

# SPOLEČENSTVÍ DOMU LOVOSICKÁ 856

se sídlem Lovosická 856, 190 00 Praha 9

IČ: 247 22 049

## ZPRÁVA O STAVU DOMU SPOLEČENSTVÍ LOVOSICKÁ 856

Vážení vlastníci,

Ve spolupráci s provozním technikem, panem Nováčkem, Vám předkládám aktuální informace o technickém stavu domu za rok 2021 a dále o plánované údržbě a případných opravách pro rok 2022.

### KONTROLY A REVIZE

#### Realizované kontroly a revize v roce 2021:

- Kontrola a posouzení stavu střechy
- Kontrola provozuschopnosti PBZ (požární uzávěry) – bez závad
- Kontrola provozuschopnosti PBZ podle vyhlášky č. 246/2001 Sb. – bez závad
- Kontrola provozuschopnosti PBZ podle vyhlášky č.246/2001 Sb. – zjištěné závady na NO byly odstraněny panem Maršákem
- Kontrola provozuschopnosti požárních stěnových uzávěrů – bez závad
- Preventivní požární prohlídka – bez závad
- Kontrola hasicích přístrojů – bez závad

#### Plán kontrol a revizí na rok 2022:

- Revize a statické posouzení příjezdové rampy k objektu Lovosická 856, Praha 9 (součástí posouzení jsou i obě ocelové konstrukce schodišť) – velmi dobrý stav, konstrukce jsou udržované
- Revize elektro společných prostor – zjištěné závady byly předány k odstranění panu Maršákovi
- V plánu jsou následující revize (na podzim 2022):
  - Kontrola provozuschopnosti PBZ (požární uzávěry)
  - Kontrola provozuschopnosti PBZ podle vyhlášky č. 246/2001 Sb.
  - Kontrola provozuschopnosti PBZ podle vyhlášky č.246/2001 Sb.
  - Kontrola provozuschopnosti požárních stěnových uzávěrů
  - Preventivní požární prohlídka
  - Kontrola hasicích přístrojů

Z provedených kontrol a revizí vplynuly následující opravy, které byly realizovány:

- Oprava a kontrola nouzového osvětlení (provedl pan Maršák)
- Doplnění držáků pojezdových roštů (doplní pan Sýba)

# SPOLEČENSTVÍ DOMU LOVOSICKÁ 856

se sídlem Lovosická 856, 190 00 Praha 9

IČ: 247 22 049

## ZMĚNA DODAVATELE SERVISU GARÁŽOVÝCH VRAT

Z důvodu dlouhodobé nespokojenosti se společností Situla Invest došlo k 31.12.2021 k ukončení servisní smlouvy. Nově zajišťuje servis vrat společnost ALTOMA. Náklady na pravidelné servisní prohlídky vrat za rok činí 22.608 Kč bez DPH, což je téměř polovina oproti ročním nákladům se společností Situla, které činily 53.000 Kč bez DPH. Rozdílem je četnost prohlídek, které jsou nově nastaveny s čtvrtletní frekvencí oproti předchozí měsíční. Kvalita poskytování služeb je výrazně lepší, především v komunikaci a zajištění rychlé opravy případné poruchy. Garance příjezdu technika pohotovostní služby je do 24 hodin od nahlášení poruchy.

## PROVEDENÉ OPRAVY A REKONSTRUKCE V ROCE 2021

- Oprava lokálně uvolněné lepenky na střeše, zapravení děr ve žlabech na dešťovou vodu
- Výmalba posprejované části fasády pod nájezdovou rampou
- Oprava děr ve fasádě ze strany sídliště
- Oprava dešťového svodu
- Dodání mříže na dno anglického dvorku
- Svaření utržených pantů na vstupních dveřích (pan Sýba)
- Instalace nové duplexní antény pro zlepšení příjmu internetového signálu
- Pravidelné sekání trávy a údržba zeleně (pan Sýba)
- Drobné opravy vjezdových vrat (pan Sýba)
- Úklid kolem objektu (pan Sýba)
- Pravidelné čištění garáží (Vaux)
- Úprava popínavých rostlin u dešťových svodů a zpětné zapojení svodů do gajgrů (pan Sýba)

## PLÁN OPRAV NA ROK 2022

O všech níže uvedených návrzích bude probíhat diskuze a následné hlasování na příštím shromáždění.

- **Modernizace kamerového systému**

Byl dodán nový funkční monitor, kompletně přeprogramována řídicí a záznamová technologie. Zajištěn lepší příjem internetového signálu. Proběhla diagnostika jednotlivých kamer, na základě které budou doporučeny další kroky (čištění krytů kamer, výměna nefunkčních kusů). Společně s bezpečnostní agenturou připravujeme technické řešení přenosu výstupu z kamer na PCO v reálném čase. Připravujeme cenovou nabídku na opravu, modernizaci a doplnění kamer pro účely zabezpečení elektrorozvaděčů.

- **Bezpečnostní zajištění elektro rozvaděčů v každém patře proti neoprávněnému užívání**

Vzhledem k podnětům vlastníků jsme začali řešit zabezpečení elektrorozvaděčů. Někteří uživatelé garáží do nich neoprávněně zasahují. Zamknout je bohužel z bezpečnostních důvodů nelze, proto

# SPOLEČENSTVÍ DOMU LOVOSICKÁ 856

se sídlem Lovosická 856, 190 00 Praha 9

IČ: 247 22 049

jsme navrhli systém autorizace přístupu. Rozvaděče budou i nadále volně přístupné, nicméně bude třeba přístup autorizovat čipem. Podle předběžných místních šetření jsou rozvaděče na tuto možnost částečně připraveny. Pokud bude vše dle předpokladu, zbývá osadit čtečky a kamery k rozvaděčům. Systém následně zprovoznit tak, aby když někdo do rozvaděče vstoupí bez předchozí autorizace čipem, kamera odešle fotku na PCO.

- **Možnost instalace nabíjecích stanic pro elektromobily**

U tohoto bodu je nutné nejdřív zjistit představu (předmět diskuze) a co je cílem, abychom následně mohli oslovit projektanta, aby navrhl možnosti řešení. Realizaci jsme schopní zajistit.

- **Odlupující se část svrchní části fasády při vjezdových vratech v 2.NP vedle dilatace**

Oprava této části fasády je naplánována. K poškození došlo s největší pravděpodobností zatečením skrze výplň dilatační spáry.

- **Oprava dilatačních spár v plášti budovy**

Při kontrole střešního pláště, a následném místním šetření, kdy jeden z vlastníků hlásil zatečení do garáže, byl zjištěn neutěšený stav vyplnění dilatačních spár v plášti budovy. Pro zachování správné funkčnosti a životnosti vnějšího pláště dilatační spáry vyplníme novou výplní.

- **Na základě podnětu od vlastníka – úspora za odvod dešťové vody vybudováním vsakovací jámy**

Výsledky předběžného řešení:

- 1) Z jedné strany garáží je zpevněná plocha, silnice a parkoviště. Z druhé strany je na pozemku, který je ve vlastnictví vlastníku garáží umístěna silnice do 1.PP. a ocelová nájezdová rampa. Na tomto pozemku žádný projektant vsakovací systém nedoporučí, vzhledem k tomu, že by došlo k podmáčení podloží, a mohlo by dojít k narušení statiky uložení betonových základů pod ocelovou rampou. Dále by mohl nastat problém s vlhkostí v 1.PP.
- 2) Řešením by bylo umístění vsakovacího systému na pozemku vedle, který je majetkem hl. m. Prahy ve správě MČ P 9. Proveditelnost jsem nezjišťoval, vzhledem k tomu, že je tam spousta stromů, a vsakovací systém pro zajištění odtoku přívalového deště ze střechy s plochou necelých 1000m<sup>2</sup> je prostorově náročná stavba.
- 3) Pro účely stavebního řízení by bylo nutné získat kladné vyjádření od Magistrátu hl. m. Prahy, že lze umístit vsakovací systém na pozemek č. 1121/25. Následně nechat vypracovat hydrogeologický posudek (cca 20.000 Kč), za předpokladu, že výsledkem by bylo kladné posouzení podloží s optimálními podmínkami pro vsakování, by následovalo vyhotovení projektu (cca 30.000 Kč). Tyto podklady by byly postoupeny příslušným orgánům k posouzení

# SPOLEČENSTVÍ DOMU LOVOSICKÁ 856

se sídlem Lovosická 856, 190 00 Praha 9

IČ: 247 22 049

a doplnění dalších požadavků pro schválení stavby. Náklady na inženýring odhaduji na cca 40.000 Kč.

4) Samotná stavba by si vyžádala náklady řádu statisíců.

- **Plánované drobné provozní úpravy/opravy pro rok 2022**

- Mytí společných prostor v termínu 15.3. – 30.3. (Vaux)
- Mytí společných prostor v termínu 15.6. – 30.6. (Vaux)
- Mytí společných prostor v termínu 15.9. – 30.9. (Vaux)
- Mytí společných prostor v termínu 15.12. – 30.12. (Vaux)
- Vyčištění prostoru pod začátkem rampy od náletových dřevin – jaro (pan Sýba)
- Sekání trávy a údržba zeleně - dle sezony a potřeby (pan Sýba)
- Pravidelné servisní prohlídky garážových vrat – čtvrtletně (Altoma)
- Opravy lokální koroze na ocelových konstrukcích dle doporučení revizního technika zinkovým sprejem – průběžně při pravidelných prohlídkách po celý rok (pan Sýba)
- Doplnění/ přitažení držáků pojezdových roštů dle doporučení revizního technika – průběžně při pravidelných prohlídkách po celý rok (pan Sýba)
- Opravy elektroinstalace - průběžně při pravidelných prohlídkách po celý rok (pan Maršák)
- Údržba popínavých rostlin, aby nezarůstaly do jednotek a nepoškozovaly dešťové svody - průběžně při pravidelných prohlídkách po celý rok (pan Sýba)

- **Další body – ze zprávy KK**

- Vnitřní strana příčky mezi garážovými vraty patří k jednotce, společným vlastnictvím jsou pouze nosné svislé a vodorovné konstrukce
- Vyhodnocení „akce“ instalace úsporného osvětlení od Slovenské elektrárny nelze dokončit z důvodů neúspěchu při snaze získat potřebné dokumenty. Na prosby a výzvy o dodání, nebylo reagováno
- Od začátku roku 2022 evidujeme měsíční výkazy práce k uzavřeným dohodám

**Ing. Martin Hubáček**

pověřený předseda za TOMMI-holding