



**Plán běžných nákladů a investic na rok 2026 pro dům
Zahradníčkova 24+26 v Praze 5**

V Praze dne 01.11. 2025

Společnost Vaše domy, s.r.o. si Vám dovoluje předložit dokument „Plán běžných nákladů a investic na rok 2026 pro bytový dům Zahradníčkova 24+26, Praha 5

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. výtahy, fasády, střechy). Do investic zahrnujeme rovněž návrhy na pořízení technologií, které zvyšují komfort nebo bezpečnost bytových domu 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,

Karel Flašar
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 opatření
1	Chodby	Znečištěné chodby, odřené zábradlí	Vymalování a oprava
2	Fasáda	Zašpiněná fasáda ze všech stran domu, na Z straně graffiti	Čištění a fungicidní nástřik
3	Sklepy	Neudržovaný stav	Revitalizace

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	Vymalování společných prostor domu	Zlepšení vzhledu interiéru	Dle budoucí CN
2	Mytí a čištění fasády	Nutné pravidelné čištění fungicidy	Dle budoucí CN

Stav fondu oprav

Popis	Datum	Zůstatek [tis. Kč]	Přírůstek aktuální [tis. Kč/měs.]
Fond oprav	31.12.2024	385	16

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]
Údržba osvětlení	Výměna vadných zdrojů světla	8
Požární ochrana	Kontrola požárního zabezpečení (hydranty, hasící přístroje, požární prohlídky atd.)	8
Pojištění	Roční pojištění domu	21
Revize	Revize domovního plynovodu, a spalin. cest	36
Drobná údržba		10
Celkem		83

Údržba domu a pozemku

Položka	Popis	Odhad nákl. [tis. Kč]
Údržba osvětlení	Výměna vadných zdrojů a opravy svítidel	5
Drobná údržba	Např. údržba omítek, zavírání dveří, elektroinstalací apod.	15
Celkem		20

Technické hodnocení domu

Pro všechny technologie v domě je zajištěn pravidelný servis. Nejsou nám známy žádné závažné závady, které by vyžadovaly zvláštní investice.

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

Doporučujeme fasádu po vyčištění opatřit antigrafitti nátěrem. 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.

Zákonem stanovené revize jsou prováděny v řádných termínech i kvalitě.

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
Elektrická energie	PRE	Cena dle současného tarifu, další změny možné dle vývoje cen energií	Uvažovaná změna dodavatele
Pojištění	Allianz	21.000 Kč	Cena odpovídá
Výtah	není		
Úklid	Pí Hrubá	3300 Kč/měsíc. Cena odpovídá rozsahu a kvalitě služeb	Dodavatele doporučujeme zachovat