

Rekapitulace oprav 2025

ODIZOLOVANÍ DOMŮ A OPRAVA HROMOSVODU

Bylo provedeno **odizolování domů** pomocí svislé hydroizolace domu **do vnitrobloku**. Před danou akcí byl vyhotoven odborný posudek, který byl podkladem pro samotnou realizaci. Současně byla celá akce pravidelně kontrolována odborným stavebním dozorem.

S opravou svislé hydroizolace vnitrobloku byla také provedena **oprava hromosvodu do vnitrobloku** – ke zjištění potřeby realizaci došlo při odkrytí zeminy.

Dále bylo nezbytné uzavřít **smlouvu na pronájem pozemku u MČ Praha 13**. Tento pronájem byl zpoplatněn.

Práce na hydroizolaci, pronájem pozemku u MČ Praha 13 a oprava hromosvodu v roce 2025 vyšla za cca 1 400 000,- Kč.

V roce 2025 byla provedena také kontrola vytápění firmou STANDBY Solution s.r.o. za cca 25 000,- Kč.

KOMPLEXNÍ OPRAVA BYTOVÝCH DOMŮ (střecha, fasáda, lodžie, stínění)

Byl dokončen koncept projektové dokumentace celé rekonstrukce, ze kterého byly vybrány následující opravy, které budou předmětem dokončení projektové dokumentace a podkladem pro výběr stavební firmy a následující realizaci díla (výběr k projektu 21.9.2025 - BD Trávníčkova 1767-1771 po schůzce s panem Žemlou).

Dle konceptu (příloha koncept) jsme vybrali i.

Výběr ke konceptu projektu 21.9.2025 - BD Trávníčkova 1767-1771 po schůzce s Ing. Žemlou:

- Střecha: 5.1.
 - Varianta B2 (odstranění původní skladby střechy).
- Fasáda: 5.2.
 - Celoplošné šterkování a vyztužení

Současně demontáž všech parapetů a jejich nahrazení novými s novým zpravením do ostění pomocí systémové lišty (k celoplošnému šterkování není nutné provádět), má-li se však řešit vylepšení současného stavu parapetů a problémy se zatýkáním pod parapety je vhodné toto řešení zahrnout k celoplošnému šterkování. Na druhou stranu je nutné upozornit, že v případě volby stejného typu plechu a koncovek se situace může opakovat.

- **potřebujeme zamezit opakování situace, volba vhodného materiálu a technologie**

Současně provedení nových apulišť, rohových lišt a okapních lišt v nadpraží oken

- PŘIPOJOVACÍ SPÁRY VÝPLNÍ OTVORŮ: 5.3.
 - Varianta V3 - **tuto variantu prosíme rozdělit, budeme zpracovávat pouze externí úpravy**

- interní můžou být připraveny a bude možné řešit později

- provede se demontáž ETICS na ostění, nadpraží a parapetu
- na straně interiéru se provede oškrábání vnitřní povrchové úpravy
- provede se demontáž vnitřního a vnějšího parapetu
- očištění původního okna a jeho příprava pro nalepení těsnících pásek na přístupných plochách
- nalepení těsnících pásek na okno ze strany interiéru a ze strany exteriéru (na přístupné plochy)

- penetrace vnitřního a vnějšího povrchu pro nalepení těsnících pásek
- nalepení vnitřní těsnící pásky na povrch ostění, nadpraží, parapetu
- zapravení připojovací spáry ze strany interiéru
- nalepení vnějších těsnících pásek na okno (pokud nebylo provedeno v předešlém kroku)
- oprava ETICS a omítky kolem výplní otvorů

- **LODŽIE: 5.4.**

Kompletní demontáž dlažby a skladby podlahy lodžie až na původní betonový panel + Řešení nové skladby stropu a podlahy lodžie se zateplením (strop + podlaha) včetně nové hydroizolační stěrky a nové dlažby s řešením okapu dle výběru níže. V případě zateplení podlahy a stropu lodžii se doporučuje provedení zateplení i stěn mezi lodžii (tzv. žiletky) z důvodu vyrovnání teplotního namáhání konstrukce.

- okap lodžie bude řešen systémově Al lištou pod dlažbu (například systém Schlüter®-BARA-RAK)

- na stran lodžie, kde jsou situované balkónové dveře

- Al provedení + lak (vyšší cena větší dimenze horního madla, může vykazovat vyšší průhyb, není možné upravovat na stavbě bez porušení PU)

- **ZASTÍNĚNÍ OKEN: 5.5.** (zastínění oken na garsonkách na JZ a SV fasádě objektu)

Jako součást současného profilu rámu okna; žaluzie/rolety sníží výšku průhledu okna (snížení intenzity osvětlení a oslunění) bytů, vodítka pro žaluzie/rolety jsou na povrchu ostění a rámu okna (obvyklé řešení pro panelové domy).

Plánované opravy v roce 2026

Hydroizolace domů do ulice

V roce 2026–2027 bude **pokračováno v opravě hydroizolace domů**, ale nyní do ulice. Dále bude potřeba dokončit položení dlažby zakončené obrubníkem a instalace zakončovací lišty hydroizolace domu ve vnitrobloku a bude provedeno položení dlažby zakončené obrubníkem a instalace zakončovací lišty hydroizolace domu včetně úprav terénu (zatravnění) do ulice. K realizaci celé akce byla vybrána firma **Vlhké zdi, s.r.o.** Náklady na opravu do ulice včetně rezervy (započteny náklady MČ Prahy 13) se předpokládají ve výši 1 600 000 Kč včetně DPH.

Oprava hromosvodu + revize

Představenstvo navrhuje v roce 2026 dokončit opravu hromosvodu do ulice. Po realizaci opravy celého hromosvodu také provedení celkové revize hromosvodu celého objektu. Celkové náklady na dopracování oprav a revize předpokládáme ve výši 150 000 Kč včetně DPH.

Dokončení projektu na komplexní opravy domu

Představenstvo navrhuje v roce 2026 dokončit projektovou dokumentaci na zateplení střechy, opravu fasády, výměna všech zábradlí s možností drobného prodloužení, zateplení lodžii včetně podlah a stropů – opatření k eliminaci tepelných mostů, zasklení lodžii a zastínění malých bytů – rolet v souladu s konceptem zpracovaným v roce 2025. Předpoklad dokončení v 2/2026. Následně by bylo řešeno nacenění a výběrové řízení na

zhotovitel stavby. Finální výběr firmy včetně financování by bylo předloženo členské schůzi prezenčně nebo per rollam.

Oprava schodišť před vchody do bytových domů – z ulice i z vnitrobloku

Představenstvo navrhuje oslovit ještě 1–3 firmy se žádostí o cenovou nabídku, vyhodnotit a předložit návrh členské schůzi na výběr firmy a ceny realizace. Hlasování by bylo řešeno per rollam.

V realizaci bude počítáno i s bezbariérovým přístupem u vchodu 1771 do vnitrobloku a další opravy chodníků, zábradlí a schodišť. Předběžně výroba 3 schodišť včetně zábradlí, malých zábradlí, bezbariérový přístup u vchodu 1771, dále zednické práce a rezerva na náklady MČ Prahy 13 vychází na 1 000 000 Kč včetně DPH.

Výsledek kontroly vytápění firmou StandBy Solution s. r. o.

V roce 2025 proběhla kontrola vytápění v souladu s povinností dle zákona. Výsledkem je zpráva s celou řadou doporučení:

- Doporučujeme vyměnit oběhové čerpadlo Grundfos (okruhy pro ÚT) za nové s plynulou regulací výkonu (prostá návratnost je cca 3 roky).
- Doporučujeme nechat provést vyvážení otopné soustavy.
- Doporučujeme doplnit tepelnou izolaci rozvodů na místech, kde chybí. Doporučujeme doplnit tepelnou izolaci rozvodů tak, aby byly splněny požadavky příslušné vyhlášky.
- Seřízení TRV a hlavic

Návrh představenstva ohledně výsledků kontroly vytápění je oslovení dvou firem ohledně nacenění:

- Nacenění prací vycházejících jako doporučení dle zprávy z provedené kontroly
- Výběr realizační firmy a následně její schválení v souladu se stanovami
- Zapracování prací dle výsledků kontroly

ⁱ Příloha - Koncept byl zpracován Ing. Žemlou v souladu se závěry členské schůze v roce 2024.