PLÁN OPRAV NA ROK 2024

Výbor SV předkládá plány v oblasti péče o budovy ve dvou časových vrstvách. Jednak krátkodobější „plán oprav“ s horizontem roku 2024, s případným přesahem do následujícího roku, který je předmětem hlasování a dále „nástin výhledových úprav“, obsahující zejména rozsáhlejší stavební nebo technologické počiny, který není předmětem hlasování.

Práce prováděné v roce 2023

V letošním roce probíhaly především úklidové, opravné a údržbové práce. Dále pravidelné servisní a revizní činnosti (výtahy, výměníková stanice). Před začátkem topné sezony, ale i v jejím průběhu byly servisovány armatury a ventily na topném systému, včetně opravy radiátorů ve společných prostorách. Dále došlo k opravě dilatačních a konstrukčních spár na plášti budov, ve vchodu 2309 pak k opravě kanalizačního svodu a domovních zvonků. Mimo běžné úklidové práce uvnitř budov a práce na společné zeleni došlo k tlakovému čištění obou průchodů a zkušebnímu osazení nových chodbových svítidel s jiným typem senzoru, který by měl omezit bezdůvodné svícení ve společných prostorách.

Nejvýraznější stavební činností byla stavební adaptace v prostorách bývalého archivu, která probíhala v létě téměř 3 měsíce. Náklady na rekonstrukci prostor však nebyly hrazeny z fondu oprav, ale byly součástí investice firmy MAM Prostor, která zde od letošní září provozuje školku (školní skupinu). Provedená adaptace by v případě ukončení nájmu školky přešlo bezplatně do majetku SVJ a zhodnotilo by se (např. ve výši nájmu) u následného nájemce.

Plán oprav (rok 2024)

Na rozdíl od předchozích let, kdy probíhaly především běžné údržbové, servisní nebo opravné práce, včetně odstranění havarijních stavů, v příštím roce předpokládáme provedení rozsáhlých stavebních prací na zateplení pláště všech budov.

Důvodem jsou stále častější poruchy na částech fasád, na konstrukčních spárách, přechodech mezi střechou a fasádou apod, a to zejména na severní fasádě. Dochází k nerovnoměrnému ohřívání, resp. ochlazování částí fasády, kdy mohou vznikat tepelné mosty s nepříznivým dopadem na mikroklima v bytech. Zateplení pláště by mělo mimo zlepšení výše uvedených problémů přispět k prodloužení životnosti fasády a zároveň zvýšit tepelnou pohodu v bytech a uspořit náklady, zejména na vytápění. Zároveň se budeme ucházet o poskytnutí dotací z programu Ministerstva pro místní rozvoj.

„Plán oprav“ na příští rok je tak kombinací běžné údržby a drobných oprav a investičně náročného zateplení pláště budov

Navrhovaný rozsah prací (rok 2024)

- Vypracování projektové dokumentace na zateplení pláště budov, včetně potřebných posudků, energetických průkazů, žádostí o dotace, výběrového řízení na zhotovitele zateplení atd. **odhad cca 300 000 Kč**
- Zateplení pláště (fasád) všech budov, bude upřesněno po výběru zhotovitele **odhad cca 10 000 000 Kč**
- Revize a servis (výtahy, hydranty, společná anténa, hromosvody, měřidla, výměníky, apod. odhad **do 150 000**
- Oprava osvětlení společných prostor (zvýšení spolehlivosti spouštěcích čidel) odhad **do 80 000 Kč**
- Úklid společných prostor, údržba zeleně, včetně prořezu stromů, deratizace, tlakové čištění průchodů, včetně dvorků u zadních vchodů, podél jižní fasády odhad **do 250 000 Kč**

- Drobné stavební úpravy (výmalby, natěračské práce apod.) odhad **do 80 000 Kč**
- Zabezpečení sklepů (elektronické zámky) odhad **do 80 000 Kč**

Výhledový nástin úprav

V dlouhodobějším horizontu by došlo k větším opravám, resp. investicím do zhodnocení společného majetku. Možným námětem zůstávají i přístavby lodžií u jižní fasády, bude záležet na zhodnocení etapizace zateplení (severní a jižní fasáda). Dalšími sledovanými úpravami jsou oprava střechy spojená s instalací solárních panelů, případně doplněná realizací tepelných čerpadel. Na výše uvedené záměry je možno v případě schválení využít vybrané dotační programy z fondů MMR nebo MHMP (stejně jako u zateplení fasád).