

V Praze dne 24. května 2023

Zpráva o technickém stavu objektu, plán oprav a inovací

Na období do konce měsíce 5/2023 byly plánovány a provedeny následující akce podle schváleného plánu oprav a inovací:

Opravy a pravidelný servis na výtazích. Firma OTIS a.s. po celý rok prováděla plánovaný servis a údržbu obou výtahů. Na velkém výtahu byly opravována lana proti závaží výtahu, dále nákladná porucha - utržení kompenzačního řetězu. Na malém výtahu proběhlo přeložkování hlavního pohonu pohybu výtahu.

Revize požárního vybavení domu. V březnu 2023 proběhla každoroční revize požárně bezpečnostního zařízení v domě. Při této kontrole byly měněny 3ks hasicích přístrojů, kterým uplynula doba životnosti. Požární zařízení a vybavení jsou v pořádku, další kontrola proběhne za rok.

Revitalizace domu a oprava balkonů. V roce 2022 proběhla na našem domě revitalizace fasády a rekonstrukce balkonů. Akci prováděla firma Herain, která vyhrála na základě výběrového řízení, s jehož průběhem byli vlastníci seznámeni. Revitalizace a rekonstrukce obsahovala následující práce:

Demontáž stávajícího zateplení, montáž nového zateplení vč. nové fasády. Odstranění stávajícího zateplení, pročištění s opravou a vytmelením spár panelů, sanace nosných částí a úprava povrchu, montáž nového zateplovacího systému, nová armovací vrstva a natažení nové fasády. Montáž 4ks nových stříšek nad balkony v posledním patře.

Rekonstrukce a zateplení balkonů včetně výměny zábradlí. Vybourání stávající dlažby, demontáž starého zábradlí, sanace nosné části a úprava povrchu, zateplení všech ploch balkonu, výměna oplechování, pokládka nové dlažby a montáž nového zábradlí s novou skleněnou výplní.

Nový okapový chodník okolo domu. Odstranění betonových dlaždic chodníčků okolo domu, příprava podkladu pro nový chodníček, osazení betonových obrubníků a nových dlaždic chodníčků.

Výměna zbývajících dřevěných oken v domě za plastová. Výměna všech zbylých dřevěných oken v domě s náhradou za nová plastová okna, na žádost některých vlastníků výměna starších plastových oken za nová okna s izolačním trojsklem.

Oprava střešního pláště nad hlavním vstupem domu a oprava některých částí hlavní střechy domu. Demontáž stávajícího oplechování, demontáž stávající izolace, oprava střešních desek, úprava povrchu, dodávka a montáž tepelných desek, hydroizolace a nové folie, osazení nových výpustí vč. lapačů nečistot.

Výměna hromosvodů a protipožárních zařízení. Demontáž stávajících svislých částí hromosvodu, montáž nových svislých lan na fasádu domu, revize hromosvodu.

Výměna koaxiálních anténních kabelů a byl instalován nový anténní stožár.

Opravy a údržby menšího rozsahu byly prováděny technikem SVJ. Společné části domu jsou v dobrém technickém stavu.

Plán oprav a inovací s odhadem nákladů na období do 5/2024

Na toto období se plánují tyto akce většího rozsahu:

Revize plynových zařízení - do konce roku 2023 proběhne pravidelná revize plynových zařízení. Součástí revize je zjištění závad nebo možného úniku plynu v bytech na plynovém vedení ke spotřebičům a revize samotných plynových spotřebičů.

Revize elektrických zařízení - do konce roku 2023 proběhne revize elektrických zařízení, jedná se o revizi společných prostor. Součástí revize je zjištění možných závad na elektrických zařízeních v domě.

Odborná zkouška výtahů - na podzim roku 2023 proběhne pravidelná odborná zkouška výtahů. Prohlídka prověří funkčnost bezpečnostních prvků a komponenty ostatní zařízení za účelem posouzení celkového stavu výtahů.

Oprava jímk a odtokových kanálků u bočních vstupů do domu - do května roku 2024, tzn. do konce období plánu oprav a inovací by mělo dojít k opravě jímk u bočních vstupů.

Dále se na tento rok se počítá pouze s operativním řešením oprav v domě, pravidelnými opravami a kontrolami výtahů. Počítá se s možností výmalby znečištěných a opotřebovaných částí společných prostor.

| Oprava nebo inovace | Předpokl. cena |
|----------------------------------------------------------------|----------------|
| předepsané opravy a rezervy na operativní opravy | 150 000 Kč |
| opravy závad na výtazích | 250 000 Kč |
| výmalba znečištěných prostor v domě. Schodiště, chodby, sklepy | 100 000 Kč |
| Celkem | 500 000 Kč |

Náklady na opravy a inovace v období do května 2024 se tedy předpokládají ve výši 500 tis. Kč.

Konečná částka v případě mimořádných výdajů až cca 600 tis. Kč, podle optimalizovaného výběru nabídek dodavatelů.

Výbor SVJ navrhuje schválit plán oprav a inovací v předloženém rozsahu.

Za výbor SVJ

Lukáš Ehrenberger

Technik SVJ