

OBSAH

ÚVOD	7
B4.1 POVINNÉ, PLÁNOVANÉ A REAKTIVNÍ ÚKONY SPRÁVY MAJETKU	12
B4.1.1 Provázanost investiční a provozní fáze (celoživotní vztah k majetku)	12
B4.1.1.1 Trvale udržitelný rozvoj	13
B4.1.1.2 Udržitelná výstavba	14
B4.1.2 Význam údržby v rámci celoživotního přístupu k majetku	20
B4.1.3 Formy údržeb a jejich charakteristiky	22
B4.1.3.1 Reaktivní údržba (korektivní údržba)	22
B4.1.3.2 Preventivní údržba	23
B4.1.3.3 Prediktivní údržba (předvídatelná)	23
B4.1.4 Rizika podceněné údržby a přínosy kvalitní údržby	24
B4.1.5 Plánování a řízení údržby	27
B4.1.6 Opravy majetku a obnova budov	29
B4.1.6.1 Model obnovy při neúplné informovanosti	31
B4.1.6.2 Náklady na údržbu a opravy staveb	31
B4.1.6.3 Propočet nákladů na údržbu a obnovu	34
B4.1.6.4 Kvantifikace přínosů kvalitnější údržby a včasné opravy	34
B4.1.6.5 Procesy údržby	35
B4.1.6.6 Procesní charakter údržby	37
B4.1.6.7 Systém údržby objektu	39
B4.1.6.8 Struktura údržby budov	40
B4.1.6.9 Měření výkonu a kvalita údržby	40
B4.1.7 Metodika pro výběr technickoekonomického řešení údržby a obnovy staveb	41
B4.1.8 Kontroly a revize majetku	43
B4.1.8.1 Údržba, revize a prohlídky dané legislativou ČR a ČSN	47
B4.1.8.2 Údržba, revize a prohlídky dané výrobcem nebo dodavatelem zařízení	49
B4.1.8.3 Údržba, revize a prohlídky určené správcem/ provozovatelem zařízení	49
B4.1.8.4 Shrnutí	49
B4.1.8.5 Revize a prohlídky technických zařízení, dané legislativou ČR a ČSN	49
B4.1.9 Mimořádné stavy, jejich příčiny a jak jim předcházet	55
B4.1.9.1 Základní povinnosti správců majetku při předcházení mimořádných stavů	55
B4.1.10 Shrnutí	56
B4.2 ÚDRŽBA STAVEBNÍCH PRVKŮ BUDOV	58
B4.2.1 Degradáční procesy v období provozování stavby	60
B4.2.1.1 Analýza degradačních procesů	60
B4.2.1.2 Obecné procesy údržby, oprav a modernizací budov	64
B4.2.2 Postup analýzy funkčních dílů budov	66
B4.2.2.1 Vymezení pojmů	66

B4.2.2.2 Funkční díly – členění stavby	69
B4.2.2.3 Postup analýzy jednotlivých funkčních dílů	70
B4.2.2.4 Váha vady	71
B4.2.2.5 Stupeň neshody	72
B4.2.3 Analýza technického stavu budov	72
B4.2.3.1 Péče o budovy jako systém.....	73
B4.2.3.2 Zjišťování technického stavu budovy.....	73
B4.2.3.3 Hodnocení technického stavu budovy	74
B4.2.3.4 Principy a východiska metody REMAB.....	79
B4.2.3.5 Zjištění aktuálního technického stavu budovy	80
B4.2.3.6 Hodnocení technického stavu s ohledem na základní požadavky na stavby ..	82
B4.2.3.7 Analýza příčin zjištěných vad	84
B4.2.3.8 Závěr k metodě REMAB.....	84
B4.2.4 Údržba stavebních prvků budov.....	86
B4.2.4.1 Úkony údržby	86
B4.2.5 Provozní řády budov	92
B4.2.5.1 Základní obsah provozního řádu	94
B4.2.5.2 Obsah provozního řádu pro určitý druh užití objektu	95
B4.2.5.3 Provozní situace	95
B4.2.5.4 Druhy provozních řádů.....	96
B4.2.5.5 Obsah provozních řádů.....	96
B4.2.6 Provozní řády požadované legislativou ČR.....	96
B4.2.7 Provozní dokumentace	97
B4.2.7.1 Oblast související s budovou.....	98
B4.2.7.2 Oblast související s nájmy částí budovy	98
B4.2.7.3 Oblast personální a ekonomickou	98
B4.2.8 Plán řízení jakosti stavební údržby budovy	99
B4.2.8.1 Dokumentace systému jakosti.....	100
B4.2.8.2 Systém managementu jakosti správy a údržby	101
B4.2.8.3 Dokumentace systému managementu jakosti správy a údržby budovy	101
B4.2.8.4 Plánování správy a údržby	102
B4.2.8.5 Provádění denní údržby	102
B4.2.8.6 Provádění Preventivních periodických prohlídek	103
B4.2.8.7 Provádění oprav.....	103
B4.2.8.8 Havárie	103
B4.2.9 Analýza ekonomiky údržby budov.....	104
B4.2.9.1 Shrnutí a závěry	106
SEZNAM OBRÁZKŮ	109
SEZNAM TABULEK	111
LITERATURA	112