

# SVJ Exnárova

---

## Roční zpráva o stavu společných prostor objektu

Stav fondu oprav k 11/2022 je 2.228.100,-Kč

- 1) **Revize:**
  - a. V roce 2023 každoroční revize **požárního vodovodu** – hydrantů, hasicích přístrojů a požárních uzávěrů (p.Krčmář-duben).
  - b. V roce 2024 revize **plynových zařízení** (p.Krčál-leden)
  - c. V roce 2025 revize **elektrických zařízení ve společných prostorách vč. revize hromosvodu** (p.Vodsedálek-srpen).
  - d. V roce 2026 **výměna vodoměrů** s dálkovým odečtem na StV a TeV (Profitherm-říjen).
- 2) **Výtahy:** Nefunkční osvětlení klecí výtahu ve vchodech 538 a 539. Navrhovaná oprava výměnou ve všech vchodech za moderní LED (mimo vchod 540 kde výměna již byla v minulosti provedena). Výměnou zářivek za LED se zvýší světlá výška klece.
- 3) **StV, TeV, CTev a ÚT:**
  - a. **Stoupačky TUV** v domě jsou nastaveny na maximální průtok a musí být vyváženy (plánováno na prosinec 2022)
  - b. Nefunkční **uzávěry stoupaček TUV** (3 ks) musí být vyměněny.
  - c. Chybějící **domovní uzávěr ÚT** ve vchodu 539 byl doplněn v rámci rekonstrukce přívodního potrubí (Investor THHK)
  - d. Zjištěny 4 ks nefunkční **uzávěry ÚT** pro vchod 539 a 538. Vzhledem ke stejnému stáří a typu těchto uzávěrů lze očekávat problémy i v ostatních vchodech. Bude řešeno po určení rozsahu plánované rekonstrukce rozvodu ÚT (viz. bod f.)
  - e. Výměna **rozdělovačů topných nákladů** za nové s dálkovým odečtem (v roce 2024 na základě životnosti stávajících baterií 10 let + 15 měsíců rezerva, stávající z roku 2014, firma Techprofi HK).
  - f. Do budoucna **rekonstrukce ÚT** s výměnou regulačních prvků, doplněním kompenzátorů (zpracovat projektovou dokumentaci). Poslední projekt byl proveden před zateplením objektu a velikost topných těles neodpovídá realitě. Navíc otopná soustava vykazuje zvýšenou hlučnost (bouchání, klepání).
  - g. Do budoucna **rekonstrukce TUV a StV** (Stáří 18 let) s ohledem na počet havárií. Zvážit možnost doplnit tento rozvod o chybějící vchodové uzávěry (541, 539)
- 4) **Vnější plášť budovy:**
  - a. **Okna:** Mnoho uživatelů bytů si stěžuje na netěsnost oken a balkónových dveří. Seřízení oken ve společných prostorách i v bytech plánováno na prosinec 2022 a bude hrazeno Společenstvím.
  - b. **Střecha:** Nutno doplnit chybějící stříšky vyústění kanalizace (12 ks) a chybějící turbínu (1 ks).

---

## Společenství vlastníků Exnárova 538 – 542, Hradec Králové

Exnárova 540/3, 500 11 Hradec Králové | svjexnarova@gmail.com | (+420) 772 722 848 | IČ: 140 33 496

# SVJ Exnárova

---

- c. **Fasáda:** Nutno doplnit chybějící mřížky odvětrávání kuchyní (1 ks) a opravit poškození zateplení fasády (vchod 542). Vzhledem k nepřístupnosti těchto míst je nutné opravu zajistit odbornou firmou.
  - d. **Vnější osvětlení** budovy je na hranici své životnosti, plasty jsou zažloutlé a čidla pohybu osleplá. Nutná výměna. Při této příležitosti zvážit výměnu za svítidlo s příznivějším rozptylem světla popř. pouze se soumrakovým čidlem.
  - e. Do budoucna **GO lodžii** (nejlépe až po splacení úvěru v roce 2031, korodující okapnice neřešit samostatně). Jelikož se jedná o příslušenství jednotek, je nutné zjistit možnosti financování.
  - f. Do budoucna GO schodišť předních vchodů (zábradlí a dlažba)
- 5) **Rozvody:**
- a. V roce 2023 proběhne instalace optické sítě CETIM (<https://zrychlujemecesko.cz/>). Preferované technické řešení je přívodní optický kabel vedený vrtaným prostupem z boku domu u vchodu 538, dále kolektorem mezi vchody.
  - b. Dokončit modernizaci vyústění odpadů stoupaček do kanalizace (1 ks vchod 542)
- 6) Společné prostory:
- a. **Kancelář společenství** se nachází v zoufalém stavu a neumožňuje jednání výboru ani archivaci dokumentů. Nutná modernizace spojená s pořízením nového nábytku za účelem zřízení důstojného prostoru pro jednání výboru, členů Společenství a zřízení archivu Společenství.
  - b. Do budoucna oprava nebo výměna oprýskaných náslapnic centrálních schodišť.
  - c. Do budoucna doplnění chybějících madel centrálních schodišť.
- 7) Vstupní dveře do bytu jsou s požární odolností 30 minut a při výměně musí být použity požární uzávěry s minimálně touto odolností.

**Závěr:** Měsíční dotace do fondu oprav je 2155,-Kč (30,00Kč/m<sup>2</sup>) v průměru na bytovou jednotku. Tato dotace je v současnosti dostatečná.

**V Hradci Králové dne 27.11.2022**

**Petr Schaffer**

**Předseda výboru**

---

**Společenství vlastníků Exnárova 538 – 542, Hradec Králové**

Exnárova 540/3, 500 11 Hradec Králové | svjexnarova@gmail.com | (+420) 772 722 848 | IČ: 140 33 496