

## **Bod č. 5 – Plán oprav pro rok 2024**

Výbor SVJ vycházel při návrhu Plánu oprav pro rok 2024 z průběžně zjišťovaných závad objektu. Plán oprav pro rok 2024 je navržen na vyšší částku než v předcházejících obdobích, a to vzhledem k několika důvodům:

- a) dochází k přesunu realizace několika položek plánu oprav roku 2023, které nebyly realizovány;
- b) vzhledem k nadcházející diskusi o realizaci významných akcí (fasáda, výměna oken atd.) jsou prioritně zařazovány položky, které jsou připraveny a buď nesnesou odkladu vzhledem k havarijnímu stavu nebo jde o nutné odstranění závad zjištěných při provádění revizí objektu.

Komentář k jednotlivým položkám Plánu oprav 2024:

**1) Pasportizace stavu fasád** - vzhledem k lokálním poruchám stávající fasády, bude proveden horolezeckou technikou oklep nesoudržných částí fasády havarijního charakteru a současně bude provedena pasportizace stavu všech fasád Agora Flora (ul. Chrudimská, Slezská, Hradecká a pasáž). Tato pasportizace bude podkladem pro řešení postupu oprav fasád v jednotlivých etapách dle zjištěného technického stavu.

**2) Projektová dokumentace revitalizace pasáže v 1.PP** - zpracování dokumentace pro řešení oprav ploch pasáže v 1.PP s návazností na vypracovano Architektonickou studii pasáže v r. 2023. Tato dokumentace současně řeší provedení opravy dnes nepochozí části pasáže 1.PP. Předmětem zadání je technické řešení skladby podlah, odvodnění ploch, detaily konstručních prvků – světlíky, prostupy, rozvody, schochodiště a vazba na instalaci mobiliáře – lavičky, květníky, ovětlení apod.

**3) Oprava pasáže v 1.PP– nepochozí plocha** (předzahrádka s jehlanovými světlíky) – přesun akce z PO 2023, oprava prostor pro zamezení zatékání do nebytových prostor na základě technického řešení dle vypracované Projektové dokumentace revitalizace pasáže a Architektonické studie.

**4) Výměna páteřních ležatých rozvodů vody (SV, TUV, cirkulace) - 1.etapa** – jedná se o realizaci první ze tří etap výměny ležatých rozvodů vody od hlavního přívodu ve 2.PP z ul. Chrudimská přes garáže k prostoru SEPIREA a.s. (fitness). Rozvody jsou v původním provedení od výstavby objektu, na četných místech již byly provedeny provizorní havarijní opravy z důvodu prorezavění. Další dvě etapy budou plánovány na následující roky 2025 a 2026. Výměnou rozvodů eliminujeme havarijní stavy s dopadem na odstávku vody pro celý objekt.

**5) Rekonstrukce skleněného zastřešení jednotky SVOZ** – přesun akce z PO 2023, výměna skleněných výplní včetně systémového vyřešení izolace konstrukce pro zamezení zatékání.

**6) Výměna nefunkčních kulových ventilů SV a TUV – jednotky, stoupačky** – uzavírací armatury pro některé jednotky a stoupačky již mnohdy netěsní nebo nejdou uzavřít, zejména pak na rozvodech TUV, při haváriích či výměnách zařizovacích předmětů je pak nutné odstavit od vody celou stopačku nebo až celou budovu. Funkčnost uzavíracích armatur je nutná i pro plánovanou výměnu podružných vodoměrů, aby nedocházelo k rosáhlému omezení provozu ostatních vlastníků jednotek a stejně tak pro eliminaci havarijních stavů uzavřením armatur při neuzavření jednotek, nepřítomnosti, dovolené

apod. Výměna některých ventilů v jednotkách je spojena i s úpravou resp. zvětšením revizních otvorů pro umožnění realizaci výměny.

**7) Výměna výtahu „A“, vchod ulice Chrudimská** – jedná se o úhradu pravidelných splátek za r. 2024 (12 splátek) dle platebního kalendáře SoD, instalace nového výtahu „A“ byla realizována v r.2023.

**8) Výměna podružných vodoměrů na SV a TUV** – tato položka není nákladově zahrnuta do PO 2024 jedná se pravidelnou výměnu podružných měřidel SV a TUV dle požadavku platné legislativy (perioda 5 let), které slouží jako podklad pro rozúčtování nákladů na tyto služby. Náklady spojené s výměnou těchto vodoměrů budou stejně jako v předešlá výměna rozúčtovány na jednotlivé vlastníky v rámci vyúčtování služeb za r.2024.

### **Návrh usnesení**

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

**„Shromáždění SVJ Agora Flora schvaluje předložený Plán oprav na rok 2023 v celkové výši 4,437.661,07 Kč.“**

Plán oprav 2024							
Číslo	Kategorie	Oblast	Priorita	Navržené investice	cena s DPH	původ ceny	Předpoklad realizace
1	Provoz	plášť budovy	2	Pasportizace stavu fasád	280 000,00 Kč	dle CN	1.Q
2	Estetika / Provoz	pasáž	2	Projektová dokumentace revitalizace pasáže v 1.PP	167 000,00 Kč	dle CN	1. - 2.Q
3	Estetika / Provoz	pasáž	1	Oprava pasáže v 1.PP - nepochozí plocha	1 500 000,00 Kč	odhad FMS	2.Q
4	Provoz	rozvody vody	1	Výměna páteřních ležatých rozvodů vody (SV, TUV, cirkulace) - 1. etapa	1 381 423,00 Kč	dle CN	2.Q
5	Estetika / Provoz	střecha	1	Rekonstrukce skleněného zastřešení jednotky SVOZ	346 552,35 Kč	dle CN	1. - 2.Q
6	Provoz	Rozvody vody	1	Výměna nefunkčních kulových ventilů SV a TUV - jednotky, stoupačky	400 000,00 Kč	odhad FMS	3.Q
7	Provoz	výtah	3	Výměna výtahu A, vchod ulice Chrudimská	362 685,72 Kč	splátky dle SoD	1. - 4.Q
CELKEM					4 437 661,07 Kč		
8	Provoz	Rozvody vody	1	Výměna podružných vodoměrů na SV a TV	476 100,00 Kč	odhad FMS	3.Q