

## **Bod č. 2 – Zpráva o plnění plánu oprav na rok 2023**

Položky Plánu oprav roku 2023 byly průběžně realizovány a níže je doplněn komentář k realizaci jednotlivých položek. „Nejvyšší“ položkou v rámci plánu roku 2023 byla Rekonstrukce pavlače 2.patru. Celkem byly realizovány práce v celkové hodnotě 4,121.313,52 Kč (vč. DPH).

Realizace některých položek byla přesunuta do Plánu oprav 2024, a to zejména z důvodu řešení přípravy projektové dokumentace pro realizaci akce či z důvodu problematického zmapování skutečného stavu a následné zajištění vhodného dodavatele.

Komentář k položkám plánu oprav 2023:

**1) Rekonstrukce pavlače 2.patru** – realizováno v celém rozsahu, navýšení ceny proti plánu (o 2%) je z důvodu zjištěných víceprací po demontáži původní izolace – vyřešení nefunkční odtokové gule v části pavlače za mříží a statické zajištění zkorodované ocelové stropní konstrukce instalační šachty z důvodu dlouhodobého zatékání z pavlače. Tyto položky jsou částečně kryty méněpracemi, které vzešly z postupu rekonstrukce - zachování horního kotvení zábradlí, oprava podhledu pavlače proti plánované výměně a využití části původních materiálů (kačírek, polystyrenové desky).

**2) Oprava pasáže 1.PP – nepochozí plocha** – nerealizováno, přesun do plánu oprav 2024. Vzhledem k provázanosti opravy pasáže na řešení Architektonické studie rekonstrukce pochozích ploch v pasáži byla v roce 2023 provedena projektová příprava a průběžné řešení havarijních zátoků do prostor pod pasáží. Oprava bude realizována v roce 2024 dle projektové dokumentace navazující na architektonickou studii řešení pasáže.

**3) Výměna výtahu „A“, vchod ulice Chrudimská** – realizováno dle SoD, snížení ceny proti plánu (o 10%) je z důvodu předání výtahu v 09/2023 a zahájení splácení měsíčních splátek od 10/2023 (v plánu byl předpoklad zahájení splácení od 08/2023).

**4) Výměna zvonkového systému, vchod ulice Chrudimská** – realizováno, snížení ceny proti plánu (o 32%) je způsobeno rozdílem skutečných nákladů proti odhadu, kde byla předpokládána větší časová náročnost na mapování a úpravu stávající kabeláže a předpoklad větší nepřítomnosti vlastníků a uživatelů jednotek (více termínů na instalaci v bytech).

**5) Výměna skleněné stříšky (jednotka SVOZ)** – nerealizováno, přesun do plánu oprav 2024. Vzhledem ke stáří a způsobu konstrukčního řešení se nepodařilo nalést dodavatele, který by provedl pouze částečnou výměnu skel, opravu je nutno řešit kompletní demontáží až na nosnou konstrukci a následně realizací nového zasklení včetně systémového kotvení a izolace konstrukcí.

**6) Projekt fasády** – nerealizováno. Vzhledem k místy havarijnímu stavu fasády je do plánu oprav 2024 zařazeno provedení oklepu nesoudržných míst horolezeckou technikou a zpracování pasportizace stavu fasády.

**7) Výměna stoupaček kanalizace č. 3.2, 3.4 a D4** – realizováno, navýšení ceny proti plánu (o 43%) je z důvodu navýšení rozsahu prací zjištěných při realizaci – navýšení bouracích prací pro přístup a možnou výměnu stoupaček a následné zazdění a obklady, výměna vestavěných zařizovacích předmětů,

které po demontáži již vzhledem k jejich stáří nešlo instalovat zpět, úpravy odboček kanalizace ve špatném technickém stavu, úpravy rozvodů elektro, SV TUV v instalačních šachtách, prodloužení doby realizace prací vzhledem ke špatné komunikaci některých vlastníků/uživatelů jednotek včetně problematického zajištění přístupu do prostor.

**8) Architektonická studie - rekonstrukce pochozích ploch v pasáži** – realizováno, navýšení proti plánu (o 18%) je způsobeno rozdílem skutečných nákladů dodavatele na vypracování studie proti odhadu.

**9) Projekt k výměně rozvodů vody** - nerealizováno. Vzhledem k vedení rozvodů ve stávajících trasách nebyl projekt realizován, do plánu oprav 2024 je zařazena 1. etapa výměny ležatých rozvodů (SV, TUV a cirkulace) na základě CN po posouzení odborné firmy.

**10) Montáž přečerpávací stanice ve 4.PP** – realizováno, navýšení ceny proti plánu (o 20 %) je z důvodu změny technologického řešení vzhledem k průsakům vody tj. vysekání jímky v železobetonové podlaze proti původnímu záměru vyždění jímky, současně byla cena navýšena o řešení požárních ucpávek odpadního potrubí při prostupu konstrukcemi oddělovacími požární úseky, tato položka v původní CN nebyla zařazena.

**11) Oprava izolace terasy bj. č. 531/532** – realizace provedena ve 12/2023, navýšení ceny proti plánu (o 8%) je z důvodu řešení zjištěných detailů po postupné demontáži původní izolace – instalace krycích lišt izolace u atiky (zamezení možnému zatékání pod izolaci), zprovoznění odtokové gule, která byla pod původní izolací a neplnila svoji funkci a vyspádování podkladu izolace pro zajištění odtoku srážkových vod. Realizace vyspádování podkladu bude provedena za příznivých klimatických podmínek s termínem do 31.3.2023.

## **Návrh usnesení**

Výbor SVJ na základě výše uvedených skutečností navrhuje přijetí usnesení následujícího znění:

***„Shromáždění SVJ Agora Flora schvaluje Zprávu o plnění plánu oprav na rok 2023.“***

Plán oprav 2023							Realizace 2023			
Položka č.	Kategorie	Oblast	Priorita	Navržené investice	Cena s DPH	Původ ceny	Předpoklad realizace	Termín realizace	Cena s DPH	Poznámka
1	Provoz	pavlač	1	Rekonstrukce pavlače 2.patro	1 790 000 Kč	odhad FMS a předložené CN z 3/2022	2.Q	08 - 12/2023	1 823 402,95 Kč	DOKONČENO
2	Provoz	pasáž	1	Oprava pasáže 1.PP - nepochozí plocha	1 050 000 Kč	dle CN z 9/2022	1. - 2.Q	01 - 12/2023		NEREALIZOVÁNO - přesun do PO 2024, v roce 2023 byla řešena pouze projektová příprava ve vazbě na architektonickou studii ploch pasáže a průběžné řešení havarijní oprav zátoků
3	Provoz	výtah	3	Výměna výtahu A, vchod ulice Chrudimská	600 000 Kč	dle CN / splátky	2.- 3.Q	07 - 12/2023	538 593,56 Kč	DOKONČENO
4	Estetika / Provoz	vchody	3	Výměna zvonkového systému, vchod ulice Chrudimská	220 000 Kč	odhad FMS	2.Q	12/2023	149 091,36 Kč	DOKONČENO
5	Estetika / Provoz	plášť budovy	3	Výměna skleněné stříšky SVOZ	100 000 Kč	odhad FMS	2.Q			NEREALIZOVÁNO - přesun do PO 2024
6	Estetika / Provoz	plášť budovy	4	Projekt fasády	400 000 Kč	odhad CN	2.- 3.Q			NEREALIZOVÁNO
7	Provoz	kanalizace	1	Výměna stoupaček kanalizace	600 000 Kč	odhad FMS	3. - 4.Q	09 - 10/2023	860 264,02 Kč	DOKONČENO
8	Estetika / Provoz	pasáž	3	Architektonická studie - rekonstrukce ploch v pasáži	97 500 Kč	odhad	2.- 3.Q	05 -10/2023	114 998,40 Kč	DOKONČENO
9	Provoz	rozvody vody	1	Projekt k výměně rozvodů vody	75 000 Kč	odhad FMS	2. - 3.Q			NEREALIZOVÁNO
10	Provoz	garáž	2	Montáž přečerpávací stanice 4.PP	70 000 Kč	dle CN	1.Q	06 - 07/2023	84 000,62 Kč	DOKONČENO
11	Provoz	střecha	1	Oprava izolace terasy bj.č. 531/532	510 000 Kč	dle CN	4.Q	12/2023	550 962,61 Kč	DOKONČENO
CELKEM					5 512 500 Kč				4 121 313,52 Kč	