



Riziková zpráva

Univerzita Karlova

Centrum Krystal

Srpen 2023

*Umíme předvídat rizika.
Jsme SATUM.*

Obsah

1. Základní údaje o společnosti.....	3
2. Základní údaje o rizikové prohlídce.....	3
3. Popis rizika	4
3.1. Obecné informace	4
3.2. Podrobnosti k hlavním budovám.....	5
3.3. Provoz, činnost	7
3.3.1. Skladování.....	7
3.3.2. Skladování hořlavých kapalin.....	8
3.4. Přerušení provozu	8
3.5. Energie	9
3.6. Ochrana majetku	10
3.6.1. Požární komplex.....	10
3.6.2. Dělení do požárních úseků	10
3.6.3. Detekční systémy	10
3.6.4. Systémy odvodu / omezení šíření tepla a kouře.....	10
3.6.5. Hasicí přístroje, nástěnné hydranty.....	10
3.6.6. Vnější hydranty, požární voda.....	10
3.6.7. Dojezd HZS	10
3.6.8. Automatické sprinklery.....	11
3.6.9. Jiná hasicí zařízení	11
3.6.10. Zabezpečení proti neoprávněnému vstupu.....	11
3.6.11. Ochrana před bleskem	11
3.6.12. Další ochrana a zabezpečení majetku.....	11
3.7. Lidský faktor, směrnice, procedury.....	12
3.7.1. Preventivní požární hlídky.....	12
3.7.2. Řízení požárně nebezpečných prací.....	12
3.7.3. Kouření.....	12
3.7.4. Úklid, pořádek, čistota, hořlavé materiály v blízkosti budov.....	12
3.7.5. Požární prevence.....	12
3.7.6. Údržba strojů a zařízení.....	12
3.7.7. Revize	12
4. Hodnoty majetku a odhad škody	13
5. Fotodokumentace	14

1. Základní údaje o společnosti

Jméno klienta: Univerzita Karlova
IČ klienta: 00216208
Sídlo klienta: Ovocný trh 560/5, Praha 1, 116 36

2. Základní údaje o rizikové prohlídce

Navštívená lokalita: José Martího 407/2, 16200 Praha 6 - Veleslavín

Datum prohlídky: 21.10.2020

Účastníci

Zástupce klienta: Ing. Ladislav Kudrna, Renáta Sluková (provoz budov)
PhDr. Radka Římanová, Ph.D. (Ústřední knihovna UK)

Zástupce makléře: Ing. Jan Moravec

Autor zprávy: Ing. Jan Moravec

Číslo zprávy: JM_2023_Centrum Krystal UK

Datum zprávy: 14.8.2023

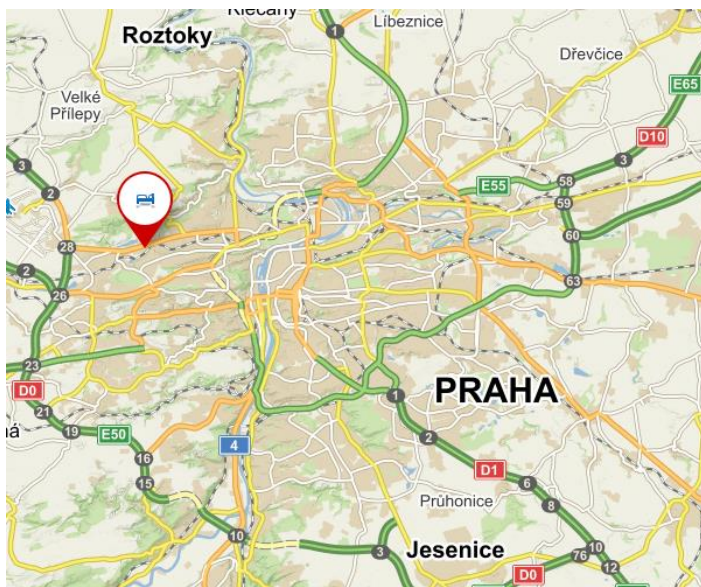
Zásady zpracování osobních údajů společnosti SATUM CZECH s.r.o. jsou zveřejněny na http://www.satum.cz/osobni_udaje/.

3. Popis rizika

3.1. Obecné informace

Lokalita: Jedná se o výškovou budovu v sídlištní zástavbě. Lokalita je ze severu ohraničená ulicí Evropská, z východu a jihu železničním koridorem. Parcela je v rovném terénu. Areál ani jeho blízké okolí nejsou poddolované.

GPS: 50.0938872N, 14.3413581E



Umístění v rámci města



Letecký snímek

3.2. Podrobnosti k hlavním budovám

Číslo parcely	Název, činnost	Zastavěná plocha	Výška (NP/PP)	Konstrukce
278/4	Název: Budova A1 Činnost: Výšková ubytovací část, v PP sklepy, prádelna, dílna. Rok výstavby: 1990 Rekonstrukce: -	940 m ²	47,0 m (17/1)	Nosná k-ce: Železobetonové panely. Obvodové stěny: Železobetonové panely. Vnitřní stěny: Železobetonové panely. Zastřešení: Železobetonové panely.
278/4	Název: Budova A2 Činnost: Výšková ubytovací část, v PP technické prostory. Rok výstavby: 1990 Rekonstrukce: -	720 m ²	44,0 m (16/2)	Nosná k-ce: Železobetonové panely. Obvodové stěny: Železobetonové panely. Vnitřní stěny: Železobetonové panely. Zastřešení: Železobetonové panely.
278/4	Název: Budova B Činnost: Výšková ubytovací část, v PP technické prostory, kotelny, TUV. Rok výstavby: 1990 Rekonstrukce: -	510 m ²	41,0 m (15/2)	Nosná k-ce: Železobetonové panely. Obvodové stěny: Železobetonové panely. Vnitřní stěny: Železobetonové panely. Zastřešení: Železobetonové panely.
278/4	Název: Budova C Činnost: Výukové prostory, pronajímá se různým SŠ a VŠ. Rok výstavby: 1990 Rekonstrukce: -	1220 m ²	13,0 m (3/2)	Nosná k-ce: Železobetonové panely. Obvodové stěny: Železobetonové panely. Vnitřní stěny: Železobetonové panely. Zastřešení: Železobetonové panely.
278/4	Název: Budova D Činnost: Stravovací zařízení, kuchyně, strojovna VZT, posilovací čerpadla a strojovna požární vody. Rok výstavby: 1990 Rekonstrukce: -	340 m ²	6,0 m (1/2)	Nosná k-ce: Železobetonové panely. Obvodové stěny: Železobetonové panely. Vnitřní stěny: Železobetonové panely. Zastřešení: Železobetonové panely.
278/4	Název: Budova E Činnost: Aula pro 250 osob, provozní sklady v PP. Rok výstavby: 1990 Rekonstrukce: -	407 m ²	7,0 m (1/2)	Nosná k-ce: Železobetonové panely. Obvodové stěny: Železobetonové panely. Vnitřní stěny: Železobetonové panely. Zastřešení: Železobetonové panely.
278/4	Název: Budova F Činnost: Garáž osobních vozidel ve 3 úrovních – PP, NP a střecha. Rok výstavby: 1990 Rekonstrukce: -	1995 m ²	5,0 m (1/1)	Nosná k-ce: Železobetonové panely. Obvodové stěny: Železobetonové panely. Vnitřní stěny: Železobetonové panely. Zastřešení: Železobetonové panely.
278/4	Název: Budova G Činnost: Spojovací budova, kanceláře, knihovna, tech. strojovny. Rok výstavby: 1990 Rekonstrukce: -	815 m ²	10,0 m (2/2)	Nosná k-ce: Železobetonové panely. Obvodové stěny: Železobetonové panely. Vnitřní stěny: Železobetonové panely. Zastřešení: Železobetonové panely.

278/4	Název: Budova H Činnost: Energoblok – hlavní rozvodny, dieselový generátor, VZT, prostory údržby. Rok výstavby: 1990 Rekonstrukce: -	1175 m ²	1,5 m (1/1)	Nosná k-ce: Železobetonové panely. Obvodové stěny: Železobetonové panely. Vnitřní stěny: Železobetonové panely. Zastřešení: Železobetonové panely.
-------	---	---------------------	----------------	---

Plánované rekonstrukce:

N/A

3.3. Provoz, činnost

Popis činnosti

Lokalita je výškový tříhvězdičkový hotel pro veřejnost. V budovách jsou dále výukové prostory, které si pronajímají různé školy a agentury, velká aula pro 250 osob a stravovací hotelové prostory, včetně kuchyně. Samostatnou budovu tvoří parkoviště chráněné elektronickým přístupovým systémem – parkování ve třech úrovních: podzemní parkoviště, nadzemní a na střeše. Součástí budov jsou rozsáhlé technologické prostory zajišťující chod budovy.

Ve 2.NP budov A a B se nachází prostory, které provozuje a spravuje Ústřední knihovna UK. Provozovatel samostatně zainvestoval do zabezpečení těchto prostor. Prostor Ústřední knihovny je oddělen od veřejných prostor a chodeb elektronickým přístupovým systémem, dále je chráněn kamerovým systémem se záznamem, EZS s pohybovými čidly a nachází se zde samostatná serverovna se zrcadlovou zálohou mimo objekt Krystalu. Tyto prostory jsou rizikové s ohledem na vysokou koncentraci majetku na jednom poschodí – nachází se zde nahrávací a konferenční místnosti se speciální elektronikou a optikou za cca 20 mio. Kč.

Rizikové procesy

- Výbuch: Je zde zaveden zemní plyn, výbuch je možný.
- Vysoké teploty, tlaky: Ne.
- Technologické svařování: Ne.
- Radioaktivní materiály: Ne.
- Nebezpečné chemické látky: Nejistěno.
- Technické plyny: Ne.

Výpočetní technika, řízení procesů:

Využívá se pro administrativní činnost.

Ostatní rizikové faktory

- Třetí strany: Jedná se o veřejný objekt se samostatnou vrátnicí s charakterem hotelové recepcie. Je zde řada třetích stran pronajímajících si dlouhodobě prostory, přesný seznam nezjištěn (např.: FSV, ústřední knihovna, ÚJOP, COŽP).
- Otevřený plamen: Ne.

Požární zatížení a riziko vzniku požáru:

Nejvyšší riziko vzniku požáru je na pokojích hotelu (vysoké riziko třetích stran a lidského faktoru), příp. v podzemních garážích. Nejvyšší požární zatížení a nejhorší scénář požáru je zřejmě v budově F – garáže, případně v dalších sklepních prostorech pod výškovými budovami, kde se nachází technické prostory budov.

Začlenění do kategorií s požárním nebezpečím (dle §4 zákona o PO):

Začlenění provozu je „zvýšené požární nebezpečí“.

3.3.1. Skladování

Vnitřní prostory

N/A

Vnější prostory

N/A

3.3.2. Skladování hořlavých kapalin

Nezjištěno.

3.4. Přerušení provozu

Ztráta části příjmu z pronájmu při zničení celků budov, zejména vlivem požáru.

3.5. Energie

Elektřina

Vlastní TS 22/0,4 kV, hlavní rozvodna, odkud je energie rozvedena do energo skříní v ostatních budovách.

Voda

Připojení na pitnou městskou vodu, dva napájecí body.

Technologická voda

Ne.

Zemní plyn

Je zde plynová kotelna pro TUV i vytápění.

Stlačený vzduch

Ne.

Vytápění

Teplovodní, pomocí plynu.

Chlazení

Přichlazování pomocí VZT.

Pára

Ne.

3.6. Ochrana majetku

3.6.1. Požární komplex

Budovy představují jeden požární komplex.

3.6.2. Dělení do požárních úseků

Budovy jsou děleny do PÚ v souladu se současnými požárními ČSN. Všechny technické prostory a budovy mezi sebou jsou odděleny. Ubytovací pokoje tvoří samostatné požární úseky, jednotlivá patra výškových budov rovněž. Je vypracováno PBŘ, podle kterého jsou budovy zrekonstruované.

3.6.3. Detekční systémy

EPS

Je nainstalována v souladu s platnými ČSN, 2 ústředny.

Návaznost:

- ručně spouštěné elektrické sirény, přenos alarmu na ohlašovnu požáru.

Pokrytí: cca 30% budov

3.6.4. Systémy odvodu / omezení šíření tepla a kouře

Zařízení pro odvod tepla a kouře

Není.

Požární klapky

Ano, pravidelně revidovány.

Protipožární ucpávky

Ano, pravidelně revidovány.

3.6.5. Hasicí přístroje, nástěnné hydranty

Hasicí přístroje

Instalovány v souladu s lokálními požadavky. Pravidelná revize a kontrola provozuschopnosti.

Nástěnné hydranty

Instalovány v souladu s lokálními požadavky. Pravidelná revize a kontrola provozuschopnosti.

3.6.6. Vnější hydranty, požární voda

Vnější hydranty

2 vnější hydranty ve vlastní správě, dále hydranty ve správě města v okolních ulicích.

Požární voda

Z veřejného vodovodního řádu.

Požární nádrž, jiný zdroj vody

Vlastní strojovna požární vody s posilovacím čerpadlem zajišťujícím předepsaný tlak ve všech poschodích (bez přídavné nádrže).

3.6.7. Dojezd HZS

5 minut. (Z HS-3, Veleslavín)

3.6.8. Automatické sprinklery

Nejsou.

3.6.9. Jiná hasicí zařízení

Plynové hašení v knihovně provozované FSV UK (ve správě FSV, neznámý druh media).

3.6.10. Zabezpečení proti neoprávněnému vstupu

Oplocení a osvětlení

Areál není oplocen. Okolí je v noci souvisle osvětleno.

Kamerový systém

Vstupní prostory jistěny kamerami s paměťovou 8-9 denní smyčkou. V ostatních prostorech si nájemníci zajišťují kamerové systémy sami. Není přenos na bezpečnostní agenturu.

Poplachový zabezpečovací a tísňový systém

EZS s pohybovými čidly si nájemníci zajišťují ve svých prostorech sami.

Mechanické zabezpečovací systémy

Nejsou.

Ostraha

Je zde vlastní ostraha – 2 osoby 24 hod. denně. V noci je budova uzamknuta a ostraha vykonává obchůzky bez čipování. Při velké obsazenosti hotelu je ostraha posílena externí bezpečnostní agenturou.

3.6.11. Ochrana před bleskem

Klasická soustava (ČSN EN 62305).

3.6.12. Další ochrana a zabezpečení majetku

N/A

3.7. Lidský faktor, směrnice, procedury

3.7.1. Preventivní požární hlídky

Členové správy budov a někteří další zaměstnanci.

3.7.2. Řízení požárně nebezpečných prací

Vystavuje se příkaz k požárně nebezpečným pracím, který schvaluje vždy OZO v PO.

3.7.3. Kouření

Zakázáno v celém areálu. Povoleno vně budov na vyhrazených místech.

3.7.4. Úklid, pořádek, čistota, hořlavé materiály v blízkosti budov

Exteriér je čistý, odstupová vzdálenost od okolí bez požárních mostů.

3.7.5. Požární prevence

Požární prohlídky: Provádí externí technik PO jednou za 6 měsíců. Zápis do požární knihy. Závady jsou odstraňovány neprodleně.

3.7.6. Údržba strojů a zařízení

Vlastní údržba pro drobné práce. Využívá se zejména externích společností.

3.7.7. Revize

Elektro (včetně V TZ a drobných spotřebičů): Ano.

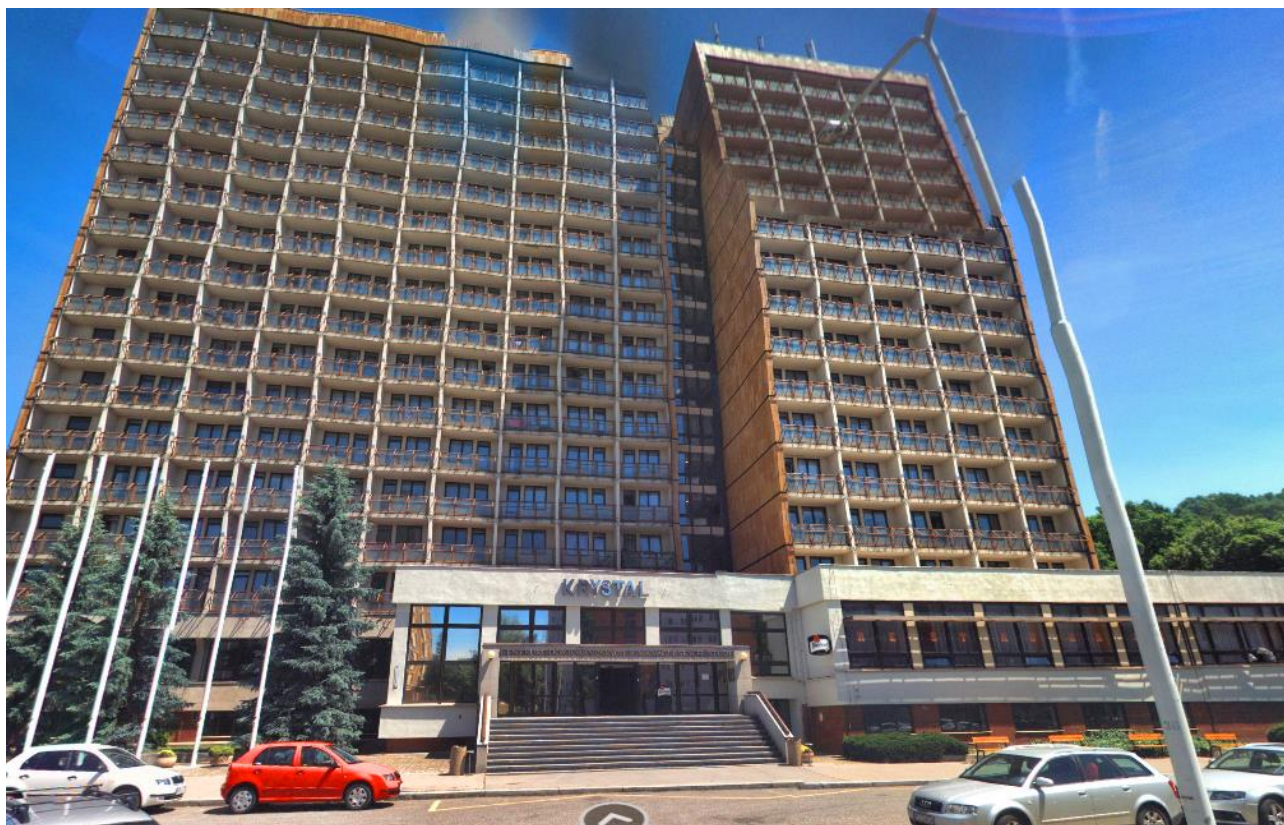
Použití termo-kamery během revizních prací: Ano.

Požární systémy: Ano.

4. Hodnoty majetku a odhad škody

Hodnoty majetku a odhad škod jsou k dispozici v rizikové zprávě pro MPL lokalitu – název dokumentu: „MV_2023_Správa budov a zařízení_Univerzita Karlova_MPL“

5. Fotodokumentace



Centrum Krystal



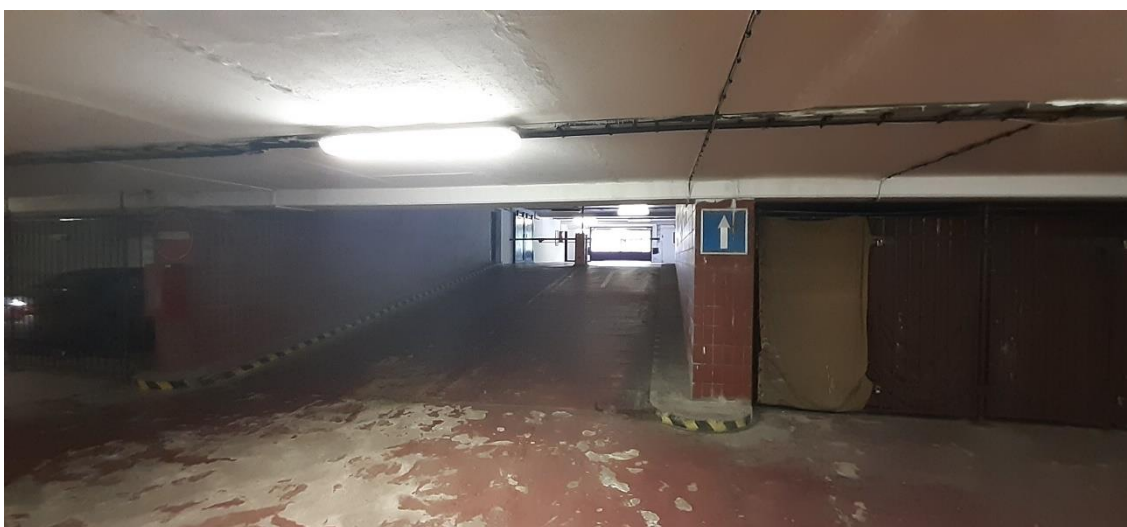
kotelna



kotelna



požární dveře oddělující podlaží



podzemní garáže



podzemní garáže



správní prostory



hotelové prostory



technické podzemní prostory



detekce plynů v kotelnách a automatické uzavření plynu



pož. dveře po rekonstrukcích

přístupový systém

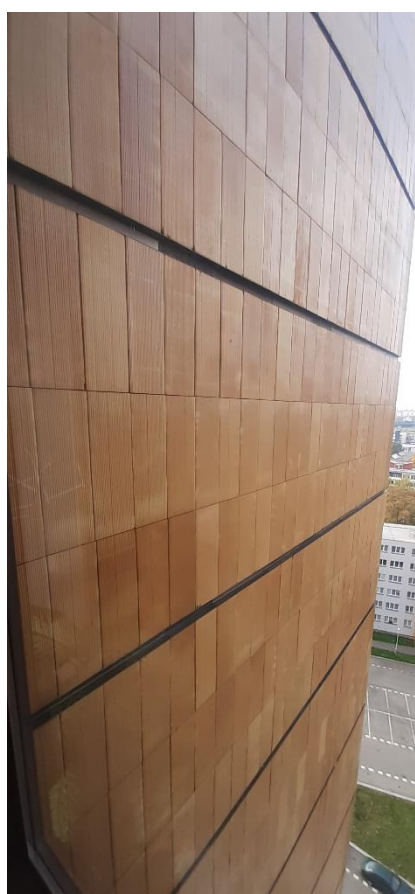
ubytovací prostory



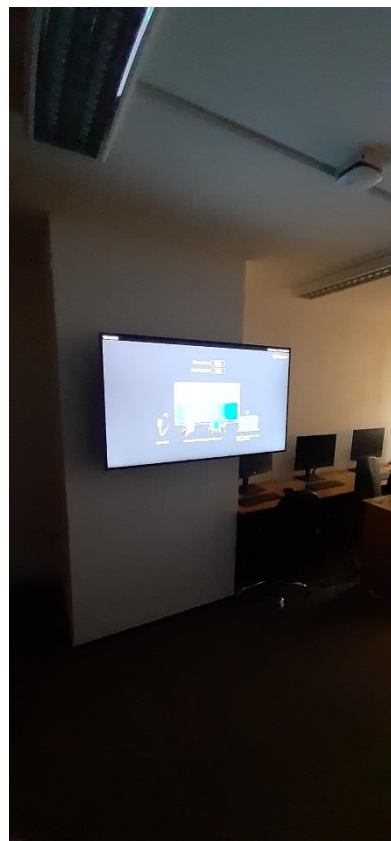
pohled na technické budovy



pohled na výškovou budovu



původní obklad stěn



vybavení prostor Ústřední knihovny UK ve 2.NP