

Zpráva o technickém stavu nemovitosti 2023

„Bytové družstvo U soutoku“ zkráceně „BD U Soutoku“
U zastávky 1544/7, 143 00 Praha 4

Topení

V roce 2023 proběhla oprava doplňovací stanice plynové kotelny. Před přechodem na zimní provoz pak byly v některých bytech vyměněny vadné radiátorové ventily. Po přechodu na zimní provoz a následném odvzdušnění soustavy otopný systém fungoval bez závad či připomínek.

Spolupráci s dodavatelskou firmou hodnotíme jako dobrou a změnu dodavatele proto nedoporučujeme.

Dodavatelé

Voda

V roce 2023 došlo k havárii vodního filtru ve vchodu č. 5 a následnému částečnému zatopení sklepních prostor domu. Z tohoto důvodu došlo k osazení tlakových ventilů a nových filtrů studené vody na obou větvích rozvodu. V současné době je tedy tlak vstupní vody regulován tak, aby se podobné události předešlo.

V roce 2023 došlo ke třem havarijním výjezdům po hlášení úniku vody ve stoupačkách TUV. Tyto události jsou způsobeny nesprávným materiálem použitého vedení a zároveň jejich upevněním ve stoupačkové šachtě. Výměnu stoupačkového vedení doporučujeme nejpozději v roce 2025. Zároveň s touto výměnou je pak nutné provést i výměnu uzávěrů jednotlivých větví, které jsou v některých případech nefunkční.

Spolupráci s dodavatelskou firmou hodnotíme jako velmi dobrou a doporučujeme ji proto využívat i nadále.

Ležaté vedení

Stoupačky

Dodavatelé

Plyn

V roce 2023 byla provedena revize plynových zařízení a rozvodů v domě. Revize nezjistila závažné závady. Revize je platná do října 2024.

Revize

Spolupráce s dodavatelskou firmou je velmi dobrá a doporučujeme ji i pro další kontroly.

Dodavatelé

Elektro

V rámci elektroinstalace nebyly zaznamenány žádné závažné události. Revize elektroinstalace je platná do března 2027.

Elektroinstalace

Spolupráce s dodavatelem údržbových prací je velmi dobrá a opravy probíhají v rychlých termínech. Doporučujeme ji proto i do budoucnosti.

Dodavatelé

Revize hromosvodné soustavy je platná do března 2027.

Hromosvodní soustava

Požární ochrana

Revize prostředků PO je platná do března 2024.

Stav únikových cest je dobrý. Problematické je zamykání dveří na zahradu, které slouží jako únikové východy a měly by tedy být stále odemčené.

Spolupráci s dodavatelskou firmou hodnotíme jako dobrou a doporučujeme ji proto využívat i nadále.

Dodavatelé

Exteriér

Hlavní úpravou na zahradě byla v roce 2023 arboristická úprava dvou Vrb bílých, jejich prořez a ochrana proti výskytu dřevokazných hub.

Zahrada

Zahrada je velmi dobře udržovaná v průběhu celého roku a doporučujeme proto prodloužení stávající smlouvy o její údržbě.

Dětské hřiště tvoří pískoviště a soustava hracích prvků (vahadlová houpačka, závěsná houpačka a skluzavka). Oboje není v současnosti udržované. Doporučujeme v roce 2024 výměnu písku v dětském pískovišti. Po provedení revize dětského hřiště v souhlasu s jejími závěry pak opravu či náhradu hracích prvků.

Dětské hřiště

Úklid v okolí popelnic je zajišťován dohodou o provedení práce. Dohoda je velmi dobře plněna a doporučujeme její prodloužení.

Popelnice

Obálka budovy byla v říjnu očištěna a impregnována. Zároveň byly opraveny praskliny a otvory po hnízdění.

Obálka budovy

Opraveny byly schodišťové podesty a zastřešené vchody.

Interiér

Úklid na počátku roku 2023 probíhal i přes výtky nepravdělně a neuspokojivě. Proto představenstvo vybralo nového dodavatele úklidových služeb.

Stěny společných prostor by bylo dobré opravit po prasklinách vzniklých statickým zatížením a prostory znovu vymalovat. Opravu a výmalbu doporučujeme po výměně stoupačkového vedení.

Úklid

Stav stěn