

SVJ Exnárova

Roční zpráva o stavu společných prostor objektu

Stav fondu oprav k 11/2023 je 2.668.814 Kč

1) **Revize:**

- V roce 2024 revize **požárního vodovodu** – hydrantů, hasicích přístrojů a požárních uzávěrů (p.Krčmář-duben).
- V roce 2024 revize **plynových zařízení** (p.Krčál-leden)
- V roce 2025 revize **elektrických zařízení ve společných prostorách vč. revize hromosvodu** (p.Vodsedálek-srpen).
- V roce 2026 **výměna vodoměrů** s dálkovým odečtem na StV a TeV (Profitherm-říjen).

2) **StV, TeV, CTeV a ÚT:**

- Stoupačky TUV** v domě jsou nastaveny na maximální průtok. Vyvážení vyžaduje výměnu regulačních armatur. Nutné vytvoření projektové dokumentace TUV.
- Nefunkční **uzávěry stoupaček TUV** (č. p. 538, č. p. 541) musí být vyměněny. Bude provedeno v rámci výměn regulačních armatur viz. bod a)
- Netěsný **uzávěr ÚT** pro vchod 539 (vratné potrubí).
- 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). Optimální vyměnit od stejné firmy, která bude následně měnit i vodoměry s dálkovým odečtem.
- 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. Otopná soustava dále vykazuje zvýšenou hlučnost (bouchání, klepání).
- Do budoucna **rekonstrukce TUV a StV** (Stáří 19 let) s ohledem na počet havárií.

3) **Vnější plášť budovy:**

- Fasáda:** Nutno doplnit chybějící mřížky odvětrávání kuchyní (1 ks) a doopravit provizorně opravené poškození zateplení fasády (vchod 542).
- Vnější osvětlení** budovy je na hranici své životnosti. Výměna bude probíhat průběžně dle aktuálního stavu.
- 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.
- Do budoucna GO schodišť předních vchodů (zábradlí a dlažba)

4) **Rozvody:**

- V roce 2024 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.
- Dokončit modernizaci vyústění **odpadů** stoupaček do kanalizace (1 ks vchod 542).

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. Nutno vyřešit nesoulad skutečných a nahlášených **hodnot hlavních jističů** režie.
- 5) **Společné prostory:**
- a. Nutné odstranění zjištěných **závad požárních uzávěrů** k zadnímu vchodu (č. p. 540 a 541). Na základě stavu a cenových nabídek bude zvážena výměna i v č. p. 542.
 - b. Nutná modernizace **kanceláře společenství** spojená s pořízením nového nábytku za účelem zřízení důstojného prostoru pro jednání výboru, členů Společenství a zřízení archivu Společenství.
 - c. Nutná obnova **úklidových místností** a doplnění výlevek.
 - d. Do budoucna oprava nebo výměna oprýskaných nášlapnic centrálních schodišť.
 - e. Do budoucna doplnění chybějících madel centrálních schodišť.
- 6) 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/m²) v průměru na bytovou jednotku. Tato dotace je v současnosti dostatečná.

V Hradci Králové dne 27.11.2023

Petr Schaffer

Předseda výboru