



APRIS

APRIS

Označení investora:										Stupeň dokumentace:				Část:				Objekt:				Podobjekt:				Příloha:				Revize:							
S	6	1	1	7	0	0	2	3	0	P	D	P	S	B	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	1		Ba	x	x	P	0	1

REKONSTRUKCE VÝPRAVNÍ BUDOVY V ŽST. TÁBOR

DOKUMENTACE PRO PROVÁDĚNÍ STAVBY – B.8g MANUÁL ÚDRŽBY

B.8g MANUÁL ÚDRŽBY

a)	Úvod	2
b)	Informace o projektu	2
c)	Obecně	6
d)	Pokyny k úklidu	7
e)	Kontrolní prohlídky	8
g)	Plánovaná údržba a opravy	9
h)	Kniha kontrol, servisních prohlídek, oprav a údržby	9
i)	Okna	10
j)	Služební vstupy	10
k)	Skleněná zábradlí	11
l)	Oplechování	11
m)	Střecha	12
n)	Konstrukce a zařízení na střeše	12
o)	Požární uzávěry – protipožární dveře	13
p)	Požární ucpávky prostupů	13
q)	Požární hydranty a přístroje	13
r)	Povrchové úpravy společných prostor	14
s)	Zámečnické konstrukce	14
t)	Čistící zóny	14
u)	Silnoproud	14
v)	Osvětlení společných prostor a nouzová svítidla	15
w)	Závěr	15

REKONSTRUKCE VÝPRAVNÍ BUDOVY V ŽST. TÁBOR

DOKUMENTACE PRO PROVÁDĚNÍ STAVBY – B.8g MANUÁL ÚDRŽBY

a) Úvod

MANUÁL ÚDRŽBY po řádném ukončení a protokolárním předání celé stavby do užívání zpět investorovi uvádí potřebná opatření z hlediska časové potřeby i způsobu zajištění provedení prací.

Manuál je závazný pro všechny zhotovitele a jiné osoby podílející se na následné údržbě (udržovací, montážní práce apod.).

b) Informace o projektu

Nová architektonická studie má cíl revidovat předchozí projektovou dokumentaci, rekonstruovat objekt bez nevhodného zateplení fasády, redukovat realizační náklady stavby. Naší snahou je zachovat historickou podstatu objektu, který je svědectvím technického a technologického objektu z 19. století. Stejně jako předchozí projekt studie navrhuje odstranění nových nevhodných dostaveb. U historických objektů se snažíme maximálně zachovat stávající historické konstrukce, na rozdíl od předchozích projektů se snažíme o zachování historických krovů.

Cílem projektu je celková rekonstrukce objektu, modernizace zachovaných částí bude zahrnovat zlepšení stávajícího stavebně technického stavu, změny dispozice a úpravy vedoucí ke splnění současných požadavků kladených na budovy osobních nádraží.

Stávající objekty A a B budou kompletně opraveny včetně střešní konstrukce, vnitřních rozvodů a instalací, stropní konstrukce nadzemních podlaží budou pravděpodobně částečně nové (zejména nad přízemím části A, kde je požadavek na zvýšenou únosnost stropu). Bude také opravena fasáda.

Stávající nevyhovující objekty C a D budou odstraněny a nahrazeny novými jednopodlažními objekty.

Cílem navržených změn je především jasné stanovení nového hlavního vstupu pro hlavní způsob využití budovy, tedy pro cestující v železniční dopravě. Tímto hlavním vstupem mají být kompletně a centrálně obslouženy všechny vnitřní prostory týkající se provozu cestujících v běžném režimu, to jest informace, odbavení cestujících, odbavení zavazadel, čekání a přístup k přepravě. Hlavní vstup má být obousměrný, svou funkci má plnit pro odjezdy, příjezdy i přestupy. Hlavním vstupem mají být nově obslouženy všechny vnitřní prostory týkající se doplňkových provozů bezprostředně souvisejících s cestováním – rychlé stravování, drobný obchod a služby.

Navrhované řešení umísťuje hlavní vstup do průčelí nově vybudovaného jednopodlažního objektu C (na místě stávajícího objektu C). Na něj navazuje hlavní nádražní hala.

Druhý vstup je umístěn do průčelí nově vybudovaného jednopodlažního objektu D (na místě stávajícího dvoupodlažního objektu D). Tento vstup má vazbu na hlavní přístupovou trasu pro pěší, je situován nejbližší k přilehlému autobusovému terminálu, má návaznost na podchod k vlakovým nástupištím.

Řešení ostatních vstupů je navrženo s respektem k hierarchii a odlišnostem nádražního a přednádražního prostoru.

Novému architektonické ztvárnění je navrženo u objektů C a D, jež mají být odstraněny v plném rozsahu a nahrazen objekty novými.

REKONSTRUKCE VÝPRAVNÍ BUDOVY V ŽST. TÁBOR

DOKUMENTACE PRO PROVÁDĚNÍ STAVBY – B.8g MANUÁL ÚDRŽBY

Úprava objektů A (Původní výpravní budova) a B (Původní restaurační budova)

Fasáde historických objektů souboru staveb bude navržena její tektonika, což znamená doplnění bosáže, kordonových i korunních říms a parapetů i šambrán kolem otvorů. Chybějící tektonické prvky fasád budou doplněny tradičním způsobem (tzn. zednicko-štukátérsky). Užití polystyrenových prvků je vyloučené.

Barevné řešení fasády vychází z historických zvyklostí uplatňovaných v době vzniku objektů. Fasády budou provedeny monochromní, v barvě světlého okru. Sokl je pravděpodobně kamenný, místy omítnutý. Předpokládá se obnova v kameni.

Výplně otvorů budou vyměněny v plném rozsahu a jejich řešení bude jednotné v členění, barvě i materiálovém pojetí, včetně výplní vstupních dveří. Materiál rámu a výplní otvorů stejně tak jako materiál všech dřevěných prvků, bude přírodní dub. Povrchová úprava dubového masivu bude transparentní. Materiál se bude pohledově uplatňovat.

Okapní svody budou důsledně procházet skrz římsy, nikoli je obcházet. Všechny klempířské prvky budou provedeny z Al plechu v tmavém odstínu. Střešní krytina bude z cementovláknitých šablon v barvě přírodní břidlice.

Barevné řešení bude upřesněno v dalších stupních dokumentace na základě provedeného restaurátorského průzkumu souvrství nátěrů.

Architektonické řešení přístaveb

Součástí projektu je odstranění stávajícího přízemního objektu C a stávajícího dvoupodlažního objektu D v plném rozsahu a jejich nahrazení objekty novými. Nové objekty C a D budou mít jednoduché moderní tvarosloví, jsou navrženy jako jednopodlažní s plochou střechou a s prosklenými částmi vstupů pro jasnou vizuální orientaci cestujících. Tvarová kompozice nových objektů má sledovat cíl kontextuálního doplnění stávajících objektů A a B.

Narozdíl od předchozího projektu, studie navrhuje zachování původního přístřešku nad prvním nástupištěm, ruší předchozí návrh zasklení větší části nástupiště. Předpokládáme výrazné snížení realizačních nákladů.

Nový objekt C je navržen jako přízemní a dispozičně propojený s přilehlými objekty A a B, přičemž jeho půdorysný rozměr zahrnuje celou proluku mezi objekty A a B. Je v něm umístěna odbavovací hala tak, aby bylo možno zajistit přístup do všech potřebných provozů vnitřním prostorem budovy.

Objekt bude mít ze dvou stran prosklenou fasádu, což podpoří transparentnost a odlišnost od historických budov a také usnadní orientaci cestujícím. Prosklená fasáda ne navržena v provedení bez krycích lišt a sloupků proskleného pláště. Kotvení skel bude bodové, řešeno spider systémy.

Nový objekt D je navržen jako přízemní a dispozičně propojený s přilehlým objektem B, oproti předchozímu projektu má redukovanou šířku. Tím je umožněno umístit na pozemku investora tři nová parkovací stání a stojany na kola.

REKONSTRUKCE VÝPRAVNÍ BUDOVY V ŽST. TÁBOR

DOKUMENTACE PRO PROVÁDĚNÍ STAVBY – B.8g MANUÁL ÚDRŽBY

Vhodnou urbanistickou souvislost vidíme v návaznosti tohoto vstupu na osu komunikace při severním průčelí Husova náměstí a k ní přiléhajícímu parkovému chodníku, což je osa oprávněně považovaná za hlavní přístupovou trasu pro pěší.

Vnitřní dispozice objektu respektuje stávající umístění podchodu a zároveň je přizpůsobena požadavkům vzniku nového vstupu. Zde jsou nově umístěny toalety, je zde vyčleněn prostor pro prodejní automaty, bankomat (ATM), samoobslužné bezkontaktní boxy úschovny zavazadel.

Ve stávajících objektech jsou v 1NP jsou umístěny pokladny přístupné z hlavní odbavovací haly, ostatní prostory jsou v maximální míře otevřeny směrem k cestujícímu a jsou zde pronajmutelné komerční prostory se zázemím (kavárna, pekárna, prodejna...).

Úpravy vnitřní dispozice celé budovy

Navržené řešení upravuje vnitřní dispozici budovy tak, aby plně odpovídala zásadám vnitřních vazeb hlavního vstupu s ostatními provozy pro cestující a provozy bezprostředně souvisejících s cestováním.

Cílové provozní uspořádání budovy má spolehlivě naplňovat současné potřeby dispozice dopravního terminálu vybaveného smysluplnými doprovodnými službami. Sestupná hierarchie provozů má v daném případě začínat prioritním provozem cestujících, následovaným doplňkovými provozy bezprostředně souvisejících s cestováním, dále provozy dopravců, dále provozy provozovatele dráhy včetně technologických provozů, nakonec případné ostatní provozy.

Horizontální propojení vnitřních provozních tras je přímé a v ideálním případě vedené vnitřním prostorem. Vertikální propojení vnitřních provozních tras využívá stávající vertikální komunikace bez nutnosti zřizování nových schodišť, doplněné o nové osobní výtahy.

Celkové provozní řešení jednoduchým způsobem umožňuje rozdílnou provozní dobu jednotlivých provozů.

V navrženém stavu jsou zachovány všechny stávající způsoby funkčního využití. Návrh mění jejich rozmístění v objektu a podíl jejich podlahových ploch vůči celkové podlahové ploše objektu v návaznosti na požadavky jednotlivých provozů.

Administrativní provoz provozovatele dráhy – Správy železnic (SŽ a RDP) státní organizace je nově navržen ve 3.NP a ve 2. NP objektu A. Jedná se o náhradu za prostory umístěné ve stávajícím stavu ve 2.NP objektu D, archiv ve 2.NP objektu B a prostory, jež budou přesunuty ze sousedního objektu pošty.

V 1.NP bude ponechána stávající sdělovací místnost, vedle níž bude nově umístěn prostor hlavní rozvodny SEE, v němž bude i umístěna skříň Střediska technologie dálkového řízení. V 1.NP taktéž bude ponechána prostorová rezerva pro případné další umístění technologie.

Objekt B je navržen pro externí nájemce. 2NP je plně věnováno komerčním administrativním prostorům, (kapacitní požadavky provozovatele se podařilo umístit do objektu A). Ve 3NP jsou umístěny 3 byty (2 2KK a 1 3KK). Redukce počtu oproti původní studii je dána ponecháním stávajících konstrukcí krovu.

REKONSTRUKCE VÝPRAVNÍ BUDOVY V ŽST. TÁBOR

DOKUMENTACE PRO PROVÁDĚNÍ STAVBY – B.8g MANUÁL ÚDRŽBY

Celkové provozní řešení

Prioritními prostory budovy jsou prostory týkající se provozu cestujících v běžném režimu, to jsou informace, odbavení cestujících, odbavení zavazadel, čekání a přístup k přepravě. V hierarchickém pořadí jsou jen o málo méně důležité též všechny prostory týkající se doplňkových provozů bezprostředně souvisejících s cestováním, to je rychlé stravování, drobný obchod a služby, případně též ubytování.

Všechny výše uvedené prostory jsou umístěné v přízemí budovy a přístupné hlavním vstupem, který má přímou vazbu na podchod pro přístup na vlaková nástupiště. Centrální vnitřní komunikací pro výše uvedené prostory je nová pasáž procházející podél východního průčelí skrz objekt B, jejím cílovým stavem má být prostor na pomezí interiéru a exteriéru, tedy prostor nevytápěný, pouze temperovaný.

Umístění stravování, obchodu a služeb do objektu B je nejvýhodnější z hlediska ekonomického, protože je nejbližší hlavnímu vstupu na začátku pasáže, tedy běžné trasy cestujících k odbavení, čímž je podpořena jejich atraktivita.

Vertikální propojení vnitřních provozních tras na horní podlaží není v zásadě potřebné. Stávající podchod pro přístup na vlaková nástupiště je zachován, výtah je umístěn na boční fasádě objektu a je přístupný jak zevnitř budovy po lávce nad schodištěm, tak zevně. Je tedy možné výtah provozovat nezávisle na provozu budov.

Hlavní vstupy do jednotlivých provozů jsou umístěny v prostoru pasáže. V případě provozů stravování, obchodu a služeb, které mohou mít svou provozní dobu odlišnou od provozní doby pasáže je zachována možnost vstupů přímo z přednádraží.

Řešení bezbariérového užívání navazujících veřejně přístupných ploch a komunikací

Součástí akce jsou i stavební úpravy k zajištění požadavků kladených na užívání stavby, osobami s omezenou schopností pohybu a orientace, respektive její části určené pro veřejnost.

Přístupy ke stavbě, a to hlavně do části určené pro veřejnost, budou vyznačeny přirozenými a umělými vodícími liniemi. Stávající odbavovací hala je přístupná pro osoby s omezenou schopností pohybu a realizace záměru na tom nic nemění. Pro orientaci zrakově postižených osob budou nad vstupy do odbavovací haly instalovány orientační hlasové majáčky.

Nové záchody pro cestující budou vybaveny jednou bezbariérovou záchodovou vybavenou přebalovacím pultem. Záchodová kabina bude vybavena v souladu s požadavky Vyhlášky č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb. Systém nouzového volání z kabiny bezbariérového WC bude vyveden do místa s trvalou obsluhou.

Podlaha v prostorách pro veřejnost bude kontrastní vůči povrchu stěn, dveřních zárubní a křídel a bude splňovat požadavek na součinitel smykového tření nejméně 0,5.

Nově dlážděné zpevněné plochy budou provedeny z rovinné ostrohranné betonové skládané dlažby s hranou délky min. 200 mm a se spárami šíře max. 4 mm. V okolí hmatových úprav (signální a varovné pásy) budou minimálně první dvě řady s průběžnou spárou, tak aby bylo dosaženo hmatového kontrastu vyžadovaného Vyhláškou č. 398/2009 Sb. Povrch dlažby musí splňovat požadavek na minimální součinitel smykového tření 0,5.

REKONSTRUKCE VÝPRAVNÍ BUDOVY V ŽST. TÁBOR

DOKUMENTACE PRO PROVÁDĚNÍ STAVBY – B.8g MANUÁL ÚDRŽBY

c) Obecně

Stavbu lze užívat jen k účelu vymezenému zejména v kolaudačním souhlasu. Objekt musejí být užívány řádně, podle účelu, k jakému byly navrženy, postaveny a uvedeny do užívání. Při jejich užívání a údržbě je nutno postupovat v souladu s platnými právními předpisy (občanský a obchodní zákoník, stavební právo), předpisy z oblasti požární bezpečnosti, hygieny, ochrany života a zdraví, ochrany životního prostředí, bezpečnosti při udržování a užívání stavby (včetně bezbariérového užívání), ochrany proti hluku, úspor energie a ochrany tepla.

Údržbou stavby se rozumějí práce, jimiž se zabezpečuje její dobrý stavební stav tak, aby nedocházelo ke znehodnocení stavby a co nejvíce se prodloužila její užitelnost.

Odpovídající způsob užívání, řádná údržba a včasné provádění běžných i plánovaných oprav objektů pozemních staveb jsou podmínkou dosažení jejich plánované životnosti, trvanlivosti, maximalizace užitných hodnot a optimalizace provozních nákladů. Řádné užívání objektů je nutnou podmínkou pro jejich správnou funkci a bezpečný a spolehlivý provoz.

Zanedbáním technické péče o jednotlivé konstrukční a provozní části objektů, vzniká riziko jejich poškození i devastace dalších částí objektu, vznik nepříznivých hygienických podmínek a následných škod. Dochází tím také k postupnému nadměrnému opotřebení, chátrání a snížení standardu budovy. V rámci užívání objektu je správce stavby nebo její části, který je povinen postupovat tak, aby zabezpečil jeho dobrý stavební a funkční stav, aby nedocházelo ke znehodnocení stavby a co nejvíce se prodloužila její užitelnost.

Tohoto stavu se dosahuje řádným užíváním, větráním, úklidem a běžnou údržbou, plánovanými opravami a bezodkladným odstraňováním havarijních stavů. Při provádění úklidu a provozní údržby je správce povinen postupovat s odbornou péčí v souladu s platnými právními předpisy, tzn. tam, kde je to předepsáno zajistit provedení udržovacích prací osobami s příslušným oprávněním (např. práce na elektrickém rozvodu, hromosvodu, výtahu apod.) a odbornou kvalifikací (např. práce na zdravotních instalacích, vzduchotechnice, stavebních částech apod.). Zásahy osob bez potřebného zvláštního oprávnění nebo odborné kvalifikace (neoprávněných osob) do konstrukce a zařízení objektu jsou nepřijatelné a mohou mít za následek ztrátu záruky ze strany prodávajícího.

Řádné užívání objektu znamená jeho užívání podle určeného účelu a to způsobem, který je v souladu s právními a technickými předpisy v platném znění, nepoškozuje stavební části ani technická zařízení budovy (např. rozvody elektřiny, vodovodu, kanalizace, zařízení, koncová zařízení apod.), nenarušuje nebo neomezuje funkci technických systémů a zařízení objektu (např. větrání a vytápění, vodovodu a kanalizace apod.), neobtěžuje nad únosnou míru ostatní uživatele objektu, jeho okolí a uživatele (obyvatele) okolních objektů. Řádné užívání objektu zahrnuje i dodržování pokynů k použití a údržbě veškerých, pro uživatele přístupných, zabudovaných materiálů (např. konstrukčních, izolačních apod.) a osazených výrobků (např. oken, dveří, kanalizačních vpustí, instalačních prvků apod.), jejich povrchových úprav (mj. např. nášlapných vrstev podlah, povrchu obkladů a maleb stěn a stropů, nátěrů apod.), zařizovacích předmětů (např. zařízení WC, umývadel, výtokových baterií, ohřívačů vody, ventilátorů, osvětlovacích těles apod.) i všech dalších zařízení, která se v objektu nacházejí a používají (např. ručních přístrojů, elektrických spotřebičů apod.).

REKONSTRUKCE VÝPRAVNÍ BUDOVY V ŽST. TÁBOR

DOKUMENTACE PRO PROVÁDĚNÍ STAVBY – B.8g MANUÁL ÚDRŽBY

Součástí řádného užívání objektu je vedle úklidu a odstraňování odpadů i provádění běžné údržby (např. výměny nefunkčních světelných zdrojů a obdobného spotřebního materiálu, potřebného k provozu a užívání objektu, ošetřování a konzervace povrchů podlah, obnova maleb a nátěrů apod.), dále pak provádění kontrol a prohlídek objektu, jeho provozních částí a zařízení s následnou údržbou zaměřenou na odstranění zjištěných poruch a nedostatků, provádění společenstvím vlastníků plánované údržby stavebních a strojních částí – podle pokynů jejich výrobce (např. výměna tmelových výplní spár obkladů a dlažeb v hygienickém zázemí, výměna těsnicích tmelů na obvodovém plášti objektu, mazání, čištění, kontrola provozních náplní strojů a zařízení apod.) a provádění mimořádných oprav (např. havarijních), resp. zajištění a nápravy stavu po mimořádných událostech (např. živelné pohromě, požáru, poškození stavby při dopravní nehodě apod.).

K řádnému užívání objektů patří i pravidelné provádění předepsaných servisních prohlídek a revizí.

U strojů a zařízení se postupuje v souladu s platnou legislativou a podle platných pokynů výrobců jednotlivých zařízení, v návaznosti na výchozí revizi (je-li předepsána) - mj. elektrických vedení a zařízení, zařízení k ochraně před bleskem, odběrných zařízení, hasicích a protipožárních systémů, tlakových nádob a rozvodů apod. U rozvodů médií (např. elektřina) se po výchozí revizi provádějí další pravidelné předepsané revize v souladu s platnými předpisy (viz níže), v případě zásahu do vedení oprávněnou či neoprávněnou osobou nebo po mimořádné události.

d) Pokyny k úklidu

Úklid vnitřních prostor se provádí za účelem odstranění nečistoty zavlečené zvenčí a nečistoty vznikající při užívání objektu. Čistí se především podlahy, jejich čisticí zóny, parapety oken, madla zábradlí, čistitelné části povrchů stěn (např. omyvatelné nátěry, obklady), zařizovací předměty, povrch svítidel, jejich stínidla nebo rozptylovací kryty, výtokové baterie, povrchy oken a dveří včetně kování, ovládacích prvků i jejich rámců, výplně zábradlí, dveře a kryty instalačních skříní nebo otvorů do šachet a vestavěný nábytek, přístupně vedené rozvody vody, kanalizace, topení, vzduchotechniky apod.

Při čištění se musí postupovat tak, aby se nevířil prach nebo neroznášela špína po čištěných površích například používanými hadry, utěrkami, houbami, špinavou vodou apod., přičemž se postupuje shora dolů, od čistších povrchů k více znečištěným. Na vlhkých površích je přitom třeba dbát zvýšené bezpečnosti při pohybu osob (provádějících úklid i ostatních).

Minimální frekvence úklidu vnitřních prostor objektu musí odpovídat intenzitě skutečného znečišťování tak, aby za provozu objektu byly neustále splněny hygienické limity parametrů vnitřního prostředí.

Úklid vnějších prostor (střechy, fasády, chodníky patřící k objektu apod.), resp. vnějšího povrchu objektu, je zaměřen na provozní a požární bezpečnost, funkčnost, ochranu a prodloužení životnosti stavby. Patří k němu odstraňování pevných nečistot z čištěných ploch (prach, sedimenty, náletové rostliny, mech, listí, sníh, led apod.).

Minimální frekvence čištění musí odpovídat expozičním podmínkám v místě stavby pro dosažení stupně čistoty daného hygienickými požadavky a doporučeními výrobce čištěných materiálů/předmětů s cílem dosažení jejich co nejdelší životnosti.

REKONSTRUKCE VÝPRAVNÍ BUDOVY V ŽST. TÁBOR

DOKUMENTACE PRO PROVÁDĚNÍ STAVBY – B.8g MANUÁL ÚDRŽBY

K čištění se používají postupy a prostředky podle doporučení výrobců čištěných částí (materiálů).

Součástí čištění je i výrobcem doporučený způsob konzervace a ochrany očištěného povrchu. Součástí správného užívání domu je vypracování a dodržování plánu úklidu vnitřních i vnějších prostor, v kontextu místních podmínek, intenzity provozu, ročních období a dalších parametrů, které mohou potřebu úklidu podstatně ovlivnit. Tento plán sestavuje společenství vlastníků zastoupené správcem objektu.

e) Kontrolní prohlídky

Níže uvedené minimální doporučené frekvence kontrolních prohlídek platí za normálních provozních podmínek. V případě mimořádných podmínek (např. zvýšená intenzita provozu, mimořádné povětrnostní podmínky, mimořádné události jako havárie apod.) je nutno frekvenci kontrol odpovídajícím způsobem zvýšit, tzn. prohlídky provádět dle situace v kratších intervalech.

Vizuální kontrola stavu vnitřních povrchů, zabudovaných předmětů a zařízení se provádí pravidelně při každém úklidu. Zjištěné závady nebo závady ohlášené někým z uživatelů se odstraňují v rámci běžné údržby, v případech potřeby odborného zásahu nebo činnosti se zvláštním oprávněním se tyto opravy zajistí prostřednictvím oprávněných osob.

Pravidelně se kontrolují obalové konstrukce, tzn. vnější strana obvodového pláště včetně oken, dveří, střechy, prostupů, vnějších vedení a jejich prostupů do objektu (např. ochrana proti blesku, anténní svody apod.), prostupujících konstrukcí a svodů (např. komínů, světlíků, větracích a instalačních šachet, vpustí odvodnění, odvětrání kanalizace apod.). Kontroluje se u nich stav povrchu (např. kompletnost a neporušenost krytiny apod.), nepoškozenost povrchové vrstvy, těsnost detailů (např. těsnicí výplně průchodek, stav tmelových výplní prostupů a spár, klempířských spojů, hydroizolačních detailů apod.), pevnost a stabilita ukotvených konstrukcí atd.

V rámci pravidelné kontroly spojené s údržbou je nutné kontrolovat i technická zařízení objektu jako např. kanalizaci, vodovod, větrání, vytápění, elektroinstalaci (silnoproud i slaboproud), protipožární systémy (včetně hasicích přístrojů), výtahy apod.

Zvláštní pozornost se věnuje funkčnosti odvodňovacího systému, tzn. dešťové, ale i splaškové kanalizaci. Kontroluje se neporušenost vedení, těsnost jeho spojů, čistota odvodňovacího systému.

Jestliže je zanesen, vyčistí se ihned v rámci běžné údržby. Při této prohlídce se kontroluje odvedení srážkové vody od (např. okapové chodníčky, chodníky, vstupy, vjezdy, rampy apod.). V interiéru spodní stavby se vizuálně kontroluje těsnost prostupů objektových přípojek a neporušenost povrchu obvodové konstrukce (např. dodatečnými zásahy jako jsou prostupy nebo kotvení), výskyt vlhkých míst, vlhkých trhlin, prúsaků, výluhů, plísní apod. Zvláštní pozornost je potřeba věnovat retenčním nádržím. Frekvence kontrolních prohlídek kanalizace je závislá na podmínkách provozu a doporučuje se 1x za rok, nebo po příválových srážkách.

Zjištěné závady se odstraňují především v rámci běžné údržby, v případě potřeby odborného zásahu nebo činnosti se zvláštním oprávněním se tyto opravy zajistí vždy prostřednictvím oprávněných osob.

f) Běžná údržba

REKONSTRUKCE VÝPRAVNÍ BUDOVY V ŽST. TÁBOR

DOKUMENTACE PRO PROVÁDĚNÍ STAVBY – B.8g MANUÁL ÚDRŽBY

Běžná údržba spočívá mimo řádného úklidu především v doplňování spotřebního materiálu při provozu objektu, resp. náhradě nefunkčních nebo opotřebovaných spotřebních částí (např. dožilé světelné zdroje, výměnné filtry větracího zařízení, provozní náplně apod.).

Důležitou částí běžné údržby je řádná údržba a kontrola funkčnosti odvodňovacích systémů uvnitř, vně, i na objektu. Jedná se např. o čištění vpustí, odvodňovacích žlábků, střešních žlabů, lapačů splavenin, údržbu pachových uzávěrů, čištění odvodňovaných povrchů od volných i usazených nečistot, náletových rostlin, plevelů, mečů apod.

Frekvence běžné údržby je určena výrobcí příslušných zařízení a také intenzitou provozu v objektu. Součástí správného užívání domu je vypracování a dodržování plánu běžné údržby a provádět ji s takovou četností, aby stavební objekt a jeho technická zařízení byly trvale bezpečné a plně funkční. Tento plán sestavuje vlastník objektu.

g) Plánovaná údržba a opravy

Základní povinností správného užívání objektu z hlediska bezpečnosti provozu, jeho hospodárnosti a dosažení co nejdélejší řádné užitelnosti objektu je vypracovat si a plnit konkrétní plán údržby a oprav, sestavený v souladu s provozními pokyny výrobců zabudovaných technických zařízení (např. vzduchotechniky, vytápění, záložního zdroje elektřiny, výtahu, elektrických zabezpečovacích systémů, protipožárních systémů apod.).

Plán údržby a oprav zahrnuje mj. kontroly, předepsané servisní prohlídky, revize, střední a generální opravy, popř. výměny zařízení jejich částí nebo konstrukcí. V případě vzniku mimořádné události (např. neplánované opravy, havárie apod.) by měl majitel příslušnou část plánu údržby a oprav aktualizovat. Tento plán sestavuje vlastník objektu.

Od okamžiku převzetí objektu nebo jeho části je odpovědností a správce objektu, aby udržoval plán údržby a oprav neustále v aktuálním stavu a průběžně jej plnil. Správce objektu si vede dokumentaci o kontrolách plnění plánu údržby a oprav, o zjištěných skutečnostech a nápravných opatřeních nebo zlepšeních, která byla přijata zejména v případě zjištění provozních nebo bezpečnostních nedostatků.

h) Knihy kontrol, servisních prohlídek, oprav a údržby

Správce objektu by měl vést Knihu kontrol, servisních prohlídek, oprav a údržby dle zákonných, normových, a zde popsanych podmínek. Na základě zápisů v této knize a na základě příloh (samostatné zápisy a protokoly dodavatelů, určených servisních organizací případně pracovníků správce objektu) lze prokázat, že byly řádně prováděny kontrolní a servisní prohlídky, údržba a opravy dle Plánu kontrol, servisních prohlídek a údržby. Kniha kontrol, servisních prohlídek, oprav a údržby je předkládána společenství vlastníků ke kontrole a slouží jako podklad při uplatnění reklamace.

REKONSTRUKCE VÝPRAVNÍ BUDOVY V ŽST. TÁBOR

DOKUMENTACE PRO PROVÁDĚNÍ STAVBY – B.8g MANUÁL ÚDRŽBY

i) Okna

Při otevírání oken a balkónových dveří postupujte s citem a zabraňte narážení křídel do stěn a ostění, v opačném případě dojde k jejich poškození či vyvrácení.

K čištění oken se doporučuje používat pouze neutrální mýdla nebo víceúčelové čisticí prostředky, v žádném případě nepoužívat agresivní látky jako rozpouštědlové čističe, práškové čističe nebo alkalické víceúčelové čističe.

Veškeré okenní a dveřní dřevěné výplně je nutno během první sezóny užívání seřídít.

K čištění oken se doporučuje používat pouze neutrální mýdla nebo víceúčelové čisticí prostředky, v žádném případě nepoužívat agresivní látky jako rozpouštědlové čističe, práškové čističe nebo alkalické víceúčelové čističe, nebo abrazivní prostředky.

Veškeré okenní a dveřní dřevěné výplně je nutno během první sezóny užívání seřídít. Servisní prohlídku zajišťuje správce objektu, sledujte prosím pokyny správy objektu.

Běžné zašpinění prachem a deštěm se rychle odstraní obvyklými mycími prostředky a teplou vodou. Prostředky obsahující písek, brousící čisticí prostředky a hrubé čisticí prostředky nejsou přípustné, protože se jimi povrchová plocha může zdrsnit. Znečištění, která se vyskytnou během montáže, údržby či během provozu (např. mastnota z kování) se odstraní obvyklými mycími prostředky. K čištění plastu se nesmí používat benzín a nitro ředidla. Pro čištění okrasných vitráží ve výplních vchodových dveří používejte pouze vlažnou vodu bez přídavku saponátu.

Čištění izolačních skel lze provádět obvyklými čisticími prostředky. Otisky prstů a mastné skvrny odstraní saponáty. K čištění se nesmí používat nástroje s tvrdými a ostrými hranami, jako i abrazivní čisticí prostředky, kyseliny, fluor nebo jiné alkálie. Sklo nevratně znehodnotíte při použití standardních mycích houbiček na nádobí s abrazivní stranou.

V žádném případě na parapet (např. při mytí oken) nestoupejte, jejich konstrukce není dimenzována na vysoké zatížení a mohlo by dojít k nevratnému poškození jak parapetů, tak vnitřních i vnějších omítek.

Při čištění oken nestůjte ani na rámu okna ani na parapetech (vnitřní i vnější), hrozí riziko pádu!

Při otevírání oken a balkónových dveří postupujte s citem a zabraňte narážení křídel do stěn a ostění, v opačném případě dojde k jejich poškození či vyvrácení. V žádném případě na venkovní parapet oken nepokládejte žádné předměty (ani květináče) z důvodu možného pádu těchto předmětů a možného zranění osob pohybujících se pod vašimi okny. Pro čištění velkých okenních výplní u odbavovací haly je nutné pro čištění použít žebřík nebo pojízdné lešení.

j) Služební vstupy

Dveře osazeny elektromechanickým zámkem. Zásahy do systému elektromechanického zámku s automatickou závorou jsou zakázány, jinak dojde k porušení záručních podmínek výrobce. Na zámek se vztahuje délka záruky jako na elektrická zařízení a výrobky v délce 24 měsíců.

Funkčnost panikového kování, automatické odemčení při stisknutí kliky ze strany úniku, je potřeba pravidelně kontrolovat v intervalu nejméně 1x měsíčně. V případě nefunkčnosti panikové funkce kování

REKONSTRUKCE VÝPRAVNÍ BUDOVY V ŽST. TÁBOR

DOKUMENTACE PRO PROVÁDĚNÍ STAVBY – B.8g MANUÁL ÚDRŽBY

je nezbytné provést jeho seřízení nebo výměnu, které může provádět jen osoba školená výrobcem. Seřízení kování není záruční závadou zhotovitele.

k) Skleněná zábradlí

Skleněná výplň zábradlí je provedena z bezpečnostního sklo CONEX 8.8.2, toto sklo je odolné proti nárazům a bezpečnostní folií je zamezeno jeho roztržení při rozbití. Sklo je odolné a vydrží nadměrné namáhání a nárazy, přesto se vyvarujte hrubým nárazům těžkých předmětů nebo osob na skleněnou výplň zábradlí.

Vnější zábradlí teras s nerezovými sloupky a skleněnou výplní jsou bezúdržbová. Je požadována 2x ročně kontrola dotažení svěrných šroubů sloupků. V případě zjištění uvolnění šroubu tyto neprodleně dotáhnout.

- Prasklé nebo poškozené sklo zábradlí, je nezbytné neprodleně vyměnit, nebo zamezit přístupu osob na terasu.
- Jakákoli manipulace s konstrukcí zábradlí a její narušování je zakázáno.

l) Oplechování

Venkovní klempířské konstrukce jsou provedeny z hliníkového lakovaného plechu, který nevyžaduje zvláštní údržbu ani dodatečné nátěry, pokud nedošlo k poškození vrchní vrstvy barvy. V případě mechanického poškození vrchní barevné vrstvy je potřeba tyto poškození opravit k tomu určenými prostředky a nátěrovými barvami, aby nedocházelo k rozšíření poškození vrchní barevné vrstvy.

Mechanické poškození vrchní barevné vrstvy není možné uvažovat za reklamační závadu.

Zašednutí barevnosti vnějších oplechování vlivem klimatických vlivů je přirozené.

Klempířské prvky je zapotřebí ošetřovat omytím vlhou utěrkou nebo houbičkou. Je možné použít i běžné saponátové prostředky nebo mýdlovou vodu. Nikdy nepoužívejte k čištění abrazivní, popř. agresivní prostředky jako písky, odbarvovače, aceton a rozpouštědla. V případě většího znečištění je možné použít čisticí prostředky bez obsahu abraziv a rozpouštědel.

U venkovních parapetů sledujte kvalitu styku kraje parapetu s venkovní fasádou a při vzniku trhlin ve spoji kontaktujte správu objektu.

Venkovní klempířské konstrukce (tj. parapety, oplechování říms a lemování atd.) jsou provedeny z hliníkového lakovaného plechu včetně podkladních pásů a spojovacího materiálu. Materiál nevyžaduje údržbu ani dodatečné nátěry. Je však nutné provádět pravidelnou kontrolu a čištění okapních žlabů a zajistit tak správnou funkci odvodnění ploch střechy a navazujícího zastřešení. Neumísťujte na klempířské prvky žádné předměty (satelitní antény, květníky atd.). Nevstupujte na klempířské konstrukce (parapety, atiky, římsy).

REKONSTRUKCE VÝPRAVNÍ BUDOVY V ŽST. TÁBOR

DOKUMENTACE PRO PROVÁDĚNÍ STAVBY – B.8g MANUÁL ÚDRŽBY

m) Střecha

Střecha je odvodněna vlastním spádem do podélných žlabů, do kterých jsou odvodněny i přístřešky prostorů před budovou (vlakové nástupiště, přednádražní prostor včetně autobusové zastávky). Spád je vytvořen nosnou konstrukcí, která je v požadovaném spádu. Na střeše je instalován bezpečnostní systém proti pádu. Jeho pravidelné revize se provádí dle platné zákonné legislativy ČR.

n) Konstrukce a zařízení na střeše

Světlík je přístupný z podstřešního prostoru, je určen k výstupu na střechu za použití hliníkového žebříku, který bude položený na podlaze u světlíku. Neotvírejte světlík v případě silného nebo nárazového větru. Otevření se provádí klikou. Jako nouzové řešení lze použít přístup na střechu po žebříku z terénu, který přiléhá k objektu. Manipulovat se světlíkem je oprávněn pouze správce objektu nebo servisní organizace případně Hasičský záchranný sbor při zásahu.

Nad úroveň střechy vystupují vyústění ZTI, VZT a konstrukce světlíků. Veškeré konstrukce vystupující nad rovinu střešního pláště nejsou určeny k sezení, pohybu osob, odkládání předmětů apod.

Na střeše jsou instalovány klimatizační jednotky, tepelná čerpadla a fotovoltaické panely, hromosvod případně anténní nebo satelitní systémy určené pro provoz na železnici.

Střecha je pochozí pouze pro údržbu a opravy správcem objektu anebo určené servisní organizace. Na střeše je zakázáno skladovat jakýkoliv materiál, nebo předměty. Kromě opodstatněných důvodů (havárie, sněhové a ledové převisy, velká vrstva sněhu, zatopení atd.) je zakázáno se pohybovat po střeše při extrémně nízkých nebo vysokých teplotách, tzn. pod -5°C a nad 25°C , protože hrozí, že dojde k nevratnému poškození tavených spojů a plochy hydroizolace. V rozsahu teplot od -5°C do 25°C se lze pohybovat pouze v opodstatněných případech pro provádění kontrol a údržby. Dovolené rovnoměrné zatížení nepochozích střešních konstrukcí je 75 kg/m^2 .

Pro pohyb je doporučena obuv s rovnou a měkkou podrážkou bez ostrých hran. Nedoporučuje se šlapat na přechody hydroizolace ze svislých prvků do plochy střechy (náběhy) a na hrany. Zároveň je potřeba ochránit povrch izolací při provádění stavebních a údržbových prací před proražením ostrými předměty a propíchnutí doplňkovými konstrukcemi (žebříky, lešení, anténní stožáry atd.). Podklad hydroizolace je pružný (stabilizovaný expandovaný polystyren) a proto dochází při nadměrném zatížení k jeho deformaci. Střecha není uměle osvětlena. Za tmy a snížené viditelnosti je možné se na střeše pohybovat pouze při zabezpečeném umělém osvětlení. Jinak je vstup zakázán.

Při silném a nárazovém větru je pohyb osob a uložení materiálu zakázáno.

Údržbu může provádět pouze osoba proškolená a seznámená s pravidly pro bezpečný pohyb na této konstrukci a proškolená v oblasti BOZP (práce ve výškách a nad volnou hloubkou atd.). Musí být vybavena dle typu pracovní činnosti prvky skupinové nebo individuální ochrany (zádržný systém, lana, kotvení, zábradlí). Práce na střeše, údržbu, odklizení sněhu a jiné činnosti nesmí provádět jeden samostatný pracovník bez stálého dohledu a dozoru.

Je zakázáno pohybovat se, šlapat a jinak zatěžovat klempířské prvky střech. Pro práci horolezeckou technikou na fasádě je nutno zabezpečit klempířské prvky atik proti poškození lanem a osobou tyto práce

REKONSTRUKCE VÝPRAVNÍ BUDOVY V ŽST. TÁBOR

DOKUMENTACE PRO PROVÁDĚNÍ STAVBY – B.8g MANUÁL ÚDRŽBY

provádějící. Na střeše je zakázáno kouřit, telefonovat a pohybovat se pod vlivem alkoholických nápojů a omamných látek. Na střeše je zakázáno se pohybovat s otevřeným ohněm. Střechu je zakázáno používat pro ostatní nepojmenované činnosti, pro které není určena (opalování, shromažďování – výhled na ohňostroje, ukládání materiálu atd.).

Doporučená lhůta prohlídek střešního pláště, klempířských konstrukcí a ostatních konstrukcí a prvků je 0,5 roku (jaro, podzim). U střešního pláště se kontroluje jeho celkový stav, napojení na stavební konstrukce a zejména vodotěsnost. Vzhledem k výšce objektu je potřeba věnovat pozornost kontrole upevnění jednotlivých konstrukčních a technologických prvků na střechách objektů – kontrola průběžně – minimálně dvakrát ročně s doporučením kontroly po zvýšeném zatížení povětrnostními vlivy (bouřka, vichřice, vánice).

Případné osazení nových prvků technologií by mělo být provedeno po navržení konstrukce odpovědnou osobou na systémové základy pod technologie. Je potřeba provádět kontrolu otvorů a prostupů technologií. Čištění odtoků musí být prováděno pravidelně v intervalu vyhodnoceném dle znečištění, min. 2krát do roka, nejlépe před zimou a na jaře.

o) Požární uzávěry – protipožární dveře

Požadavky na jejich užívání a pravidelnou technickou kontrolu dle § 7 vyhlášky Ministerstva vnitra č. 246/2001. Součástí protipožárního opatření je i instalace samozavíračů na dveřích. Je zakázána jakákoliv manipulace s těmito zařízeními, jejich funkce podléhá pravidelné revizi. Celková funkčnost samozavíračů ovlivňuje přímo požární bezpečnost obou přilehlých požárních úseků. V případě výměny dveří musí být zajištěna instalace schváleného typu samozavírače.

Tyto dveře musí být standardně v uzavřeném stavu, je zakázáno je zajišťovat v otevřeném stavu.

p) Požární ucpávky prostupů

Požární ucpávky prostupů medií požárně dělicími konstrukcemi jsou realizovány systémovým výrobkem. Tyto ucpávky se spravují dle vyhlášky č. 246/2001 Sb.

q) Požární hydranty a přístroje

Nepodceňujte funkci těchto zařízení prvního zásahu, při vzniku požáru můžete jejich vhodným použitím zabránit vzniku větších škod. Požární hydranty i ruční hasicí přístroje podléhají systému pravidelných kontrol a revizí, které je správce objektu povinen zajistit.

Pro požární vodovody platí podmínky užívání, termíny kontrol a revizí podle požadavků ČSN 73 0873 a vyhlášky č. 246/2001 Sb. Tlaková zkouška vodovodu pro požární účely podle ČSN 73 0873 se provádí 2x za rok (vždy před začátkem a po skončení zimního období). Je zakázáno jakkoli zasahovat do systému požárního vodovodu.

V objektu jsou rozmístěny Přenosné hasicí přístroje (dále jen PHP) podle projektu PBŘ. Prohlídky požární techniky se provádějí podle vyhlášky MV č. 37/1986 Sb. Pro hasicí přístroje platí vyhláška č. 246/2001 Sb., pravidelná kontrola se provádí 1x ročně, kvalifikovaným školeným technikem.

REKONSTRUKCE VÝPRAVNÍ BUDOVY V ŽST. TÁBOR

DOKUMENTACE PRO PROVÁDĚNÍ STAVBY – B.8g MANUÁL ÚDRŽBY

r) Povrchové úpravy společných prostor

Všechny povrchové úpravy společných chodeb a chráněné únikové cesty, tzn. dlažby a nátěry podlah, malby stěn, nátěry zárubní, dveře včetně prahů a zábradlí jsou vybrány pro použití do společných chodeb a chráněných únikových cest. Bez povolení správce objektu nelze do těchto konstrukcí, jakkoliv zasahovat, odstraňovat a měnit je, doplňovat, nahrazovat, případně osazovat jinými předměty.

s) Zámečnické konstrukce

Zábradlí v chráněné únikové cestě je osazeno dle projektové dokumentace a nelze ho odstraňovat či s ním, jakkoliv manipulovat bez souhlasu správce objektu.

Nosné konstrukce zastřešení jsou vyrobeny standardním postupem (svařováním, šroubováním a nýtováním) a opatřeny zinkováním včetně finálního nátěru.

Neprovádět žádné zásahy do konstrukcí, nevyužívat konstrukce k montáži jiných komponentů (antény, držáky antén, jiné výplně, květníky apod.) nedemontovat jednotlivé díly konstrukcí. Nevystavovat konstrukce a nátěry účinkům agresivních a chemických látek. Minimálně 1x ročně provést vizuální prohlídku. V případě, že zjistíte náznaky koroze či uvolnění prvků zábradlí, kontaktujte ihned správce objektu.

t) Čistící zóny

Doporučujeme z čistících zón min. 1x měsíčně odstranit mechanické nečistoty vysátím/vyklepáním. Vnitřní zóna bude pravidelně čistěna 2x týdně v rámci standardního úklidu společných prostor. Při čištění bude pravidelně provedena kontrola stavu čistících zón, jejich poškození (zkroucení, ohnutí, roztržení, opotřebení, krádež), opravu zabezpečí správce objektu. Na vnitřek čistící zóny v případě nadměrného opotřebení, nebo poškození či krádeže nelze uplatňovat záruku

u) Silnoproud

Elektroinstalace a elektrická zařízení jsou provedeny v rozsahu, trasách a umístění dle projektové dokumentace, část elektro, silnoproud. Do této části elektro rozvodů je obyvatelům a neoprávněným osobám zakázáno, jakkoliv zasahovat, otevírat rozvaděče a manipulovat s elektrickými zařízeními.

Nebezpečí zasažením elektrickým proudem!

V ELEKTROINSTALACÍCH JE ZAKÁZÁNO:

- sundávat či otevírat kryty pod napětím, či jinak zasahovat do elektrického zařízení jež může způsobit úraz elektrickým proudem, požár či výbuch
- pracovat na nekrytých živých částech elektrického zařízení, ani se jich dotýkat přímo nebo jakýmkoliv předmětem (netýká se elektrických zařízení s bezpečným napětím /do 12V/ nebo bezpečným proudem)
- opravovat přetavené pojistky, vyměňovat výkonové (nožové) pojistky
- používat poškozená zařízení nebo zařízení, která nejsou v souladu s platnými předpisy
- do zásuvek zapojovat spotřebiče s celkovým proudem přesahujícím jmenovitý proud přístroje
- do svítidel instalovat zdroje větší, než jsou povolené.

REKONSTRUKCE VÝPRAVNÍ BUDOVY V ŽST. TÁBOR

DOKUMENTACE PRO PROVÁDĚNÍ STAVBY – B.8g MANUÁL ÚDRŽBY

- umisťovat hořlavé látky na a v blízkosti elektrotepelných zdrojů, a to ve vzdálenosti menší, než je dovolená
- zasahovat či poškozovat zařízení energetických společností zejména poškozovat plomby
- upravovat či jinak zasahovat do zařízení v záruce

Záruka na instalované elektrické součástky, zařízení a výrobky je dána výrobcem a podle zákona stanovené délce 24 měsíců, pokud není výrobce poskytnuta prodloužená doba záruky.

Záruka na světelné zdroje (žárovky/zářivky/výbojky/halogeny) je 6 měsíců.

Výběr (nákup) přístrojů a svítidel včetně jejich finálního umístění je potřeba konzultovat s odborníkem. Zapojení elektrospotřebičů za jiných podmínek, než zástrčkou do zásuvky by měl provádět odborník (elektrikář).

Lhůty pro provádění revizí v oblasti elektrorozvodů se řídí ustanoveními platných ČSN, např. ČSN 33 1500 apod., elektrotechnických zařízení např. podle ČSN 33 1600 a ČSN 33 1610

v) Osvětlení společných prostor a nouzová svítidla

Osvětlení společné chodeb a ostatních prostor je napájeno a samostatně měřeno elektroměrem společné spotřeby. Světla společných chodeb jsou ovládána pohybovými čidly. Ve společných chodbách jsou umístěna nouzová svítidla s označením únikových tras.

Osvětlení schodiště a chodeb ve společných prostorech je ovládáno pohybovými čidly, která aktivují časové relé, a to uvede osvětlení do provozu na předem nastavený čas. Upozorňujeme, že jakákoli aretace tohoto tlačítka (vložené sirky, papírky apod.) má za následek poškození časového relé, které nelze považovat za záruční vadu. Rovněž Vás upozorňujeme, že jakákoli manipulace vypínačem osvětlení, tj. demontáž krytu vypínače nebo násilné poškození krytu může mít za následek úraz elektrickým proudem nebo poškození přístroje.

w) Závěr

Tento manuál je pouze obecným shrnutím a nelze jej považovat za konečný. Výčet norem, vyhlášek a zákonů použitých v tomto obecném návodu nemusí být konečný a lze předpokládat, že v průběhu času se bude měnit. Z tohoto důvodu musí stav svých povinností správce objektu a dodržovat normy, vyhlášky a zákony v platném znění pro dané období. Vzhledem k tomu, že správným užíváním a průběžnou kontrolou stavu všech konstrukcí lze dodržet předpokládanou životnost stavby.

V Praze, 12/2024

Vypracoval: Ing. Vojtěch Hejl