

SVJ Exnárova

Roční zpráva o stavu společných prostor objektu

Stav fondu oprav k 12/2025 je 2.887.602 Kč

- 1) **Revize:**
 - a. V roce 2026 revize **požárního vodovodu** – hydrantů, hasicích přístrojů a požárních uzávěrů.
 - b. V roce 2025 revize **elektrických zařízení ve společných prostorách vč. revize hromosvodu**.
 - c. V roce 2026 **výměna vodoměrů** s dálkovým odečtem na StV a TeV spojená s instalací technologie dálkového odečtu. Dodavatel Techem, spol. s.r.o., VŘ provedeno v roce 2024
 - d. V roce 2026 revize plynového zařízení
- 2) **StV, TeV, CTeV a ÚT:**
 - a. **Stoupačky TUV** v domě jsou nastaveny na maximální průtok. Vyvážení vyžaduje výměnu regulačních armatur. Nutné vytvoření projektové dokumentace TUV.
 - b. Nefunkční **uzávěry stoupaček TUV** (č. p. 538, č. p. 541) musí být vyměněny. Bude provedeno v rámci výměn regulačních armatur viz. bod a)
 - c. Netěsný **uzávěr ÚT** pro vchod 539 (vratné potrubí).
 - d. 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).
 - e. Do budoucna **rekonstrukce TUV a StV** (Stáří 20 let) s ohledem na počet havárií.
- 3) **Vnější plášť budovy:**
 - a. **GO schodišť** předních vchodů (zábradlí a dlažba). Vchody 542 a 540 plánováno na rok 2025
 - b. **Fasáda:** Nutno doplnit chybějící mřížky odvětrávání kuchyní (1 ks) a doopravit provizorně opravené poškození zateplení fasády (vchod 542).
 - c. **Vnější osvětlení** budovy je na hranici své životnosti. Výměna bude probíhat průběžně dle aktuálního stavu.
 - d. 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.
- 4) **Rozvody:**
 - a. Nutno vyřešit nesoulad skutečných a nahlášených **hodnot hlavních jističů** rezie. Bude provedeno po provedení revize elektrických zařízení ve společných prostorách vč. revize hromosvodu.
- 5) **Společné prostory:**

Společenství vlastníků Exnárova 538 – 542, Hradec Králové

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

SVJ Exnárova

- a. Nutná modernizace **kanceláře společenství** spojená s pořízením nového nábytku za účelem zřízení důstojného prostoru pro jednání výboru, členů Společenství a zřízení archivu Společenství.
 - b. Nutná obnova **úklidových místností** a doplnění výlevek.
 - c. Do budoucna oprava nebo výměna oprýskaných náslapnic centrálních schodišť.
 - d. 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 07.12.2025

Petr Schaffer

Předseda výboru

Společenství vlastníků Exnárova 538 - 542, Hradec Králové

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