

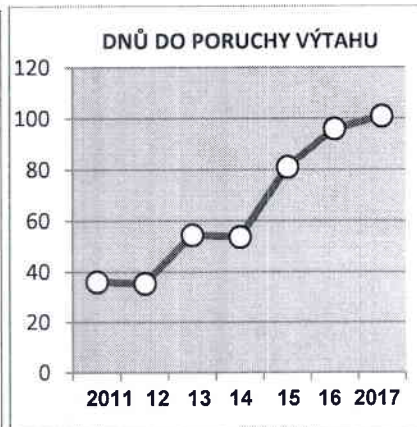
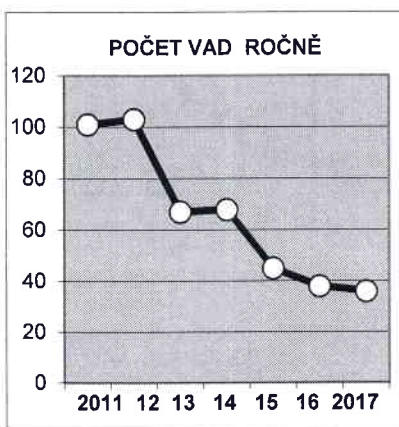
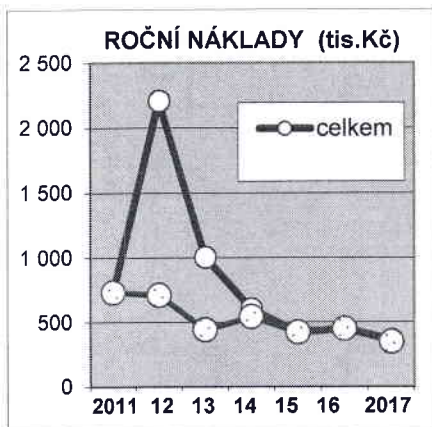
## Rozšířený příběh našich výtahů (16.6.2019)

Procházejí z roku 1985. Jejich další osud do doby privatizace domů nám není znám. Původní technická a provozní dokumentace se nedochovaly. Tedy ani záznamy o provedených opravách a rekonstrukcích kromě těch, které byly provedeny po r.2012.

V rámci privatizace domů byly výtahy převzaty tak, jak stojí a leží. Servisovány byly tehdy fou Ctibůrek výtahy s.r.o. Od roku 2010 je udržuje OTIS a.s. S výtahy, zejména na Uzb, Mo a Vr1461, však spokojenost nebyla ani potom. Již v r.2011 byla do Plánu oprav založena jejich výměna s náklady 15 mil.Kč. Stalo se tak pod tlakem vlastníků. OTIS tehdy napsal tehdy technickou zprávu se závěrem, že výtahy jsou staré, opotřebované a s doporučením jejich výměny.

V r. 2012 po změnách ve výboru SVJ byla tato technická zpráva s vedením pražského střediska OTIS znovu projednána s tím, že její závěry nejsou opodstatněné. Závady byly totiž koncentrovány téměř výhradně v mechanismech a kontaktech dveří v 0 a 1. patře malých výtahů na Uzbecké a Moskevské, ostatní závady byly náhodné, nesystematické a nebylo jich mnoho.

OTIS svou zprávu a doporučení neobhájil. Skutečnou příčinou neúnosné závadovosti a dlouhých prostojů výtahů byla v té době především neoborná a vágní údržba. Požadovali jsme nápravu a další provoz všech výtahů min do r. 2020. Po odborné prohlídce výtahů OTIS tento požadavek uznal za opodstatněný, vyměnil personál až po úroveň vedoucího servisu a navrhl pro každý výtah opatření dle jeho konkrétního tech. stavu. Těch nebylo mnoho, výbor tento návrh přijal a navíc objednal facelift zdevastovaných kabin. Realizováno to bylo v r. 2012 – 13. V r.2014 byla již obnovena normální spolehlivost výtahů. Ta se dále pod důslednou kontrolou výboru do r.2018 už jen zlepšovala a náklady na údržbu klesaly (viz grafy níže). Proto jsme také v plánu oprav mohli „výměnu výtahů“ odkládat až za r. 2020 a předsunout rekonstrukci společných částí domů (SČD), spojenou s připojením EPS na PCO HZS.



Na začátku roku 2019 zde ale máme podobný problém, jako byl v r. 2012. Objevil se „z ničeho nic“, takřka ze dne na den. Ano, výtahy stárnou, ale zásadní problém to není. V Praze jsou i mnohem starší výtahy. Je tedy třeba zkoumat, co nenormálního se s výtahy stalo. A stalo se to, že prodělaly nedávnou rekonstrukci společných částí domu a prašnost s tím spojenou.

### 1. Na konci pololetí 2019

se problém s výtahy dále vyhroutil. Není to již jen malý pravý výtah na Moskevské (po neúspěšných zásazích od 29.4. byl odstaven z provozu), ale už i malý levý na Uzbecké (dtto od 20.5) a malý pravý na Vršovické 1461 (po několika vyproštěních dtto od 6.6.).

Po rekonstrukci obytných pater se již tři výtahy zhroutily a jsou mimo provoz. Dosavadními zásahy nebyl problém odstraněn a nebyla ani nalezena jednoznačná příčina.

Problém je složitější, než v r. 2012.

Zatížení prašným prostředím rekonstrukce společných částí domu se již nejeví jako zcela zásadní příčina, ale spíše jako spouštěč dalších problémů, plynoucích ze stáří a opotřebení některých částí, které se dosud samy o sobě příliš neprojevovaly, ale nyní ve vzájemné souvislosti mohou již vést ke zkolabování výtahu, např. takto:

- V důsledku nasycení mechanických částí výtahu, zejména ložisek, prachem, rostou pasivní odpory, např. v dveřním systému. Elektronika je vyhodnocuje jako poruchy, které neumí překonat a výtah sama zastavuje.
- Jsou ale zároveň pochybnosti i o samotném systému řízení výtahů, např. o mechanických kontaktech, vlečných kabelech a s tím související spolehlivosti průniku signálů.
- Jsou i pochybnosti o dostatečné kompatibilitě některých náhradních dílů z dnešní novovýroby s těmi, kterými byly výtahy osazeny původně (např. ŘD a pohony kabinových dveří).

OTIS proto připravuje širší nabídku s určitým přesahem do řešení dalších možných problémů, který by ale na druhé straně přinesl možnost dalšího prodloužení provozu výtahů o několik let.

Problém je složitý, názory různé a přestože OTIS slíbil nabídku do 7.6.2019, není k dispozici dodnes.

**O tom, že nabídka bude finančně náročná, však není pochyb.**

My ale nyní takové prostředky v FO nemáme - větší investice do výtahů plánujeme až v r. 2022-24

## 2. Možnosti dalšího postupu

- a) Po zkušenostech se jeví, že optimální by bylo revitalizaci obytných pater domů zakončit vždy výměnou výtahů.
- b) Veškeré prostředky v plánu oprav jsou ale do roku 2022 koncentrovány na opravu (rekonstrukci) obytných pater našich domů. Je v podstatě hotová a zbývá už jen Vršovická 1462 v r.2021. Je možno ji odložit a uvolněné prostředky použít na výměnu výtahů na Moskevské a Uzbecké. To ale s ohledem na dotčené vlastníky na Vršovické 1462 udělat nechceme.
- c) Lze dostatečně posílit financování plánu oprav zvýšením příspěvku vlastníků z 30 na 35 Kč/m<sup>2</sup>/měs od 1.10.2019 do 31.12.2022. **Při absenci nabídky od OTIS musíme pracovat s odhady a rezervovat v plánu oprav prostředky na revitalizaci výtahů takto:**
  - V r. 2019-20 .... 2,0 Mkč na opravu dvojčete malých výtahů na Moskevské
  - V r.2020 ..... 2,0 Mkč na opravu dvojčete malých výtahů na Uzbecké
  - V r. 2020 ..... 1,0 MKč na opravu dvojčete výtahů na Vr 1461
  - V.r. 2021-22 .....1,0 MKč na opravu dvojčete výtahů na Vr 1462
  - V r. 2021-23 ..... 1,0 MKč na opravu nákladního výtahu na Uzb
  - V r. 2021-23 ..... 1,0 MKč na opravu nákladního výtahu na MoVýměny, resp. zásadní modernizace výtahů posunout do r.2028

Tato varianta je solidární a zároveň hospodárná . Rekonstrukci obytných pater na čp. 1462 dokončíme v r.2021. Pokud by se podařilo výměnu výtahů posunout do r.2028, pak bychom za 8 Mkč (viz výše) získali celkem cca 70 let provozu výtahu. I to by bylo dobré

## 3. Co by se stalo, kdybychom výtahy vyměnili již v roce 2012-13?

- Chybělo by nám min. 15 mil. Kč na naléhavější opravy a rekonstrukce (např. na výměnu oken)
- Nové výtahy by odjezdily celou éru rekonstrukce bytů a odvozily tuny stavebního materiálu a odpadů
- Nové výtahy by prošly prostředím prašnosti rekonstrukce společných částí domů

**Dnes by nové výtahy na tom byly obdobně, jako ty staré stávající. OTIS k tomu nyní uvádí, že po každé větší rekonstrukci v domě je vždy problém s výtahy.**

## 4. Několik otázek k dalšímu zamyšlení a k diskusi:

### 4.1. Výměna nebo zásadní modernizace (upgrading)?

Životnost výtahů není předepsána, nebo omezena nějakým předpisem, je dána jejich individuálním technickým stavem a rozhodnutím provozovatele (vlastníka).

K výměně nebo k zásadní modernizaci (upgradingu) provozovatel (vlastník) přistupuje tehdy, když výtah je zastaralý, opotřebovaný a jeho další provoz není efektivní, tj. komfort, nebo spolehlivost provozu nejsou uspokojivé, nebo když náklady na údržbu stoupají nad cca 1,5 násobek obvyklé úrovně

Výměna jakéhokoli zařízení za nové nemusí být tím nejlepším řešením, protože pořizovací náklady nového zařízení jsou vysoké a zejména výměna bude podléhat nejnovějším instalačním a bezpečnostním podmínkám, které jsou vždy náročnější, než byly v době, kdy bylo zařízení nové. Instalace nového zařízení tak bývá tím dražším řešením.

Zásadní modernizací (upgradingem) lze dosáhnout téměř stejných uživatelských efektů, jako výměnou zařízení za nové. Je možné provádět ji i opakovaně a udržet výtah při dobrých parametrech v provozu i několik desetiletí. Upgrading probíhá v legislativním prostření, blízkém době primární instalace výtahu a některé komponenty jsou použitelné i nadále (např. vodítka, motory, dveře, ale i další součásti...). Upgradingem se zpravidla dosahuje úspory 33 – 50% ceny nového zařízení.

#### **4.2. O dodavateli rozhodne výběrové řízení. Ale koho oslovit?**

Na trhu je mnoho firem, nabízejících upgrading i nové výtahy. Je tu i „velká trojka“ – Kone, Schindler a OTIS. Prosazují ale především své nové, relativně drahé výrobky. Jejich obchodní podmínky jsou tvrdší, jsou méně komunikativní a pružní, než někteří menší hráči. Ti také mohou, ale nutně nemusí nabídnout stejně dobré výtahy a dobrý servis za lepších podmínek.

Naše stávající výtahy nejsou značkové, pro jejich údržbu jsou sice stále k dispozici ekvivalentní, ale ne vždy originální komponenty. S tím je určitý problém a je otázka, zda do úspor za cenu takových problémů jít a jak vlastně velká jsou to rizika.

Zejména 17 pater a 120 bytových jednotek na Uzb a Moskevské na 3 výtahy není zrovna málo. Požadavek kvality a stability zde bude dominovat.

#### **4.3. Budeme chtít požární výtahy?**

Ty stávající požární způsobilost nemají. V případě požáru musíme opustit dům pěšky. Pro někoho to bude problém. Ale požární výtahy, jejich instalace a údržba jsou podstatně dražší.