



**Plán běžných nákladů a investic na rok 2024 pro dům
Na Slatince 3279, Praha 10**

V Praze dne 30.11.2023

Společnost Vaše domy, s.r.o. si Vám dovoluje předložit dokument „Plán běžných nákladů a investic na rok 2024 pro dům Na Slatince 3279, Praha 10“

Tento náš návrh by vám měl posloužit pro plánování běžných nákladů vynaložených na opravy, údržbu a kontroly v příštím roce a pro plánování investic do domu v dalším období.

Plán údržby obsahuje pravidelné výdaje na kontroly technologií a běžnou údržbu domu. Při stanovení nákladů vycházíme z nákladů v minulém období upravených na základě zkušeností s údržbou domu a aktuálními cenami služeb a materiálu.

Za investice považujeme mimořádné výdaje na obnovu, anebo vybudování ucelených součástí domu (např. garážová vrata, kotelny, výtahy, fasády, střechy). Do investic zahrnujeme rovněž návrhy na pořízení technologií, které zvyšují komfort nebo bezpečnost bytových domů jako jsou vstupní a kamerové systémy, společná televizní anténa apod. Plán investic je sestaven na základě našich znalostí a předpokladů potřebných investic do vašeho domu. Berte ho prosím jako návrh k diskusi o budoucích investicích a případně také jako podklad pro plánování čerpání finančních prostředků na jejich uskutečnění.

V kapitole Technické hodnocení domu uvádíme nejdůležitější závady a investice a rovněž subjektivně hodnotíme stav domu.

Součástí zprávy je rovněž posouzení smluvních dodavatelů běžných služeb. Jedná se o dodávky služeb jako je úklid domu, servis technologií, tak i odběr médií. Technici hodnotí, zda rozsah služeb odpovídá potřebám domu, zda jsou náklady přiměřené rozsahu a zda jsou dodavatelé spolehliví. V případě zjištění problémů navrhuji změnu dodavatele, nebo rozsahu služeb.

S pozdravem,



Ing. Pavel Macháček
technik

Technická prohlídka domu

Technik provádí zevrubnou prohlídku domu, při které se snaží identifikovat zjevné závady. Do tabulky rovněž připojí ostatní, dříve identifikované a neodstraněné závady. Ve zprávě jsou uvedeny i závady, jejichž odstranění je již naplánováno, jsou odstraňovány nebo nebudou odstraněny z rozhodnutí klienta. Drobné závady jsou odstraňovány v rámci běžné údržby domu. Náročnější opravy, ať už rozsahem, nebo cenou, jsou začleněny do navrhovaných investic.

Č.	Umístění	Popis závady	Návrh řešení
1	Přístupové cesty	Nesoudržná zámková dlažba silnice pro automobily a chodníku pod domem	Oprava základových vrstev, přeskládání zámkové dlažby
2	Okna	Poškozený a degradovaný povrch rámu oken a balkonových dveří.	Přebrousit, zatmelit a nalakovat rámy oken, případně zvolit jiné hromadné řešení
3	Fasáda	Lokálně opadaná omítka na balkonech a poruchy v soudržnosti fasády a návaznosti klempířských prvků	Zacelení děr, případné opravy dlažby na balkonech a terasách, oprava fasády a napojení klempířských prvků na balkonech
4	Dům a garáže	Závady uvedené ve zprávě protipožární kontroly	Odstranění závad ze zprávy protipožární kontroly
5	Střecha	Občasné zatečení do bytů v posledním patře	Průběžná kontrola stavu konstrukcí na střeše a postupné opravy
6	Garáže	Nefunkční stoupačkové uzávěry vody	Výměna uzávěrů

Návrh investic

V následující tabulce uvádíme návrh investic pro budoucí období. Při návrhu investic vycházíme z našich informací o stavu domu, požadavků legislativy a současných trendů. Na základě našich zkušeností z realizací, nejčastěji u jiných našich klientů, uvádíme odhad finančních nákladů. U položek, u kterých neznáme rozsah, nebo způsob provedení, odhad ceny neuvádíme. Výběr investic, zajištění a plánování finančních prostředků je plně v kompetenci společenství, družstev a soukromých vlastníků bytových domů.

Č.	Popis	Zdůvodnění	Odhad nákladů [tis. Kč]
1	Oprava základových vrstev, přeskládání zámkové dlažby	Zamezení dalším škodám, snížení hlukové zátěže	1000
2	Přebrousit, zatmelit a nalakovat rámy oken, případně zvolit jiné hromadné řešení	Zamezení dalším škodám	Od 2000
3	Zacelení děr, případné opravy dlažby, oprava fasády a napojení klempířských prvků na balkonech	Zamezení dalším škodám a degradaci konstrukce domu	cca 10/balkon
4	Odstranění závad ze zprávy protipožární kontroly	Splnění podmínek bezpečného provozu budovy	25

5	Průběžná kontrola stavu konstrukcí na střeše a postupné opravy	Zamezení dalším škodám a degradaci konstrukce domu	
6	Výměna uzávěrů vody	V případě havárie nelze stoupačku uzavřít	40-170 podle rozsahu

Stav fondu oprav

Popis	Datum	Zůstatek [tis. Kč]	Přírůstek aktuální [tis. Kč/měs.]
Fond oprav	31.12.2022	7271	72

Plán běžných nákladů

V tabulkách uvádíme odděleně odhadované náklady na revize a kontroly, které by měly odpovídat současným cenám a předpokládané náklady na údržbu domu a pozemku.

Revize a kontroly

Položka	Popis	Odhad nákl. [tis. Kč]
Požární zabezpečení	Kontrola požárního zabezpečení (hydranty, hasící přístroje, požární ucpávky, požární prohlídky atd.) Kontrola systému požárního odvětrání chodeb Kontroly a revize sprinklerů (PSHZ) Roční kontrola provozuschopnosti a půlroční zkouška EPS (elektronický požární systém) Sprinklery	30
Diesलगрегát	Roční profylaxe	4
Garáž	Pravidelné prohlídky vrat Kontrola a kalibrace čidel CO v garáži, odvětrání	3 3
Výtahy	Provozní a odborné prohlídky výtahů	22
VZT	Kontrola VZT	10
Posilovací stanice	Roční servis	4
PENB	Obnova po 10 letech	20
Celkem		77

Údržba domu a pozemku

Položka	Popis	Odhad nákl. [tis. Kč]
Údržba domů	Výměna vadných zdrojů a opravy svítidel, zámečnické, zednické a instalátérské práce	6
Údržba garáže	Výměna vadných zdrojů a opravy svítidel, zámečnické, zednické a instalátérské práce	10
	Strojní čištění garáží	9
Údržba pozemku	Úklid a čištění dlažby	5
	Sekání a údržba zeleně, servis zavlažování	42
Celkem		72

Technické hodnocení domu

Dům jsme do správy převzali v listopadu 2022. Dům čp 3 je součástí stavebního celku společně s dalšími dvěma objekty čp 5 a 1. Z důvodu propojení technologií zde probíhají společné revize s rozúčtováním na jednotlivé domy.

Vlastní objekt je ve velmi dobrém stavu i díky instalovanému kamerovému systému. Vnitřní společné prostory obytné části domu jsou v bezvadném stavu. Letos byla provedena rekonstrukce vstupních prostor. Vnější fasáda domu ale vykazuje poruchy, které bude nutné postupně opravit. Jedná se o praskliny na fasádě, oprýskaná okna, degradace omítky na balkonech a terasách.

Další společný prostor – garáže – vykazuje běžné závady podlah (praskliny, trhliny). Trhliny již byly v minulosti opraveny injektáží a přibližně 100 bm prasklin bylo ošetřeno injektáží gravitační. Tímto zásahem bylo na velké ploše odstraněno zatékání do konstrukce domu a úplně zamezeno protékání vody do 2PP. Stav podlahy je nutno průběžně kontrolovat. Stejně jako stav střešní krytiny, kde občas dochází k zatečení do bytů v posledním patře.

Pro snížení nákladů na energie byla v minulosti vyměněna světla v garážích za LED a jednáním s PT, a.s. a odbornou firmou byly provedeny úpravy v předávací stanici objektu. Díky úpravám a prostudování historických odběrů tepla mohla být také upravena hodnota fakturační položky za tzv. „čtvrthodinové maximum“. Tato hodnota ovlivňuje pevnou složku fakturace za teplo, došlo tedy k jejímu snížení.

Pro všechny technologie v domě je zajištěn pravidelný servis. Nejsou nám známy žádné závažné závady, které by vyžadovaly zvláštní investice. Odstranění opakovaného zatékání dilatační spárou do garáží bylo vzhledem k již provedenému nákladnému pokusu odsunuto. Zabránění škod na zaparkovaných vozech bylo vyřešeno svedením vody do dešťosvodů.

Zákonem stanovené revize jsou prováděny v řádných termínech i kvalitě. Námi navrhované investice pro příští rok mají přímý vztah ke zlepšení komfortu bydlení, bezpečnosti a celkovému zhodnocení objektu.

Určitě platí doporučení, věnovat zvýšenou pozornost instalaci propojení potrubí a nádrže WC a nejpozději po pěti letech udělat preventivní výměnu. Spojovací trubčky a hadičky jsou častou příčinou havárií vody ve všech typech domů. Doporučujeme také pravidelnou kontrolu rozvodu vody u bytových měřidel.

Technický stav domu odpovídá stáří domu a jeho užívání obyvateli.

Dodavatelé

Součástí hodnocení domu je i přezkum smluvních vztahů se stálými dodavateli médií a služeb. Cílem je poskytnout klientovi přehled stálých dodavatelů, zhodnotit, zda rozsah, kvalita a cena jejich dodávek odpovídá potřebám domu a srovnatelným dodavatelům. Posouzení provádí technici na základě znalosti předmětného domu, ale i na základě zkušeností z jiných domů a s jinými dodavateli.

Předmět dodávky	Dodavatel	Hodnocení	Doporučení
Elektřina	Gazela Energy, a.s.	Cena je zastropovaná 6050 Kč/MWh, vč. DPH	Hlídat konkurenci a platnost smlouvy
Teplo	PT, a.s.	Cena je vysoká, poplatná CZT, cca 1000 Kč/GJ vč.DPH	
Úklid	Razmerita	Cena nad průměrem, ale odpovídá rozsahu a kvalitě služeb; 16000 Kč	Nedostatky bezodkladně tlumočit správci.
Správa EPS	Alarm servis	Cena odpovídá rozsahu a kvalitě služeb	
Výtahy	Výtahy VMC	Spolehlivá servisní firma; 7768 Kč vč. DPH	