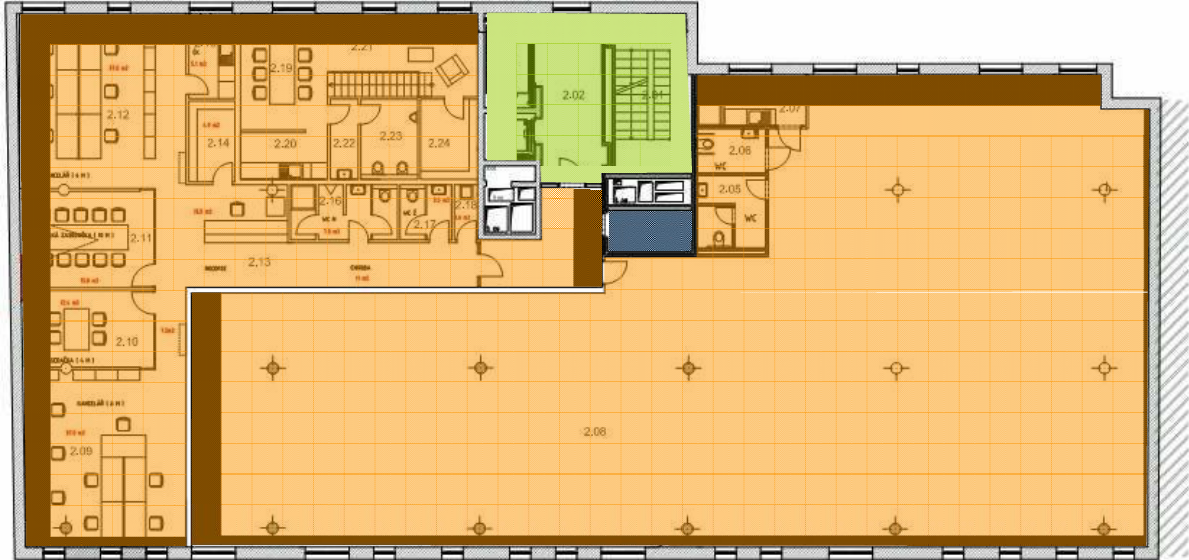


Obrázek: Schéma 1.NP, výřez z dokumentace skutečného provedení stavby, zpracoval architektonický atelier h3, .sr.o.

Tabulka č.4 Plochy a využití 1. NP





Využití		Podlahová plocha (m ²)
	nájemní prostor	596
	společný prostor	83
	technický prostor	31
	garáž	23
Celkem 1.NP		733

Na části **2.NP** jsou administrativní prostory, které zabírají cca 1/3 plochy podlaží (společnost ADWISE s.r.o.). Zbývající část je nevyužívána a ve stavu stavební připravenosti pro nového nájemníka (bez úprav stěn, stropů, podlah apod.)

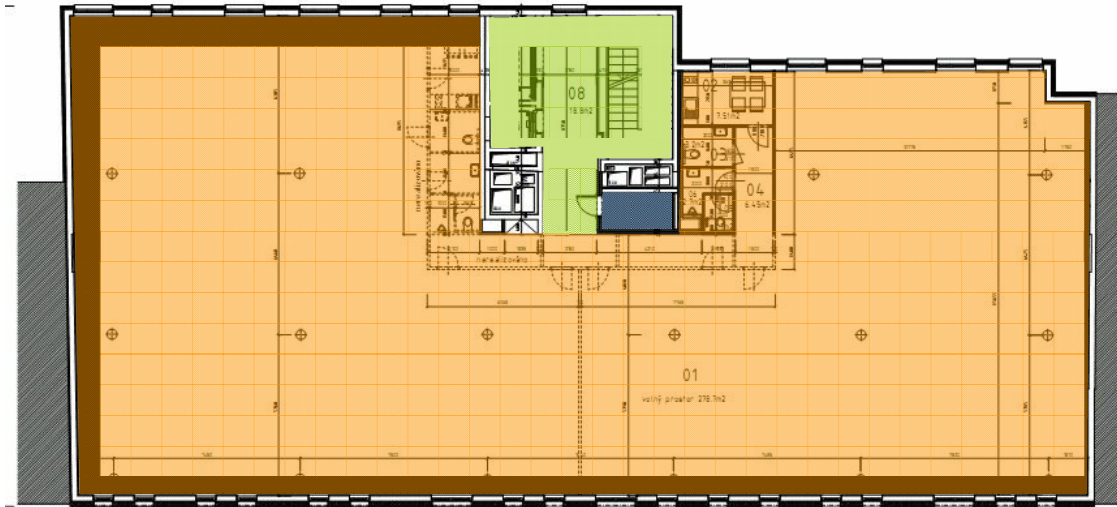


Obrázek: Schéma 2.NP, výřez z dokumentace skutečného provedení stavby, zpracoval architektonický atelier h3, .s.r.o.

Tabulka č.5 Plochy a využití 2. NP



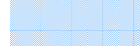

Využití		Podlahová plocha (m ²)
	nájemní prostor	678
	společný prostor	36
	technický prostor	4
	garáž	0
	Celkem 2.NP	678

3.NP až 5.NP není nájemci obsazeno. Tato podlaží jsou ve stavustavební připravenosti pro nového nájemníka (bez úprav stěn, stropů, podlah apod.).



Obrázek: Schéma 3.NP až 5.NP, výřez z dokumentace skutečného provedení stavby, zpracoval architektonický atelier h3, s.r.o.

Tabulka č.6 Plochy a využití 3. až 5. NP

	Využití	Podlahová plocha 3.NP (m ²)	Podlahová plocha 4.NP (m ²)	Podlahová plocha 5.NP (m ²)	Podlahová plocha celkem (m ²)
	nájemní prostor	644	644	644	1932
	společný prostor	43	43	43	130
	technický prostor	4	4	4	12
	garáž	0	0	0	0
	Celkem 3. až 5.NP	691	691	691	2074

Půdorysně ustupující **6. a 7. NP** je obsazeno a využíváno jako administrativní prostory poradenské společnosti Partners.



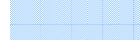



Obrázek: Schéma 6.NP, výřez z dokumentace skutečného provedení stavby, zpracoval architektonický atelier h3, s.r.o.

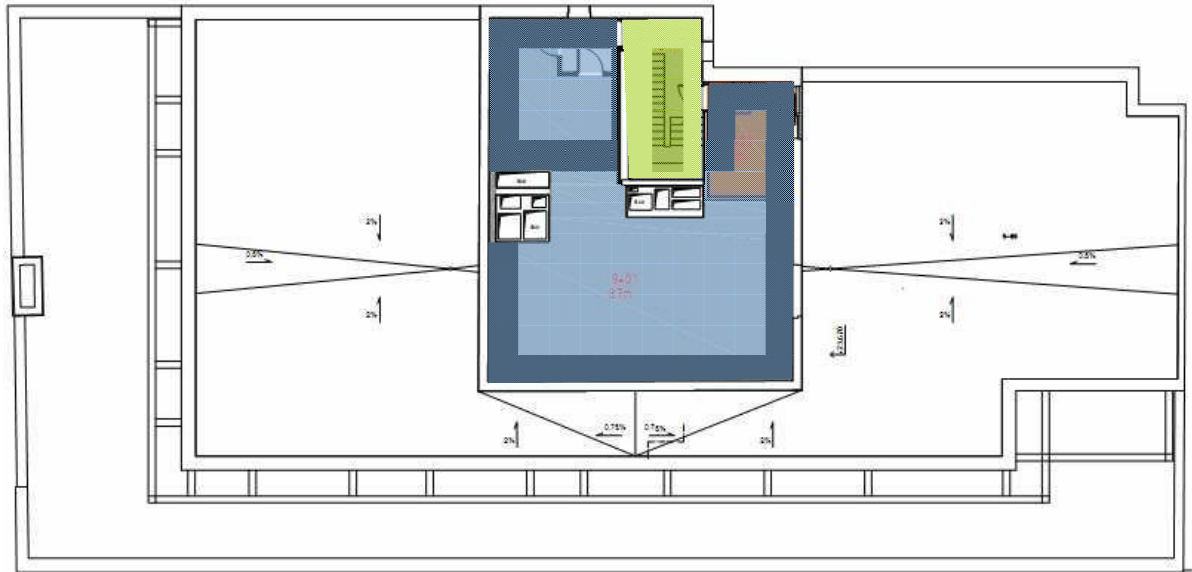


Obrázek: Schéma 7.NP, výřez z dokumentace skutečného provedení stavby, zpracoval architektonický atelier h3, s.r.o.

Tabulka č.7 Plochy a využití 6. a 7. NP





Využití		Podlahová plocha 6.NP (m ²)	Podlahová plocha 7.NP (m ²)	Podlahová plocha celkem (m ²)
 nájemní prostor		387	389	776
 společný prostor		28	28	56
 technický prostor		0	0	0
 garáž		0	0	0
Celkem 6. a 7. NP		415	417	832

8. NP, ležící jen na malé části půdorysu objektu je určeno pro technické zázemí – strojovnu výtahu a vzduchotechniky.



Obrázek: Schéma 8.NP, výřez z dokumentace skutečného provedení stavby, zpracoval architektonický atelier h3, s.r.o.

Tabulka č.8 Plochy a využití 8. NP

Využití		Podlahová plocha (m ²)
	nájemní prostor	0
	společný prostor	19
	technický prostor	99
	garáž	0
	Celkem 8.NP	118

Celkové kapacity a plošné výměry jsou uvedeny v následující tabulce:

Tabulka č.9 Podlahové plochy podle funkčního využití budovy

Podlaží	Nájemné prostory (m ²)	Společné prostory (m ²)	Technické prostory (m ²)	Garáže (m ²)	Celkem plochy (m ²)
1.PP	110	37	51	506	704
1.NP	596	83	31	23	733
2.NP	638	37	4	0	678
3.NP	644	43	4	0	692
4.NP	644	43	4	0	692
5.NP	644	43	4	0	692

Podlaží	Nájemné prostory (m ²)	Společné prostory (m ²)	Technické prostory (m ²)	Garáže (m ²)	Celkem plochy (m ²)
6.NP	387	28	0	0	415
7.NP	389	28	0	0	417
8.NP	0	19	99	0	118
Celkem	4 052	361	197	529	5 140

2.4 Shrnutí – základní údaje

Budova Sokolovská 979/209 – Ruby House, se nachází v katastrálním území Vysočany, v městské části Praha 9. Stavba stojí na pozemcích parc. č. 140/2, 155/2 a 155/3. Parcely č. 15/2 a 155/3 jsou ve vlastnictví hl.m. Prahy, parcela 140/2 je ve vlastnictví Wode CZ, s.r.o. Původní pozemek č.parc. 155 (bez dělení) byl vlastníkem stavby pronajat od hl.m. Prahy. Podle výpisu z katastru nemovitostí je stavba rozdělena na celkem 25 jednotek, které jsou zatíženy smluvním zástavním právem.

V porovnání se současným stavem v katastru nemovitostí a prohlídkou na místě bylo zjištěno:

- ve smlouvě uvedený pozemek parc. č. 155 dle aktuálního stavu v katastru nemovitostí neexistuje. Byl rozdělen na pozemky parc.č. 155/1, 155/2 a 155/3.
- Část objektu stojí na uvedených pozemcích č. parc. 155/1 a 155/2. Investor nepředložil doklad o souhlasu hl.m. Prahy s výstavbou (nájemní smlouva, právo stavby dle NOZ)
- v současné době se na pronajatém pozemku provádějí stavební úpravy (parkoviště). Investor nepředložil souhlas vlastníka (hl.m. Praha) s realizací těchto úprav.
- rozdělení objektu na jednotky z podstatné části neodpovídá současnému plošnému vymezení a zčásti funkčnímu využití ploch objektu.

Objekt byl původně stavěn jako hotel s restaurací, později jako objekt s obchodními, administrativními i bytovými prostory. V současné době se předpokládá jeho využití pouze pro obchodní a administrativní plochy, které jsou pronajímány. Dopravní dostupnost je velmi dobrá jak městskou hromadnou, tak individuální dopravou. Přístup do domu je možný jak z uliční části z ul. Sokolovská, tak ze dvorní části od ul. Na Břehu.

Objekt má 1 PP a 8 NP, 6. a 7. NP je ustupující oproti půdorysu podlaží nižších, 8.NP roční jen na části půdorysu nižšího a je určeno jen jako technické zázemí stavby. Celková podlahová plocha objektu (včetně garáží, společných a technických prostor) je 5 140 m².

Z této plochy je k pronájmu určeno celkem 4 052m² ploch kanceláří a obchodů. 1.PP je využíváno jako technické zázemí, garáže pro 17 osobních automobilů a zázemí restaurace. V 1.NP jsou obchodní plochy (restaurace, kadeřnictví a klientské centrum) a vstupní prostory s recepcí. Ve 2.NP až 7.NP jsou umísěny pronajimatelné kanceláře. Obsazeno je 6. NP a 7.NP a část 2. NP. Zbývající plochy jsou volné k pronájmu. Aktuálně jsou pronajaty obchodní jednotky v 1.NP, kancelářské plochy cca 1/3 plochy 2.NP a plochy v 6. a 7. NP.

3. DOKUMENTACE A STAVEBNÍ ŘEŠENÍ OBJEKTU

Stávající podoba budovy vznikala více než 10 let. Původní stavba hotelu s restaurací na které bylo vydáno stavební povolení v červnu 1989 byla změněna změnou stavebního povolení v roce 2002 na administrativní budovu. Výstavba byla zahájena v roce 2004 a po zhotovení hrubé stavby zastavena. Další změna stavebního povolení proběhla v roce 2006, která řešila umístění autovýtahu a dopravní napojení na ul. Sokolovská. V roce 2007 byl projekt opět změněn na hotel. Stavba pokračovala do stavu provedení vnitřních konstrukcí, vnějších i vnitřních instalací a osazení oken a dveří ve fasádách. V roce 2009 byla zpracována změna stavby před dokončením, tentokrát na polyfunkční dům, kde bylo řešeno na části podlaží opětovné využití na kanceláře, obchodní plochy a poslední dvě podlaží pro byty. Poslední změnou byla změna z bytových prostor opět na plochy kanceláří.

3.1 Posouzení předané dokumentace

1) *V rámci stavební části měl zpracovatel k dispozici:*

- dokumentaci ke změně stavby před dokončením (změna bytových jednotek na administrativní plochy):
 - Průvodní a souhrnná technická zpráva, zpracovaná architektonickým atelierem h3, s.r.o. se sídlem Nad Žabincem 1357, Havlíčkův Brod,
 - Požárě bezpečnostní řešení, zpracované Ing. Josefem Kurcem – PROJEKT K, Milánská 464, Praha 10
- dokumentaci skutečného provedení stavby:
 - Stavební řešení - půdorysy
 - Měření a regulace
 - Silnoproud vč. bleskosvodů
 - TZB (rozvody plynu, chlazení, vodovod, kanalizace, vytápění)
 - Elektrická požární signalizace
 - Elektrické slaboproudé rozvody
- revizní zprávy a předávací dokumentace - zapůjčeny 3 složky, které obsahují:
 - složka 1 - předávací dokumentace stavba celkově I, (protokoly, certifikáty, osvědčení)
 - složka 2 - předávací dokumentace stavba celkově II, (protokoly, certifikáty, osvědčení)

- složka 3 - předávací dokumentace elektro (protokoly, certifikáty, osvědčení)
- Smlouvy s dodavateli médií a služeb
 - Smlouva s Kolektory Praha, a.s. o využití kolektorů k uložení horkovodního potrubí
 - Smlouva s Pražskou teplárenskou, a.s. o dodávce tepelné energie
 - Smlouva s Pražská energetika, a.s. o sdružených dávkách elektřiny
 - Smlouva s Pražská energetika, a.s. o připojení
 - Smlouva s Tramontáž spol. s r.o. – servis výtažů
 - Smlouva s ROSS Holding, a.s. a Dodatky č.1-5 - zhotovení stavby
- Plná moc ke vstupu do archivu stavebního úřadu MČ Praha 9

2) Stavebně – správní rozhodnutí:

- **Rozhodnutí – povolení změny stavby před dokončením**, vydané dne 31.3.2009 městskou částí Praha 9, odborem výstavby a územního rozvoje pod č.j. P09 016050/2009, ve kterém se povolují změny dispozičních úprav ve všech podlažích stavby, vyvolané změnou v užívání z hotelu s restaurací na polyfunkční dům. Stavebníkem v tomto rozhodnutí byla společnost Ruby Hotel, s.r.o. Jednalo se o změny:
 - v 1. PP bude rozšířena plocha podzemních garáží (stání pro 17 osobních automobilů tř. 2)
 - v 1. NP budou umístěny tři obchody a dvě provozovny s provozním a hygienickým zázemím
 - v 2. až 5 NP budou administrativní plochy - vzhledem plochy podlaží s vlastním hygienickým zázemím tvoří uzavřený celek
 - ve dvou posledních ustupujících podlažích budou byty – v každém podlaží jsou 3 byty (jeden 2 + kk, jeden 3 + kk a jeden 4 + kk)
- **Kolaudační rozhodnutí, vydané dne 26.4.2013** městskou částí Praha 9, odborem výstavby a územního rozvoje pod č.j. P09 023025/2013 pro stavebníka Wode CZ, s.r.o., ve kterém se povoluje užívání dokořených částí budovy:
 - podzemních hromadných garáží pro 17 os. automobilů včetně výtahové plošiny a místností technologických zařízení
 - uzavřeného schodiště a výtahové šachty (včetně výtahu)
 - kanceláře s provozním a hygienickým zázemím v 6. a 7. NP

- strojovny VZT na úrovni 8. NP
 - přípojka vody DN 80 v délce 2 m umístěné na pozemku parc.č. 2087/1, k.ú. Vysočany a napojené na stávající vodovodní řad DN 150v ul. Sokolovská
 - přípojky kanalizace DN 200 v délce 2 m do šachty RŠ na pozemku parc.č. 135/8, k.ú. Vysočany a přípojky v délce 9m vedoucí po pozemku parc. č. 155, k.ú. Vysočany
 - posunutého sloupu veřejného osvětlení č. 919195 a výměny kabelů veřejného osvětlení na pozemku parc.č. 2087/1, k.ú. Vysočany
 - horkovodní přípojky 2xDN 50 v délce 51,8m umístěné na pozemcích parc.č. 1946/1, 1942/12 a 2087/1, k.ú. Vysočany a napojené na stávající vedení v kolektorové šachtě S2 v ul. Paříkova
- **Kolaudační rozhodnutí, vydané dne 18.11.2014** městskou částí Praha 9, odborem výstavby a územního rozvoje pod č.j. P09 074222/2014/OVÚR/POPI pro stavebníka Wode CZ, s.r.o., ve kterém se povoluje užívání dokačených částí budovy:
- nájemní jednotky č.5 - klientské centrum v 1.NP Partners
 - nájemní jednotky č.3. v 1.NP a jednotky č.2 v 1.PP - restaurace Pizza Coliseum
- **Kolaudační rozhodnutí, vydané dne 27.8. 2014** městskou částí Praha 9, odborem výstavby a územního rozvoje pod č.j. P09 048752/2014/OVÚR/POPI pro stavebníka Wode CZ, s.r.o., ve kterém se povoluje užívání dokačených částí budovy:
- kadeřnické provozovny v 1.NP (jednotka č. 2-23)

Z dodaných kolaudačních rozhodnutí je zřejmé, že chybí kolaudace kancelářských prostor ve 2.NP až 5.NP. Část prostor 2.NP je již obsazena a užívána nájemníkem (ADWISE s.r.o.) – k těmto prostorům nebylo kolaudační rozhodnutí předloženo.

Vlastník objektu předpokládá, že dokoření finálních úprav nedokončených neobsazených prostor vyžádá investice ve výši 7000 Kč/m². Při odhadované ploše k dokončení o výměře cca 2360 m² (výměry nájemních ploch 3.NP, 4.NP, 5.NP a 2/3 ploch 2.NP) to představuje celkovou částku ve výši 16 520 tis. Kč. Jednotkovou i celkovou cenu úprav lze považovat za adekvátní a realizovatelnou pro dokončení ploch k využití pro administrativní účely ve středním až vyšším standardu, s tím, že se nepředpokládá vybavení prostor kancelářským nábytkem.

3) Další požadované doklady k vypracování Due Diligence:

- Provozní knihy zařízení - nebyly předány
- Smlouva o správě budovy - není, vlastník provádí správu objektu svými zaměstnanci
- Průkaz energetické náročnosti budovy (energetický štítek) - není zpracován, jeho zpracování není v současné době potřeba
- Prohlášení vlastníka budovy – není potřeba, budova je zapsána v katastru nemovitostí pod současným vlastníkem
- Karta zásahu Hasičského záchranného sboru (HZS) - není zpracována, dle sdělení vlastníka se připravuje
- Požárě evakuační plán – není zpracován.

3.2 Konstrukční a materiálové řešení stavby

3.2.1 Základové konstrukce

Objekt je založen na pilotách průměru 620, 900 nebo 1200 mm, které nesou železobetonovou vanu podzemního podlaží z vodotěsného betonu. Železobetonová vana je opatřena další, pojistnou hydroizolací ze živých pásů.

3.2.2 Konstrukční systém a vnitřní nenosné konstrukce

Nosnou konstrukcí objektu je monolitický železobetonový skelet se sloupy v modulech 7,5m podélně a 5,8m, resp. 6,4 m příčně. Ve dvorní části přebírá funkci monolitických sloupů stěna tl. 180 mm. Stěny suterénu mají tloušťku 300mm a jsou do 1 m pod terénem opatřeny tepelnou izolací. Vnitřní nosné ztužující stěny u výtahů a schodiště jsou monolitické, železobetonové tloušťky 200 mm. V podzemních podlažích jsou sloupy obdélníkové rozměrů 300 x 600 mm, příp. nahrazeny stěnou tl. 300 mm. V nadzemních podlažích mají sloupy kruhový průřez o průměru 500mm v 1.NP a 2.NP nebo 400 mm v ostatních podlažích. Stropní desky jsou oboustranně pnuté, tl 250 mm v části pod střešní terasou 6. NP 280 mm. Stropní deska na 6.NP je tl. 200 mm. Ve fasádách jsou stropní desky zesíleny parapetem výšky 600 mm.

Střeška objektu je plochá, nepochozí. Střešní krytinu tvoří modifikované asfaltové pásy.

Vnitřní schodiště je železobetonové. Výtahové šachty mají rozměr 3400 x 2000 mm a 1650x2000 mm. Do šachet jsou umístěny dva osobní výtahy. Ani jeden z výtahů neplní funkci

evakuačního výtahu – dle zprávy požárního zabezpečení objektu i dle kolaudačního rozhodnutí není evakuační výtah potřebný.

Příčky v suterénu, u autovýtahu, u trafostanice a v hygienických zázemích jsou vyzdívané, z pórobetonu. Dělicí konstrukce v kancelářských prostorách jsou sádkartonové, nebo rozebíratelné z příčkového systému, zčásti prosklené. Štítové stěny domu jsou vyzdívané z děrovaných cihelných bloků.



Obrázek: Střecha

3.2.3 Výplně otvorů, úpravy povrchů a fasáda

Okna ve dvorní i uliční části jsou hliníková, otevíravá a sklopná, zasklená izolačními dvojskly. Stejně jsou řešeny výlohy a vstupní dveře do obchodních jednotek i do společných prostor domu z ulice i z dvorní části.

Výlohy a vstupy do obchodních jednotek i do domu z uliční a dvorní části jsou z hliníkových profilů, zasklené izolačními dvojskly.

Dvorní fasádu tvoří kontaktní zateplovací systém se stěrkovou povrchovou úpravou, fasáda do ul. Sokolovské je zateplena minerální vlnou a obložena kamenným obkladem do výšky 5.NP, v 6. a 7. ustupujícím podlaží je použit kontaktní zateplovací systém se stěrkovou povrchovou úpravou. Ve dvorní části 1. NP a při uliční části ustupujících podlaží (6. a 7. NP) jsou předsazené konstrukce ze zřejmě hliníkových profilů, kotvené do střešní konstrukce

nebo podlahy a obvodové zdi. V ustupujících podlažích jsou zčásti prosklené a vytvářejí zábradlí takto vzniklé terasy, ve dvorní části u pronajímaných ploch jsou zcela prosklené a slouží jako jejich rozšíření, před technickými prostory jsou bez prosklení a tvoří nástupní rampu před těmito plochami. Vnitřní dveře v příčkách jsou převážně hladké, plné, sendvičové, osazené do ocelových zárubní.



Obrázek: Uliční fasáda

Vnitřní stěny v technických, společných a pronajatých prostorech jsou opatřeny sěrkovými omítkami. Podlahy ve společných prostorách jsou z keramických dlažeb, v pronajmých kancelářích jsou pochozí vrstvy podlah různé dle požadavků nájemců – povlakové (koberce, PVC nebo keramické). nepronajatých kancelářských prostorech omítky i podlahy nejsou provedeny – s výjimkou hygienických zázemí. V hygienických zázemích jsou ve všech prostorech provedeny keramické obklady do výše cca 2 m (výše dveřních zárubní) a keramické dlažby.



Obrázek: Dvorní fasáda



Obrázek: Stavební připravenost neobsazených administrativních ploch



Obrázek: Hygienické zázemí v neobsazených administrativních plochách



Obrázek: Kancelářské prostory v 6.NP



Obrázek: Garáže v 1.PP

3.2.4 Vnější úpravy

V době prohlídky stavby (20.4.2015) byly prováděny vnější úpravy na pronajatých pozemcích ve dvorní části. Jedná se o vybudování zpevněných ploch, které budou sloužit jako parkoviště a příjezd k technickým prostorům v přízemí. Zpevněné jsou i plochy od dvorního vstupu do objektu k ulici Na Břehu (chodník z betonové zámkové dlažby). Plochy před dvorní částí restaurace jsou volné, zatravněné. V budoucnu by měly být využívány jako zahrádka restaurace.



Obrázek: Úpravy na pronajatých pozemcích

3.3 Shrnutí

Objekt polyfunkčního domu byl částečně zkolaudován. Nezkolaudovány zůstávají prostory 2.NP až 5. NP, která mají být využity jako kancelářské prostory. Tyto prostory jsou stavebně nedokončeny – neomítnuté stěny, bez vnitřního dělení příčkami, podhledů, dokončeny jsou jen hrubé podlahy bez finálních úprav apod. a předpokládá se jejich provedení na základě požadavku budoucích nájemců za cenu 7 000 Kč/m². Při odhadované ploše k dokončení o výměře cca 2360 m² (výměry nájemních ploch 3.NP, 4.NP, 5.NP a 2/3 ploch 2.NP) to představuje celkovou částku ve výši 16 520 tis. Kč. Jednotkovou i celkovou cenu úprav lze považovat za adekvátní a realizovatelnou pro dokoření ploch k využití pro administrativní účely ve středním až vyšším standardu, s tím, že se nepředpokládá vybavení prostor kancelářským nábytkem.

Správa objektu je prováděna vlastníkem. Vlastník předložil Smlouvy o dodávkách el. energie, tepelné energie, o využití kolektoru pro uložení hliníkovodního potrubí a o servisů výtahů. Pro ucelený přehled o dodavatelích chybí smlouva o dodávce plynu a vody. Vzhledem k tomu, že objekt je funkční a je provozován, se dá předpokládat, že tyto smlouvy existují a jsou v archivu vlastníka dohledatelné. Podobně je tomu u kolaudačního rozhodnutí na přípojku plynu a el. energie.

Ze stavebně technického hlediska se jedná o nový objekt, ve velmi dobrém stavu. Při prohlídce objektu (20.4. 2015) nebyly zjištěny viditelné nedostatky nebo poruchy stavebních konstrukcí nebo částí stavby.

4. VNITŘNÍ INSTALACE – VODA, KANALIZACE, PLYN, VYTÁPĚNÍ

4.1 Vodovod

Objekt má vlastní vodovodní přípojku DN 80 z uličního řadu DN 150 v ul. Sokolovská zakončenou v místnosti s vodoměrnou sestavou umístěnou v 1.PP. Z vodoměrné sestavy jsou provedeny dva vývody v měřené části pro požární vodu k hydrantům osazeným v každém pařte CHÚC a vlastní napojení objektu vodou.



Obrázek: Vodoměrná sestava v 1.PP.

Rozvody vody jsou provedeny v hostalénovém potrubí, požární vodovod v pozinkovaném potrubí.

4.2 Kanalizace

Přípojky kanalizace jsou ve dvorní části objektu. Jedna přípojka kanalizace DN 200 v délce 2 m je vedena do revizní šachty na pozemku parc.č. 135/8, další přípojka v délce 9m vede po pozemku parc. č. 155/3.

Dešťová voda ze střech je napojena na svodné potrubí splaškové kanalizace v 1.PP asvedena do jednotné kanalizace. Kanalizace je provedena v systému českého výrobce odpadních systémů HT-KG (polypropylenové odpadní trubky).



Obrázek: Rozvody kanalizace pod stropem 1.PP.

4.3 Plynovod

Objekt je napojen na NTL plynovodní řad v ul. Sokolovská. Plynové potrubí je vedeno pod podhledem 1.PP do restaurace. Dle sdělení vlastníka není plyn jinými nájemníky využíván.



Obrázek: Požární ucpávka plynového potrubí v suterénu

4.4 Horkovodní přípojka a vytápění objektu

Objekt je napojen pomocí horkovodní přípojky DN 2x50 v délce 51,8m, umístěné na pozemcích 1946/1, 1942/1 a 2087/1, vedoucí do kolektorové šachty v ul. Paříkova. Přípojka je ukončena v 1.PP v místnosti s umístěním kompaktní výměňkové stanice pro ohřev topné vody a přípravu teplé užitkové vody fy ALFA Laval spol s.r.otyp MAXI S.

Rozvod topné vody v objektu je zakončen konventory MINIB fy Minib. Celý systém je řízen pomocí regulace CLIMATIX. Rozvodné potrubí je provedeno z měděných trubek, přípojkyk tělesům jsou vedeny v podlaze.



Obrázky: Rozvody vytápění a TUV.

4.5 Shrnutí

Objekt je napojen na vodovodní a kanalizační řady Pražských vodovodů a kanalizací, a.s. Splaškové a dešťové vody jsou odváděny do jednotné kanalizace. Zemní plyn je do objektu přiveden NTL plynovodní přípojkou. Vytápění a ohřev teplé užitkové vody je zajišťován v horkovodním výměníku. Do objektu je přiveden plyn, v současné době slouží pro kuchyň restaurace. Stav vnitřních instalací je velmi dobrý, vzhledem k nedávné době uvedení do provozu.

5. ELEKTROINSTALACE

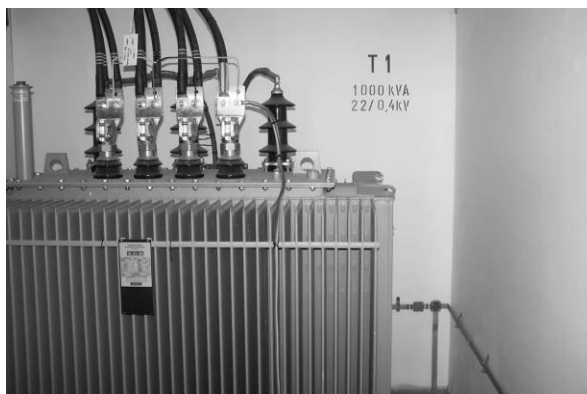
5.1 Napojení objektů na el. energii a měření spotřeby

Kabelová přípojka el. energie 22kV ústí do vlastní velkoodběratelské transformační stanice v 1NP (dvorní část). Zde je umístěn VN mikroblok Schneider (část PRE di a.s., trafostanice TS 8238), vedle v samostatné trafokomoře je trafo T1 – 1MW a v další místnosti je hlavní rozvaděč NN (RH) s centrální funkční kompenzací (část odběratele).



Obrázek: Přístup k trafostanici

Trafo T1 (1MV) je hermetizované olejové trafo umístěné v samostatné zděné trafokomoře, větrání je zajištěno přirozeným prouděním vzduchu, pod trafem je havarijní olejová jímka a trafo je postaveno na pružné silenbloky. Olejový transformátor by měl bezúdržbově mimo pravidelných periodických revizí) pracovat min. dalších 50 let. Z trafa je napojen rozvaděč RH 1.pole, zde jsou osazeny měřicí transformátory dodávka el. energie – 1500/5A 10VA třídy přesnosti 0,5%, které jsou úředně ověřeny. Na měřicí transformátory navazuje skříň USM s osazeným elektroměrem pro měření celého objektu Ruby House.



Obrázky: Trafostanice.

Jednotlivé nájemní prostory jsou osazeny odečtovými měřiči (elektroměry) s dálkovým odečtem dat systémem MaR (měření a regulace).

5.2 Záložní zdroj

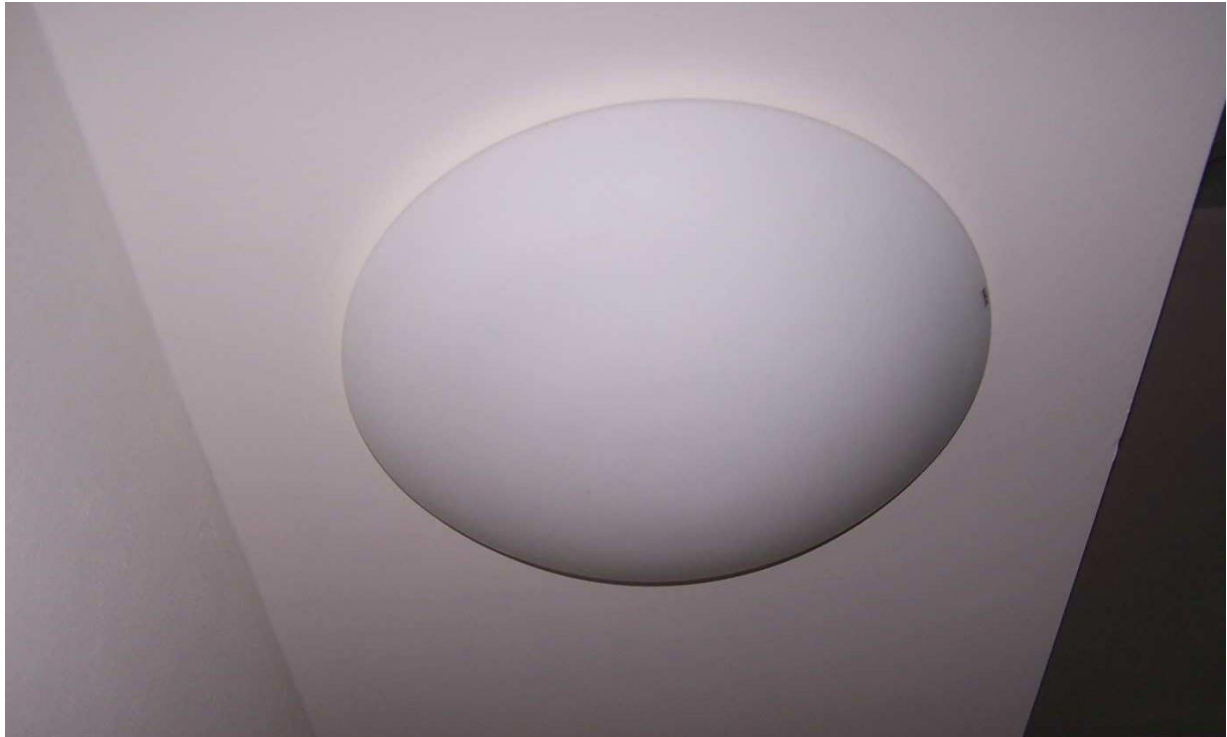
Objekt je zálohován dieselagregátem fy Cummins Power Generation Ltd. Model C 110D5 o výkonu 110kVA/88kW. Odvody spalin jsou vyvedeny komínem mimo objekt, pod soustrojím je umístěna havarijní olejová jímka. Záložní zdroj je umístěn v technické místnosti v 1.PP a osazen v souladu s požadavky na napájení protipožárních zařízení objektu ze záložního zdroje s dobou činnosti min. 45 min. Životnost soustrojí je odhadována na 25 let.



Obrázky: Záložní zdroj

5.3 Nouzové osvětlení

Nouzové osvětlení je řešeno bateriovými moduly umístěnými ve vybraných svítidlech stálého osvětlení. Doba zálohy je 60 minut. v ÚC v garážích 15min. Nouzové osvětlení mělo být doplněno svítidly s piktogramy, ty jsou osazeny pouze v garážích a v nož zřízených nájemních prostorách.



Obrázek: Nouzové osvětlení

5.4 Hromosvod

Hromosvodová ochrana objektu odpovídá požadavkům ČSN 34 1390 a ČSN 62 305 – 1,2,3,4. Soustava je tvořena hlavicí aktivního hromosvodu WAT 421 umístěného na nerezovém stožáru na sřeše objektu nad 8.NP. Od stožáru vedou dva strojenéskryté svodyv provedení AIMgSi 8 k uzemnění v plastové netříštivé trubce ke zkušebním svorkám.

Stav hlavice a stožáru nebyl zjištěn z důvodu nepřístupnosti plochy střechy, kde je jímač umístěn. Výše uvedená zařízení vyhovují normativům o Elektromagnetické kompatibilitě.



Obrázek: Hromosvod – jímací část

5.5 Elektrická požární signalizace (EPS)

Objekt je chráněn systémem elektrické požární signalizace. Ústředna EPS je osazena v samostatné místnosti v 1NP objektu. Objekt nemá zajištěnu nepřetržitou službu, systém je pouze napojen na mobilní komunikaci s určeným zaškoleným pracovníkem.

Ústředna je značky ESSER by Honeywell, typ ESSER IQ8Control C/M.

V souladu s protipožárním zabezpečením objektu jsou chráněny všechny prostory objektu Ruby House samočinnými hlásiči s doplněním o tlačítkové hlásiče na CHÚC.



Obrázek: Tlačítkový hlásič na chráněné únikové cestě a uzávěr přívodu plynu systémem EPS

Hlásiče budou podle potřeby v souladu s normativy umístěny i v podhledech či zdvojených podlahách. Hlásiče nebudou v prostorech bez požárního rizika (koupelny sociální zařízení).

EPS dle požární zprávy a tak, jak je provedena zajišťuje:

- Uzavření přívodu plynu
- Vypnutí VZT zařízení – shoení klapek na hranicích požárních úseků a vypnutí provozní VZT
- Spuštění vzduchotechniky CHÚC typu B
- Odemčení všech uzamčených či jinak zablokovaných dveří na únikové cesty

5.6 Elektronický zabezpečovací systém (EZS)

EZS v objektu je řešen pouze jako přístupový systém, stavba je vybavena bezkontaktním přístupovým systémem Helios Vario IP.

Systém bohužel neumožňuje nadstavbu na instalaci perimetru jak venkovního, tak vnitřního, která na objektu schází. Komunikace systému probíhá po stávající slaboproudé strukturované kabeláži Keline instalované v průběhu výstavby objektu. Objekt je vybaven interkomem Fermax.



Obrázek: Interkom přístupového systému

5.7 Měření a regulace (MaR)

Měření a regulace je v objektu instalována pro potřeby řízení technologických částí objektu:

- Ovládání VZT jednotek
- Monitorování spotřeb energií
- Monitorování koncentrace CO v garážích
- Monitorování požárních klapek

Je nainstalován kompaktní řídicí systém společnosti Amit, typ AMAP 99S. Tento systém je speciálně navržen pro řízení malých až sítově velkých autonomních celků především v oblasti řízení tepelných soustav a podnikové energetiky. Informace ze systému jsou předávány do počítače v místnosti správce objektu.



Obrázek: Skříň MaR

5.8 Ostatní slaboproudé rozvody

V objektu je nefunkční telefonní ústředna. Společní televizní anténa není v objektu instalována. Strukturovaná kabeláž je využita pouze pro přístupový systém.

5.9 Shrnutí

Elektroinstalace v objektu byla provedena v souladu s požadavky protipožárního zabezpečení objektu. V objektu je umístěna olejová trafostanice 22,0/0,4kVA, která je majetkem PREDistribuce a.s. – její instalace a správa ve formě věcného břemena není v katastru nemovitostí zanesena (viz kap. 2.2.1). Měření spotřeby el. energie je umístěno za trafostanicí.

Náhradním zdrojem pro el. energii je dieselagregát, umístěný v 1.PP.

Objekt je chráněn systémem elektrické požární signalizace s úsřednou v 1.NP, bez stálé obsluhy – systém je napojen na mobilní komunikaci s pověřeným pracovníkem. EZS v objektu je řešen pouze jako přístupový systém.

6. VZDUCHOTECHNIKA A CHLAZENÍ

Strojovna VZT v posledním patře objektu zásobuje objekt jednak hygienickým minimem výměny vzduchu a jednak zásobením objektu chlazeným vzduchem k vytvoření tepelné pohody v objektu pomocí jednotky TP 12 105 fy LG umístěné na střeše objektu. Vzduchotechnika řeší větrání nebo chlazení v prostorách garáží v 1.PP, v obchodních jednotkách a restauraci (včetně zázemí) prostorách v 1.PP a 1.NP, vstupní hale s recepcí, a kancelářských prostorách.

Větrání kanceláří, společných prostor a zázemí je navrženo jako přetlakové. Hygienické zařízení obchodních a administrativních ploch je podtlakové.



Obrázky: Vzduchotechnické jednotky na střeše 8.NP

Požární větrání CHÚC zajišťuje samostatná strojovna, která je součástí větracího požárního potrubí. Potrubí zjišťující přívod vzduchu pro větrání CHÚC B vede ze střechy. Výfuk je zajištěn klapkou v nejvyšším místě CHÚC. Výměna vzduchu v CHÚC je patnáctinásobná přes otvíranou klapkou v nejvyšším místě CHÚC.

Vzduchotechnika je dodávkou fy SMV s.r.o. Milevsko, s komponenty HILTI ČR spol.s.r.o., ZVVZ a.s., ELEKTRODESING ventilátory s.r.o., Izomat, a.s., KaS, s.r.o., C.I.C. Jan Hřebec s.r.o., TROX technik, MANDÍK, a.s., LG Electronics, Vzduchotechnika Vyskočil s.r.o.

Spotřeba chladu je měřena systémem MaR. Veškeré VZT potrubí v objektu je nehořlavé s požárními klapkami osazenými na hranicích požárních úseků.

Výroba chladu je zajištěna pomocí klimatizační a rekuperační jednotky řady H resp. HL typu TP 12 105. Jednotka v době prohlídky objektu nebyla přístupna.



Obrázky: Strojovna vzduchotechniky



Obrázky: Požární větrání chráněné únikové cesty

7. PROTIPOŽÁRNÍ ZABEZPEČENÍ OBJEKTU

V objektu nejsou vyvěšeny evakuační plány a naváděcí šipky směru úniku v chodbách jsou v některých případech skryty za dekorací nájemců.

V objektu není umístěn evakuační výtah – jeho instalaci by bylo nutno zvážit v případě, že by objekt byl v budoucnu využíván, nebo pronajímán subjektem, jejichž činnost nebo struktura zaměstnanců a klientů by vyvolala požadavky na jeho řízení.

Na chodbách CHÚC jsou umístěny předměty zvyšující požární záěť, jako bilbordový kožená sedačka. Lze očekávat sankce v případě inspekce HZS HMP. Tyto nedostatky jsou zapříčiněny zejména nekázní nájemců administrativních prostor.

8. VERTIKÁLNÍ DOPRAVA

V objektu jsou osazeny tři výtahy:

1. Lanový výtah osobní typ LVO 0450/8-100PT2. Výtah dodala společnost Tramontáž, s.r.o. Chrudim. Jedná se o výtah pro dopravu osob i nákladů o nosnosti do 450 kg, třídy II. Výtah prochází po celé výšce objektu, vyjma 8.NP, kde je umístěna strojovna výtahů.
2. Lanový výtah osobní typ LVO 1600/8-100NC2. Výtah dodala společnost Tramontáž, s.r.o. Chrudim. Jedná se o výtah pro dopravu osob i nákladů o nosnosti do 1600 kg, třídy III. Výtah prochází po celé výšce objektu, vyjma 8.NP, kde je umístěna strojovna výtahů.
3. Hydraulický výtah nákladní typ HNV 3800/2-020PC1 Výtah dodala společnost Tramontáž, s.r.o. Chrudim. Jedná se o autovýtah - ýtah pro dopravu osob i nákladů o nosnosti do 3800 kg, třídy III. Výtah spojuje úroveň 1.NP při chodníku v ul. Sokolovská a garáže v 1.PP. Strojovna tohoto výtahuje umístěna v 1.PP prochází po celé výšce objektu, vyjma 8.NP, kde je umístěna strojovna výtahů.

Servis výtahů je zajišťován jejich dodavatelem na základě uzavřené smlouvy.



Obrázek: Autovýtah v 1.PP

9. ZÁVĚRY A DOPORUČENÍ

V rámci technické Due Diligence zpracovatel vyhodnotil všechny dostupné podklady a spolu s poznáním stavu objektu dle prohlídky na místě samém je možné vyvodit následující závěry:

- Vlastníkem stavby je společnost Wode CZ s.r.o., stejně jako podstatné části pozemku pod budovou. Pozemky pod budovou o rozloze cca 10m² jsou ve vlastnictví hl.m. Prahy. Investor nepředložil doklad o souhlasu hl.m. Prahy s výstavbou nájemní smlouva, právo stavby dle NOZ)
- Stavba je dle katastru nemovitostí rozdělena na jednotky – toto dělení neodráží aktuální stav v objektu.
- Vlastník stavby uzavřel s hl.m. Prahou nájemní smlouvu o pronájmu pozemků. Údaje uváděné ve smlouvě nejsou aktuální, stejně jako není známa dohoda (povolení, oznámení hl. m. Praze) o prováděných úpravách pozemku (realizace zpevněných ploch).
- V současné době jsou plochy objekty využívány a pronajímány jako garáže (17 park. stání) a nájemní plochy pro obchod a administrativu (4 052 m²). Volné plochy o výměře cca 2 360 m² (ve 2.NP a 3. až 5. NP) jsou ve stavu stavební připravenosti s předpokládanými náklady na dostavbu k administrativním účelům ve výši 16 520 Kč (tj. 7 000 Kč/m²).
- Vlastník předložil kolaudační rozhodnutí na část objektu. Nezkolaudovány jsou zatím nedokončené prostory pro administrativu – předpokládá se jejich kolaudace po získání vhodného nájemce a provedení zbývajících stavebních úprav. Nezkolaudovaná část nebrání provozu využívaných částí objektu.
- Ze stavebně technického hlediska se jedná o nový objekt, ve velmi dobrém stavu. Při prohlídce objektu (20.4. 2015) nebyly zjištěny viditelné nedostatky nebo poruchy stavebních konstrukcí nebo částí stavby.
- Objekt je napojen na vodovod, kanalizaci (jednotnou), plyn (pouze restaurace), přívod horké vody (vytápění a TUV), el. energii (vlastní trafostanice). V objektu je instalován záložní zdroj el. energie – dieselagregát. Pro větrání a chlazení (včetně přívodu vzduchu do chráněných únikových cest) jsou instalovány v celém objektu vzduchotechnické rozvody. Slaboproudá zařízení v objektu jsou zastoupena elektrickou požární signalizací, elektronickým zabezpečovacím systémem (pouze ve

formě přístupového systému) a měření a regulací. V objektu je nefunkční telefonní ústředna. Strukturovaná kabeláž slouží pouze pro zajištění chodu přístupového systému. Vertikální dopravu zajišťují 3 výtahy – 2 osobonákladní ve společné chodbě v budově a jeden autovýtah z 1.NP do garáží v 1.PP. Stav vnitřních instalací a technologií je velmi dobrý, vzhledem k nedávné době uvedení do provozu.

Doporučuje se:

- aktualizovat smluvní vztahy s hl.m. Prahou na pronajatých pozemcích
- aktualizovat údaje v katastru nemovitostí
- zajistit řádnou evidenci dokladů budovy - jedná se zejména o revizní zprávy, provozní knihy, smlouvy s dodavateli energií a služeb, evakuační plán, karta zásahu HZS apod.