

**PLÁN ÚDRŽBY a OPRAV NA ROK 2019 (vyhodnocení)**

P.č.		Druh akce	Předpoklad realizace	Plánovaná cena	Skutečná cena	Poznámka	Termín splnění
<b>Technická správa domu</b>						*) služba	
1	Požární ochrana	a) Vybavení společných částí domu hasícími přístroji	květen	5 000 Kč	-	Fa -Pyrostop	
2		b) Revize požárního vodovodu, hydrantů a has. přístrojů	listopad-prosinec	1 000 Kč	2 806,20	Fa -Pyrostop	10.12.19
3		c) Periodická zkouška hasících přístrojů	listopad	500 Kč	414,00	Podle expirace	10.12.19
4		d) Kontrola dodržování požární ochrany	průběžně	- Kč	-	Výbor, vlastníci BJ	22.11.19
5		e) Preventivní požární prohlídka	říjen	1 500 Kč	-	Výbor, Inspektor PO	nereal.
6	Plyn	Kontrola plynových spotřebičů v bytech *)	říjen	2 000 Kč	-	Dle zájm.vlast.; Výb.; RT	nereal.
7	Elektro	Revize hromosvodu	červen	6 000 Kč	1 961,00	Sjednaná-oprávněná firma	1.7.19
8		Výměna vadných žárovek a pohybových čidel (dle potřeby).	průběžně		-	Výbor, sjednaný technik	průběžně
9		Odstranění ostatních zjištěných závad	průběžně		-	Sjednaná-oprávněná firma	20.11.19
10	Výtah	a) Odb. prohlídka a servis výtahu (3 025,-Kč)	1x za 3 měs.	12 100 Kč	12 100,00	Dle smlouvy paušál, opravy v rámci záruky zdarma	OP:I.-IV.Q
11		b) Opravy výtahu v rámci záruky - neplánované	dle stavu		-		nebyly
12		c) Opravy výtahu nad rámec záruky - neplánované	dle stavu	2 000 Kč	7 430,00	Dozor výtahu, zjištěný viník, pojišťovna	III., VII., IX, XII.
13		d) Prov. prohlídka a úklid výtahu (100,-Kč/měs.)	1x za 14 dní	1 200 Kč	1 200,00	Dozor výtahu (SVJ)	viz kniha výtahu
14	Voda	Kontrola a vyčištění svodu dešťové vody v souběhu s KO VZT a odpadů	září - říjen	5 000 Kč	-	Výbor, sjednaná firma	1.7.19
15		Kontr.prohl.rozvodů vody (souběh s odečty)	prosinec		-	Výbor, vlastníci (uživat.), další řešení dle zjiš.stavu	listopad+ 18.12.2019
16	Teplo	Kontr.prohlídka rozvodů tepla (souběh s odečty vodoměrů)	prosinec		-	Výbor, vlastníci (uživat.), další řešení dle zjiš.stavu	listopad+ 18.12.2019
17	Ventilace	Kontrola provozuschopnosti vzduchotech., odstranění případných závad	průběžně	dle stavu	-	Výbor, sjednaná firma	průběžně
19	Odpady	Kontrola stavu v přízemí (sušárny, sklepy, DPS apod.) - odstr.zjištěných závad	květen, říjen	dle stavu	-	Výbor, sjednaná firma	20.11.19
20		Kontrola stavu ve stoupačnách - odstranění zjištěných závad	průběžně	dle stavu	-	Vlastníci-průběžně Výbor - při odečtech vody	18.12.19
21	Střecha	Kontrolní prohlídka střechy domu - dle stavu objednat záruční či mimozáruční opravu	červen	dle stavu	-	Výbor, prováděcí firma	1.7.19
22	Plášť domu	Kontrolní prohlídka pláště domu - dle stavu objednat záruční či nezárůční opravy	květen-červen	dle stavu	-	Výb.,vlast.,prováděcí Fa	1.7.19
23	Společné části domu	Hlavní vchodové dveře - instalace zábrany proti rozbití skla	srpen-září	5 000 Kč	-	Výbor, sjednaná firma	nereal.
24		DPS-Oprava nátěru podlahy a malby po havárii boileru na TUV.	květen-červen	2 000 Kč	-	Výbor, firma nebo vl.silami	nereal.
25		Zvonkové tablo a rozvody po bytové telefony (odstraňování závad)	průběžně	2 000 Kč	-	Výbor; (bytové telefony jsou ve vlastnictví majitelů)	9.9.19
26		Malé BO a údržba. Obnova bezpečn. značení v domě, (výměna zámků, klik apod.)	průběžně	3 000 Kč	-	Výbor, sjednaná firma	nereal.
27		Nákupy (spotřeb. materiál na drobné opravy a úklid), žárovky, čist.prostř.,vypínače apod.	průběžně	2 000 Kč	179,00	Výbor	průb.
28		Generální úklid společných částí domu	listopad	3 000 Kč	-	Uklidová firma, DPP nebo vlastními silami	nereal.
29		Rozsáhlejší BO (výměny) nákup a výměny dveří vstupu, obnovení nátěrů dveří a rámu	průběžně	10 000 Kč	-	Dle potřeby, sjednaná FA nebo DPP	nereal.
30							
<b>Součet</b>					26 090 Kč		

## Vyhodnocení plánu údržby a oprav za rok 2019

Údržba a opravy byly realizovány dle plánu zejména se zaměřením na:

### I. Zabezpečení a provedení kontrol a zákonných revizí v předepsaných intervalech:

1. Revize požárního vodovodu, 10. 12. 2019 fa Pyrostop (1x ročně) 922,- bez DPH, **1 115,62 Kč** s DPH. Následující revize v r. 2020 viz štítek na hydrantové skříňce.
2. Revize a tlaková zkouška přenosného hasícího přístroje 10. 12. 2019 fa Pyrostop (1x za 3 r.) v ceně 414,- Kč/bez DPH s DPH pak **500,94 Kč**. Následující revize v r.2022 viz štítek na PHP;
3. Revize hromosvodů (mělo by být bleskosvodů) 1. 7. 2019 fa Elektal (1x za 4 r.) v ceně **1 961,- Kč**. Následující revize v r. 2023;
4. Odborná prohlídka a servis výtahu (1x za 3 m.) fa Výtahy LINE á 3 025,- Kč, celkem **12 100,- Kč**;
5. Provozní prohlídky a čištění výtahu (cyklus 1x za 14 dnů), dozor výtahu á 100.-/m, **1 200,- Kč**.
6. Kontroly plynových spotřebičů prováděné p. Musilem nebyly realizována z důvodu toho, že ukončil tuto činnost a jiného RT do konce roku se nepodařilo zajistit. Kontrola přesunuta na začátek r.2020 do souběhu s provedením zákonné revize plynu.

### II. Odstraňování zjištěných závad:

1. V hydrantové skříňce v 1. mezipatře při revizi požárního vodovodu fa Pyrostop zjistila zmizení hadice a proudnice, náklady na doplnění činily 1 160,-Kč bez DPH s DPH **1 403,60,-Kč**. Hydrantová skříňka smí být pouze plombovaná a tuto skutečnost někdo nepoctivý zneužil, hadici a proudnici ukradl a ohrozil tak požární bezpečnost domu; Viníka se nepodařilo zjistit!
2. V průběhu roku 2019 bylo řešeno několik závad na výtahu (nefunkčnost dovírání dveří, zablokování výtahu po výpadku elektřiny apod.), které odstraňovala fa Výtahy Line v celkové sumě **7430,- Kč**.
3. Vandalské poškození zvonkového tabla 2. září (rozbitá skříňka, vmáčknutá tlačítka a aretace), způsobené rodinným příslušníkem jednoho z vlastníků BJ, jsem odstranil v několika krocích do 9. 9. 2019 získáním náhradních dílů mimo účet SVJ, náklady v ceně 500,- Kč byly uhrazeny vlastníkem BJ. Incident byl řešen i MP Tábor a následně i odd. přestupků MěÚ TA, viz zápis ze dne 25. 10. 2019 pod. čj. P1567/2019-Kup.
4. Souběžně s opravou zvonkového tabla byly výborem aktualizovány a vyměněny jmenovky.
5. V průběhu roku došlo několikrát k nefunkčnosti vzduchotechniky u větve č. 4 [BJ „D“] - vypadlé jističe.
6. Ve sklepním prostoru BJ 1-4 p. byl zjištěn nepravdělný únik vody ze stoupačky č. 4 [BJ „D“], který pronikal i do sousední sklepní kóje. Po několikeré kontrole stoupaček byla závada zjištěna u BJ-4, kterou na vlastní náklady 20. 11. 2019 odstranil vlastník BJ.
7. V listopadu bylo provedeno doplnění skleněného krytu světla v sušárně a zprovoznění světla v kolárně a u vstupních dveří do domu, tak i prodloužená doba automatického svícení na schodišti.
8. Byla provedena úprava prasklých levých dveří v místě horního pantu a nastavení zavíračů tak, aby dveře nebouchaly. Plánovaná výměna za nové byla dočasně odložena z důvodu provádění řady stavebních úprav v BJ, při kterých dochází často k jejich poškození (i výtahu). Předpoklad výměny v konce r. 2020.

### III. Kontroly stavu společných prostor domu:

1. Kontrola stavu společných prostor byla provedena v listopadu 2019 s fotodokumentací [viz samostatná složka souborů „2019-Kontrola společných prostor\_JR“, písemná zpráva viz Word soubor „Kontrola spol\_pros 2776-11\_2019“]. Závěry a návrhy z kontroly jsou využívány výborem k plánování a postupnému odstraňování zjištěných závad!
2. Vzhledem k některým nejasnostem v oblasti zabezpečení PO jsme objednali odbornou prohlídku inspektorem PO, ale její provedení bylo pro přetlak zakázek přesunuto na rok 2020.

3. Plánovaná vizuální kontrola stavu vnější obálky a střechy domu byla provedena souběžně s revizíbleskosvodu dne 1. 7. 2019 – závady nebyly zjištěny. K poškození zateplení či zatékání do domu, nebo jiné závady nebyly vlastníky BJ hlášeny s výjimkou (ZG) vypadávání trusu (asi netopýrů) z instalovaných ptačích budek na parapety oken BJ i u schodiště domu. Tento je nezbytné průběžně, nejméně 1x týdně, odstraňovat v rámci úklidu na patře podle rozdělovníku. K otázce likvidace hnízdiště netopýrů viz v poznámka č.1 na závěr této zprávy.
4. Kontrola prostorů a přístupu k produktovodům byla provedena souběžně s odečty vodoměrů 15. 12. 2019 a potvrdila, že u řady BJ si vlastníci provedli úpravy WC, které znesnadňují přístup do těchto prostor. **Zde upozorňuji na stanovy SVJ**, kde je jednoznačně uvedeno „**Pokud ve své jednotce provede takové stavební úpravy oproti původnímu stavu, které znemožní provedení oprav (údržby) společných částí (zejména změnou odnímatelného zakrytí šachet stoupacích vedení), ponese veškeré náklady vynaložené k tomu, aby bylo možné tyto opravy (údržbu) provést**“ – viz čl. II, odst.6.
5. Kontrola rozvodů vody v listopadu 2019 (přízemí) – ve vestibulu bývalého zadního vchodu chybí páka (odcizena) uzávěru vody. Rám dveří vytržen z osazení, tak i dvířka. Doporučuji osadit vstupní dveře jinou FAB vložkou než univerzální, aby zde nebyl nekontrolovatelný přístup a nemohlo se zde volně skladovat nepotřebný materiál bez vědomí společenství.
6. Kontrola rozvodů tepla v přízemí závady nezjištěny, v BJ je řešeno jen nahlášením závad vlastníky či uživateli – závady nehlášeny. Přesto, na základě odečtů ERTN k vyúčtování spotřeby tepla, lze důvodně předpokládat u některých radiátorů v BJ nefunkčnost termoventilů, zejména tam, kde byl zaznamenán nulový nebo minimální náměr – viz vyúčtování tepla jednotlivých BJ, je na každém, aby si to prověřil.

#### IV. Poznámky na závěr:

1. Na základě upozornění ZG jsem se zajímal, jakou máme možnost tento problém řešit a proti netopýrům zasáhnout. Zjistil jsem, že prakticky nic nezmůžeme. Teoreticky je úkryt zvláště chráněného živočicha stejně chráněný, jako živoch sám. K likvidaci úkrytu by tedy byla de jure potřebná výjimka z podmínek ochrany dle zákona 114/92 Sb. a vyhlášky 395/1992 Sb. v aktuálním znění. Kde ve vyhlášce se pod § 16 **Ochrana zvláště chráněných druhů živočichů** (k § 50 odst. 5 zákona) uvádí: **(1) Základem ochrany živočichů je komplexní ochrana jejich stanovišť.**
  - a. V příloze III. Této vyhlášky jsou pak uvedeny prakticky všechny druhy chráněných netopýrů
  - b. Na základě ohlasů a praktik MŽP a ochránců přírody je velmi zdoluhavé a prakticky nereálné získat výjimku z podmínek ochrany, zejména pokud se jedná jen o místní znečištění, které lze lehce setřením parapetů odstranit.
  - c. Zde si dovolím apelovat na všechny uživatele bytů, aby věnovali zvýšenou pozornost parapetům při provádění úklidu BJ a schodiště. Věnovat
2. K topení v BJ připomínám, že nefunkčností termoventilu s nulovými či minimálními náměry dotýčný byt nic extra neušetří, protože každé BJ, která tzv. šetří a její spotřeba tepla je nízká, tak vše pod 80 % průměru, se doučtuje!!!

Za výbor SVJ  
Ján Rončák

PLÁN ÚDRŽBY a OPRAV NA ROK 2020 (dílčí vyhodnocení)

P.č.		Druh akce	Předpoklad realizace	Plánovaná cena	Skutečná cena	Poznámka	Termín splnění
		<b>Technická správa domu</b>				*) služba	
1	Požární ochrana	a) Preventivní požární prohlídka	leden-únor	1 500 Kč	1 500 Kč	Výbor, Inspektor PO	11.2.20
2		b) Dovybavení společných částí domu, značením a odstr.závad z insp.prohlídky	únor-červen	5 000 Kč		v rozs. záv. insp. prohl. PO, výbor	
3		c) Poučení členů SVJ k PO	březen-duben	- Kč		na shromáždění	
4		d) Kontrola dodržování požární ochrany	průběžně	- Kč		Výbor, vlastníci BJ	
5		e) Revize požárního vodovodu a hydrantů	listopad-prosinec	3 000 Kč		Fa -Pyrostop	
6		f) Vizuální kontrola požárních dveří	prosinec	- Kč		Souběžně s odečty vodoměrů - výbor, JR	
7	Plyn	Revize plynových rozvodů	únor-březen	3 000 Kč	3 260 Kč	RT, všechny BJ-(3+1), výbor	20.2.20
8		Kontrola plynových spotřebičů v bytech *)	únor-březen	1 500 Kč	1 360 Kč	RT, BJ-(3+1) s plyn.spotř.	20.2.20
9		Odstranění závad revize plynu	dle stan. termínů	- Kč		Plyn rozvody - výbor Plyn spotřeb. - vlastníci	
10		Kontrola funkčnosti hlavního uzávěru a uzávěrů plynových stoupaček	červenec + prosinec	- Kč		Poučený člen výboru	
11	Elektro	Výměna vadných svítidel, žárovek a pohybových čidel apod. (dle potřeby).	průběžně	- Kč		Výbor, sjednaný technik	
12		Odstr.ostatních zjištěných závad z insp. Prohl.PO-dopl.krytu sv.suš.,zn.rozvaděčů	únor-březen	- Kč		Výbor, sjednaný technik	
13		Bleskosvod - úprava svodu č.1	průběžně	- Kč		Výbor, sjednaná-firma	1.9.20
14	Výtah	a) Odb. prohlídky a servis výtahu dle fakturace (cca 3 025,- Kč/Q)	1x za Q.	12 100 Kč		Dle smlouvy paušál, opravy v rámci záruky zdarma	
15		b) Opravy výtahu v rámci záruky - neplánované	dle stavu				
16		c) Opravy výtahu nad rámec záruky - neplánované	dle stavu	2 000 Kč		Dozor výtahu, zjištěný viník, pojišťovna	
17		d) Prov. prohlídky a úklid výtahu (100,-Kč/měs.)	1x za 14 dní	1 200 Kč		Dozor výtahu (SVJ)	viz kniha výtahu
18	Voda	Kontrola a vyčištění svodu dešťové vody v souběhu s kontr. VzdT a odpadů:	září - říjen			Výbor, sjednaná firma	
19		Kontr.prohl.rozvodů vody (souběh s odečty)	prosinec			Výbor, vlastníci (uživat.), další řešení dle zjiš.stavu	
20	Tepl	Kontr.prohl.termoventilů v BJ na vybraných radiátorech, zejm.s nulovým náměrem	září-říjen			Výbor, vlastníci (uživat.), další řešení dle zjiš.stavu	
21		Kontr.prohlídka rozvodů tepla (souběh s odečty vodoměrů)	prosinec			Výbor, vlastníci (uživat.), další řešení dle zjiš.stavu	
22	Ventilace	Kontrola provozuschopnosti vzduchotech., odstranění případných závad	průběžně	dle stavu		Vlastníci-průběžně Výbor, sjednaná firma,	
23		Kontrola provozuschopnosti vzduchotech., v BJ	prosinec	dle stavu		Vlastníci-průběžně Výbor - při odečtech vody	
25	Odpady	Kontrola stavu v přízemí (sušárny, sklepy, DPS apod.) - odstr.zjištěných závad	květen, říjen	dle stavu		Výbor, sjednaná firma	
26		Kontrola stavu ve stoupačnách - odstranění zjištěných závad	průběžně	dle stavu		Vlastníci-průběžně Výbor - při odečtech SV	
27		Oprava úniků vody ve stoupačce "D" - BJ-4 odstranění zjištěných závad (BJ/SVJ)	leden-únor	dle stavu		Výbor, BJ-4, sjednaná firma	29.1.
28	Stře-cha	Kontrolní prohlídka střechy domu - dle stavu objednat záruční či mimozáruční opravu	červen	dle stavu		Výbor, prováděcí firma	
29	Plášť dom	Kontrolní prohlídka pláště domu - dle stavu objednat záruční či nezaruční opravu	květen-červen	dle stavu		Výb.,vlast.,prováděcí Fa	
30	Společné části domu	Osadit vstupní otvor do strojovny výtahu (střechy) skládacími schůdky pro lepší př.	srpen-září	5 000 Kč		Výbor, sjednaná firma	
31		DPS-Oprava nátěru podlahy a malby po havárii boileru na TUV a úniku vody st."B"	květen-červen	2 000 Kč		Výbor, firma nebo vl.silami	
32		Zvonkové tablo a rozvody po bytové telefony (odstraňování závad)	průběžně	2 000 Kč		Výbor; (bytové telefony jsou ve vlastnickví majitelů)	
33		Malé BO a údržba. Obnova poškoz. nátěrů v domě, (výměna zámků, klik apod.)	průběžně	3 000 Kč		Výbor, sjednaná firma	
34		Nákupy (spotřeb. materiál na drobné opravy a úklid), žárovky, čist.prostř.,vypínače apod.	průběžně	2 000 Kč		Výbor	
35		Úklid společných částí domu	květen + listopad	3 000 Kč		Uklidová firma, DPP nebo vlastními silami	
36		Rozsáhlejší BO (výměny) nákup skříně a výměny a nátěry dveří a rámu apod.	průběžně	10 000 Kč		Dle potřeby, sjednaná FA nebo DPP	září
		<b>Součet</b>					

PLÁN ÚDRŽBY a OPRAV NA ROK 2021 (návrh) □

P.č.		Druh akce	Předpoklad realizace	Plánovaná cena	Skutečná cena	Poznámka	Termín splnění
1	Požární ochrana	a) Preventivní požární prohlídka	leden-únor	1 500 Kč		Výbor, Inspektor PO	
2		b) Dovybavení společných částí domu, značením a odstr.závad z prevent. prohlídky	únor-červen	2 000 Kč		V rozs. závad prev. prohl. PO - výbor	
3		c) Poučení uživatelů BJ k PO	v termínu shromáždění	- Kč		Ob. zás. se zaměř. na PO - výbor + WEB + nástěnka	
4		d) Kontr. dodržování požární ochrany	průběžně	- Kč		Výbor, vlastníci BJ	
5		e) Revize požárního vodovodu a hydrantů	listopad-prosinec	3 000 Kč		Fa -Pyrostop	
6		f) Vizualní kontrola požárních dveří	prosinec	- Kč		Souběžně s odečty vodoměrů - výbor, JR	
7	Plyn	Kontr. plynových spotřebičů v bytech *)	únor	v režii vlastníků		Vlastníci BJ-(3+1) s plyn.spotř. Ve vl. režii.	
8		Odstranění závad z kontr. plyn. spotřebičů	dle stan. termínů	v režii vlastníků		Plyn spotřeb. - vlastníci ve vl. režii.	
9		Kontr. funkčnosti hlavního uzávěru a uzávěrů plynových stoupaček	červenec + prosinec	- Kč		Poučený člen výboru	
10	Elektro	Výměna vadných svítidel, žárovek a pohybových čidel apod. (dle potřeby).	průběžně	dle stavu		Výbor, sjednaný technik	
11		Odstr.ostatních zjištěných závad z prohl. - dopl.krytů a znač. rozvaděčů, úpl. světél	únor-březen	dle stavu		Výbor, sjednaný technik	
12		Preventivní kontr. bleskosvodů -	průběžně	dle stavu		Výbor, sjednaná-firma	
13	Výtah	a) Odb. prohlídky a servis výtahu dle fakturace (cca 3 025,- Kč/Q)	1x za Q.	12 100 Kč		Dle smlouvy paušál	
14		b) Vyprošťování osob z výtahu	dle stavu				
15		c) Opravy výtahu nad rámec záruky - neplánované	dle stavu	15 000 Kč		Sjedn. firma, DV	
16		d) Prov. prohlídky a úklid výtahu (100,-Kč/měs.)	1x za 14 dní	1 200 Kč		DV viz kniha výtahu	
17	Voda	Kontrola a vyčištění svodu dešťové vody v souběhu s kontr. VzdTech a odpadů:	září - říjen			Výbor, sjednaná firma	
18		Kontr.prohl.rozvodů vody (souběh s odečty)	prosinec			Výbor, vlastníci (uživat.), další řešení dle zjiš.stavu	
19	Teplo	Kontr.prohl.termoventilů v BJ na vybraných radiátorech, zejm.s nulovým náměrem	září-říjen			Výbor, vlastníci (uživat.), další řešení dle zjiš.stavu	
20		Kontr.prohlídka rozvodů tepla (souběh s odečty vodoměrů)	prosinec			Výbor, vlastníci (uživat.), další řešení dle zjiš.stavu	
21	Ventilace	Kontr.provozní schopnosti vzduchotech., odstranění závad	průběžně	dle stavu		Výbor, sjednaná firma,	
22		Kontr. provoz. odsávání v BJ (poruchy hlásit a řešit průběžně)	prosinec	dle stavu		Vlastníci-průběžně Výbor - při odečtech vody	
24	Odpady	Kontr. stavu v přízemí (sušárny, sklepy, DPS apod.) - odstr.zjištěných závad	květen, říjen	dle stavu		Výbor, sjednaná firma	
25		Kontrola stavu ve stoupačnách - odstranění zjištěných závad	průběžně	dle stavu		Vlastníci-průběžně Výbor - při odečtech SV	
26	Budova	Kontr. prohlídka pláště domu, zejména střechy - dle stavu oprava	květen-červen	dle stavu		Výb.,vlast.,prováděcí Fa	
27	Ostatní opr. a investice	Opravy nátěrů podlah a malby	květen-červen	3 000 Kč		Výbor, firma nebo vl.silami	
28		Zvonkové tablo a rozvody po bytové telefony (odstraňování závad)	průběžně	2 000 Kč		Výbor; (bytové telefony jsou ve vlastnictví BJ.)	
29		Ost opr. a údržba (dveře, výměna zámků, klik apod.)	průběžně	3 000 Kč		Výbor, sjednaná firma	
30		Gen.úklid společných částí domu	jaro, podzim	3 - 6.tis		Úklidová firma, nebo vlastními silami	
31							