



**Plán běžných nákladů a investic na rok 2024 pro dům
Ondříčkova 385-391, Praha 3**

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 Ondříčkova 385-391, Praha 3“.

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 materiálů.

Za investice považujeme mimořádné výdaje na obnovu anebo vybudování ucelených součástí domu (např., kotelny, výtahů, 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, navrhnou změnu dodavatele nebo rozsahu služeb.

S pozdravem,



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.

Číslo závady	Umístění	Popis závady	Návrh řešení
1	Fasáda domů	Nedostatečná dimenze odtoků dešťové vody na zastřešení vchodů Nedostatečný sklon plochy	Zvětšit průměr odtoků Oprava v celé ploše
2	Suterén	385 V bývalé kotelně vlhkost stropu a zdí směrem k ulici 391 Nevyužité a zašlé místnosti prádelny, mandlu a další.	385 Oprava hydroizolace před domem 391 Vystěhování nepotřebných věcí, oprava podlah, výmalba, pronájem
3	Společné prostory	Od 2NP oprýskaná výmalba Zničené schody a podlahy	Vymalovat Pokládka nové krytiny
4	Rozvody vody	Havarijní stav všech rozvodů	Celková rekonstrukce
5	Rozvody ÚT	Často nefunkční uzávěry Nedostupné uzávěry ÚT	Výměna uzávěrů ÚT Vytvořit nové trasy vedení potrubí – bypassy
6	Dešťosvody, kanalizace	Spoje netěsní Vhodná obnova	Výměna společně při rekonstrukci rozvodů vody

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	Zvětšit průměr odtoků	Zamezení kumulace vody a nepořádku	5/ks
	Oprava v celé ploše	Zlepšení odtokových poměrů	30/vstup
2	385 Oprava hydroizolace před domem	Zamezení degradace konstrukce domu	200
	391 Vystěhování nepotřebných věcí, oprava podlah, výmalba, pronájem	Zlepšení stavu interiéru	150
3	Vymalovat Pokládka nové krytiny	Zlepšení stavu interiéru, Bezpečnost pohybu osob	150-450, dle rozsahu PVC 1400
4	Celková rekonstrukce	Zamezení škod na majetku	
5	Výměna uzávěrů ÚT Vytvořit nové trasy vedení potrubí – bypassy	Bezpečné uzavření jednotlivých stoupaček při haváriích a opravách	170
6	Výměna společně při rekonstrukci rozvodů vody	Zamezení škod na majetku	80 dešťosvody 750 Kanalizace
7	Výměna klíčového systému	Zajištění bezpečnosti obyvatel a zjednodušení obsluhy domu	Cca 50

Stav fondu oprav

Popis	Datum	Zůstatek [tis. Kč]	Přírůstek aktuální [tis. Kč/měs.]
Fond oprav	31.5.2023	696	150

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]
Plynové zařízení	Revize, kontrola od HUP po byty	25
Záchytný systém	Pravidelná roční kontrola	4
Výtahy	Pravidelná kontrola výtahů servisní firmou	37
Požární zabezpečení	Kontrola požárního zabezpečení (hydranty, hasicí přístroje, prohlídky, NO atd.) a odstranění závad	15
Hromosvod	Pravidelná revize	5
Celkem		86

Údržba domu a pozemku

Položka	Popis	Odhad nákl. [tis. Kč]
Údržba osvětlení	Výměna vadných zdrojů a opravy svítidel	3
Údržba zeleně	Likvidace plevele u stavby domů	3
Drobná údržba	Např. údržba omítek, zavírání dveří, elektroinstalací, střechy, vodoinstalací	50
Celkem		56

Technické hodnocení domu

Dům jsme do správy převzali k 1.1.2023. Dům je po stavební rekonstrukci, kterou zajišťoval předchozí majitel – Praha 3. Při této rekonstrukci byl dům zateplen a provedena úprava balkonů. Na rekonstrukci obálky domu však nenavázala rekonstrukce vnitřních prostor, zejména rozvodů ZTI. Z důvodu stáří použitých materiálů dochází k praskání potrubí převážně TUV, zaplavení 1NP dešťovou vodou, zatékání do prostor bývalé kotelny. SVJ reklamuje u Prahy 3 dílčí části provedených prací.

Doporučujeme co nejdříve investovat do celkové rekonstrukce rozvodů ZTI a následně i do opravy hydroizolace objektu od silnice v části bývalé kotelny. Protože na uvedené opravy nemá SVJ dostatečné finanční prostředky a bude si muset vzít úvěr, doporučujeme při těchto rozsáhlých akcích zároveň zrekonstruovat vnitřní prostory objektu.

Objekty v suterénu jsou nevyužité a svou vnitřní úpravou již za zenitem. Bude potřeba jejich úprava a tím následně i lepší využití.

V rámci úspory elektrické energie a materiálových nákladů jsou postupně osazovány LED zdroje místo klasických žárovek.

Určitě platí doporučení, věnovat zvýšenou pozornost instalaci propojení potrubí a nádrže WC a nejpozději po pěti letech udělat preventivní výměnu. Spojovací trubičky a hadičky jsou častou příčinou havárií vody ve všech typech domů. Doporučujeme také pravidelnou kontrolu rozvodu vody u bytových měřidel, která je podle vyhlášky nutné vyměnit. Společně s rekonstrukcí ZTI.

Námi navrhované investice pro příští rok mají přímý vztah ke zlepšení komfortu bydlení, bezpečnosti a celkovému zhodnocení objektu.

Pro všechny technologie v domě je zajištěn pravidelný servis.

Zákonem stanovené revize jsou prováděny v řádných termínech i kvalitě.

Technický stav domu odpovídá stáří domu, jeho užívání obyvateli a zanedbané vnitřní údržbě za dobu vlastnictví MČ Praha 3.

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
Elektrická energie	PRE, a.s. Smlouva je na dobu neurčitou od 31.1.2023	Spolehlivý dodavatel Cena silové elektřiny je od 1.9.2023 6048 Kč/MWh vč. DPH	Průběžně sledovat vývoj trhu, Cena je v současné době vysoká
Teplo	Správa komunálního majetku Prahy 3, a.s.	Náklady jsou na „vlastní“ plynovou kotelnu vysoké. TUV i ÚT 1109 Kč/GJ, vč. DPH	Sledovat cenu plynu a tlačit na dodavatele tepla
Výtahy	Výtahy Pardubice, a.s.	Cena servisu 1520 Kč/výtah/měs je průměrná.	Spolehlivý dodavatel
Úklid	Surmachevskyy	Cena je průměrná, 3630 Kč/vchod	Hlásit nedostatky správci objektu