

Společenství Vršovická 1461, 1462, Uzbecká 1463, Moskevská 1464, Praha 10, se sídlem Vršovická 1461/64, Praha 10 – Vršovice, PSČ 101 00, IČ: 29021651

## ROZPOČET SVJ 2021-2023

<b>Vlastní správní činnost (krátkodobá záloha)</b>	<b>PŘÍJMY - VÝDAJE 2021</b>	<b>PŘÍJMY - VÝDAJE 2022</b>	<b>PŘÍJMY - VÝDAJE 2023</b>
<b>PŘÍJEM</b> - souhrnná záloha dle jednotek	1 260 504 Kč	1 275 680 Kč	1 291 312 Kč
<b>VÝDAJ</b> - Vlastní správní činnost na rok 2021 (tj. odměny správní firmě, odměny výboru a konrolní komisi (hrubého vč. SP a ZP)	-1 260 504 Kč	-1 275 680 Kč	-1 291 312 Kč
<b>ZŮSTATEK VŠČ k 31.12. (záloha se vyúčtovává každoročně v rámci vyúčtování služeb k 30.4.)</b>	0 Kč	0 Kč	0 Kč
<b>FOND OPRAV (dlouhodobá záloha)</b>	<b>PŘÍJMY - VÝDAJE 2021</b>	<b>PŘÍJMY - VÝDAJE 2022</b>	<b>PŘÍJMY - VÝDAJE 2023</b>
Zůstatek FO k 31.12.2020	2 647 893 Kč	-1 542 107 Kč	2 297 893 Kč
Výše předpisu záloh FO pro rok 2021	10 200 000 Kč	10 200 000 Kč	10 200 000 Kč
Příspěvek MČ P10 na úklid teras	40 000 Kč	40 000 Kč	40 000 Kč
Splátka úvěru (končí v 8/2021)	-2 680 000 Kč	0 Kč	0 Kč
Výtahy	0 Kč	-2 600 000 Kč	0 Kč
Střechy (v případě potřeby)	0 Kč	0 Kč	-500 000 Kč
Kanalizace (oprava splaškové kanalizace 1464)	0 Kč	0 Kč	-800 000 Kč
EPS požární zabezpečení (rekonstrukce a související náklady)	-600 000 Kč	-1 000 000 Kč	-100 000 Kč
Běžné opravy, údržba a zajištění provozu technologií, povinné revize a havárie	-1 100 000 Kč	-1 200 000 Kč	-1 200 000 Kč
Terasy a průjezd (průjezd nebo nad garážemi)	0 Kč	0 Kč	-5 000 000 Kč
Oprava interiérů 3-8. patro 1462 (celkem 8.500 tis. Kč, z toho 5,5 mil. budou uhrazeny v roce 2021 a 3 mil. budou hrazeny v podle prodloužené splatnosti faktur v roce 2022)	-8 500 000 Kč	0 Kč	0 Kč
Úpravy 2. patro (1463, 1464)	0 Kč	0 Kč	-1 000 000 Kč
Kanalizace podloubí Vršovická	0 Kč	0 Kč	-800 000 Kč
Expertízy, projekty a revize	-50 000 Kč	-100 000 Kč	0 Kč
Provozně technické potřeby a služby (spotřeba materiálu, poplatky telefonní, bankovní SIPO, internet, poštovné, daň z nemovitostí, pojištění domů, zajištění EPS - vrátnice, ostatní služby.)	-1 500 000 Kč	-1 500 000 Kč	-1 700 000 Kč
<b>Zůstatek FO k 31.12.</b>	<b>-1 542 107 Kč</b>	<b>2 297 893 Kč</b>	<b>1 437 893 Kč</b>



## SOUHRNNÝ KOMENTÁŘ

Shromáždění vlastníků v r.2019 neschválilo na léta 2020-22 zvýšení příspěvků do FO z 30 na 35 Kč/m2/měs a tím ani plán oprav na r. 2020 - 22. V roce 2020 tedy z FO byly hrazeny jen havarie, běžná údržba, provotně technické potřeby a byl splácen úvěr. Plnění jiných úkolů, tzn. i rekonstrukce EPS a interiérů SČD muselo být v r. 2020 přerušeno.

Na konci rku 2020 bylo tak ve FO akumulováno 2,648 MKČ, což při dalších opatřeních umožňuje ve 2.pol.2021 rekonstrukce EPS a interiérů SČD dokončit.

Za stavební a elektromontážní práce při rekonstrukci interiérů v domě čp. 1461 (soubory slav. NN a sbp) bylo uhrazeno hlavnímu dodavateli (Panel-servis) 8,389 MKČ. Protože kvalita, termíny a cena všech prací byly opět dodrženy, byly smlouvy a dohody se všemi dodavateli, potvrzeny i pro čp. 1462. V současné době pokračuje cenové jednání k dodatku č.6 SOD č.170807 s výchozím návrhem ceny (stav, NN, sbp) 8,31 mil.Kč vč.DPH. Clem je tuto cenu ještě snížit. S realizací počítáme v 2.pol. r.2021 s tím, že cena díla bude hrazena v prodloužených bezúročných splátkách ještě v 1.pol. r.2022.

**Rozpočet plánu oprav na rok 2021**  
čini 14,58 MKČ včetně splátky úvěru 2,680 MKČ. Hlavním úkolem je rkst. EPS a SČD v obytných patrech domu čp.1462, obligatorní platby, provoz a běžná údržba. Úvěr bude tímto v r.2021 splacen.

**Rozpočet plánu oprav na rok 2022**  
čini 4.9 MKČ. Hlavním úkolem je připojení EPS na PCO HZS

Bude proveden audit PO a EPS a následně připojení EPS na CPO HZS. Na závady a dodatečné požadavky z auditu je v plánu na řádku 15 založena souhrnné částka 1,00 MKČ. Pro případ havarie výtahu (nebo obou) na 1462 v důsledku prašného zatížení při rkst. chodeb je založena částka také 1,00 MKČ. Tím skončí napětí ve financování FO a zůstane v něm na konci roku kladný zůstatek (3,568 MKČ)

**Rozpočet plánu oprav na rok 2023 čini 11,1 MKČ.**

Hlavním úkolem bude oprava průjezdu. Pokud bude nezbytné odkrýt záhonu na terase nad garážemi a obnova izolace střechy pod zeminou, aby bylo zabráněno zatékání do garáží, může být oprava průjezdu pdložena a plánované prostředky využity ve prospěch tohoto úkolu. V plánu na to počítáme s nákladem romcové 5,0 MKČ. Ten bude upřesněn výsledky VŘ.

Počínaje rokem 2021 bude Plán oprav pouze informativním dokumentem. Náklady plánu oprav budou schvalovány jako součást celkového rozpočtu společenství.

V r.2022 bude překonáno napětí ve financování plánu oprav. Na konci budoucí let už opět budou ve FO kladné roční zůstatky pro případ potřeby řešení havárií a jiných neočekávaných potřeb

## ZPRÁVA O PLNĚNÍ ÚKOLŮ K 31.12.2020 a ÚKOLECH PLÁNU 2021 - 23

2	Kamerový systém	<p>Úkol pochází z let 2012 - 2013. Byl plněn až v r. 2015, protože dříve nebylo k dispozici konkrétní zadání nebo bezpečnostní projekt a tak i názory na rozsah, provoz a účinnost kamerového systému nebyly jednotné.</p> <p>V r.2014 bylo sestaveno zadání a provedeno VR na dodavatele, zvitěžila fa ALKON Cáslav.</p> <p>Na základě vyhodnocení bezpečnostních rizik a odborné kontulace s dodavatelem bylo rozhodnuto o umístění kamer, kabeláže, podpůrných jednotek.</p> <p>Zaznamové zařízení a displej jsou umístěny ve vrtáních</p> <p>Plánované náklady byly původně převzaty ze schváleného plánu oprav na r. 2012 - 2014 na úrovni 250 tis. Kč. Pro r.2015 byly zvýšeny na 500 tis. Kč</p> <p>V r. 2016 bylo čerpáno ještě 62 tis. Kč na doplnění (4 kamery) a úpravu systému. Plnění úkolu bylo dokončeno</p>
4,5,6	Výtahy	<p>Požadavek na výměnu výtahů z r.2012 byl naplněn opravou dle sk.tech. stavu všech výtahů a faceliffem osobních výtahů na Moskevské a Uzbecké r.2013</p> <p>Fcl nákladních výtahů byl odložen do období, kdy nebudou již tolik zatíženy dopravou stavebního materiálu (rekonstrukce bytů, opravy interiéru domů, atd.).</p> <p>Fcl výtahů na Vršovické byl rovněž odložen, protože jejich interiéry jsou dosud v dobrém stavu a aktuálně jej nevyžadují.</p> <p>V r. 2014 byly na všech výťahových provedeny inspekční prohlídky, platnost do r. 2020. V r.2020 byly provedeny opět, platnost do r.2026</p> <p>V r.2019, 20 byla nutná mimořádná opatření k zajištění jejich provozuschopnosti, narušene zvýšenou prašností rkt SCD v interierech domů</p> <p>Byly provedeny opravy s dvouletou zárukou u tří výtahů, v r.2020 pak oprava čtvrtého a tím byl problém překonán.</p> <p>Všechny výtahy prošly v r.2020 inpekční prohlídkou, provoz je možný min. do r.2026.</p>
10	Střechy	<p>V r.2012 byly na všech domech odstraněny závady havarijního charakteru a zatekání, vše nákladem 2 632 tis Kč.</p> <p>Každoročně je prováděna jamí odborná prohlídka a posouzení technického stavu střeš všech domů.</p> <p>V r.2013 byla na Vr 1461, 2 byla instalována zábrana zatekání do lodžii v 8NP Vršovické, jiné práce prováděny nebyly.</p> <p>V r.2014 byla provedena výměna střední části povlaku na Vr 1461 a 1462 (vyčerpáná životnost, začínající trhliny, netěsnosti), na Uz a Mo menší opravy</p> <p>V r.2015 byla provedena celková oprava střechy Griffin (295,8 tis Kč) a oprava střechy Uz (182,4 tis. Kč)</p> <p>V r.2016 - 20 na střechách opravy a rekonstrukce prováděny nebyly</p> <p>Střechy jsou nyní v dobrém stavu a nevyžadují nákladné opravy. Pro případ větších poškození je v plánu rezerva 500 tis. Kč každé 3 roky</p>
12	Chodby, schody 0,1 patro	<p>Úkol pochází z r.2012-13. Realizace se zkomplikovala následným požadavkem vítěze VR (Vexta) na architektonickou studii a prováděcí projekt. Arch. studie byla pak prezentována na www.vrumo.cz. Oproti původnímu plánu (RN 1300 tis Kč) se se pak RN podstatně zvýšily (do 4000 tis. Kč).</p> <p>Byla nutná koordinace s dalšími úkoly - požární řešení, EPS, přelozka elměrů nebytových prostor, kamerový systém.</p> <p>Na Vr 1, Vr 2 bylo nutno nejprve vyřešit zatekání do vstupních prostor v 0 patře (úkol č. 17) jako zásadní předpoklad pro úpravu interiéru chodeb</p> <p>Příprava úkolu se s ohledem na výše uvedené protahovala. Realizace započala až v závěru r. 2015 (fa BML, vítěz nového VR). Dokončeno v r.2016</p>
13, 14	Opravy el. instalace NN, sbp	<p>Úkol pochází z r.2011 jakožto oprava na základě očekávaných výsledků budoucí revize elektroinstalace, případně dalších požadavků na úpravy osvětlení na hodbách (svítidla, ovl.prvky, spotřeba el. energie). Periodické revize elektroinstalace ve společných částech domů byly provedeny v roce 2014 a 2020</p> <p>V r.2015 se úkol stal součástí rekonstrukce chodeb a schodišť.</p> <p>r.2018-19 v čp. 1463,4,1, na čp. 1462 bylo plánováno na r.2020, odloženo do 2021</p> <p style="text-align: right;">Realizován byl</p>
15	Úpravy EPS a požární zabezp.	<p>Úkol pochází z r.2011.</p> <p>Původním záměrem byl bezobslužný provoz EPS a její připojení na PCO HZS s cílem snížení nákladů na provoz vrtánice.</p> <p>V r. 2013 jednání s fou M connection, která má výhradní práva na připojení EPS na PCO HZS. Další postup probíhá dle jejího doporučení</p> <p>V r. 2013 zadáno zpracování požárně bezpečnostního řešení (PBR) na bázi kolaudovaného stavu domu firmě KRASO s.r.o. Hotovo v r.2015</p> <p>V r. 2015-16 byl na bázi PBR zpracován projekt rkonstrukce a rozšíření EPS (fa SEOS) pro účel ořipojení na PCO HZS - RN 3 515 651 Kč</p> <p>Z kontroly HZS v r.2015 vyplynuly vynucené, nesystémové náklady ve výši cca 900 000 Kč, které byly realizovány v r.2015-16 v rámci běžné údržby</p> <p>Od r. 2018 je úkol postupně realizován v komplexu s úkoly č. 13, 14, 24.</p> <p>V r.2021 na dokončení realizace projektu na rekonstrukci a rozšíření EPS (na čp.1462) založeno 800 tis. Kč (pro čp. 1462)</p> <p>V r.2022 plánujeme náklady na požadavky, které vyplynou z auditu na připojení EPS na CPO HZS ve výši 1 000 tis. Kč provšeňny domy společně</p> <p>V r.2023 plánujeme na neočekávané náklady, plynoucí ze zkušebního provozu EPS na 100 tis. Kč pro všechny domy společně</p>

16	Běžná údržba a zajištění provozu TZB	Domy a terasy stále vyžadují rozsáhlou údržbu. Odstraňují se i nedostatků, přetřívající z minulosti. Na údržbě a úklidu pochodů teras se od roku 2014 finančně podílí MC P10 (Smlouva o poskytnutí součinnosti). Vysoké náklady v r.2015, 16 (3011 a 1627 tis Kč) byly dány opatřeními z kontroly HZS a opravou atk teras. Náklady plánuji v obvyklé výši dle minulosti s uvážením inflace, nyní 1100 - 1200 tis.Kč ročně
17	Terasy a průjezd	Počátečním záměrem bylo odstranění zatékání vody do vchodů domů Vr 1461 2 a nebytů pod úrovní teras, dp průjezdu a garáží, a též zamezení eroze betonu. V letech 2012-17 byla provedena celková oprava teras, spojená s výměnou izolace, svodů dešťové vody a svislých staveb celkovým nákladem 17,82 MKč. V r.2023 plánujeme náklady na celkovou opravu a kultivace průjezdu 5 000 tis.Kč
19	Okna na únikovém schodišti	Původním záměrem opravy oken na únikovém schodišti a pavlánech domů Uzb a Mo bylo zamezit zatékání vody a úniku tepla, v úseku zatčení pavlánů do domů Uzb, Mo a také do Vr 1461 i 2. Úkol byl založen do plánu oprav v r.2011. Na základě technického nálezu byl úkol ukončen s nákladem 16,4 tis.Kč (stačilo opravit zámky oken a okna zavřít)
20	Výměna dřevěných oken za plastová	Ve všech domech provedena výměna dřevěných oken za plastová nákladem 14,8 mil Kč. Kde vlastníci vyměnili dříve na vlastní náklady dřevěná okna za plastová nebo euro okna vyměnili, byla vyplacena refundace nákladů ve výši ekvivalentu. Ukončeno v r.2014
21	Okna na hlavním schodišti Uzb, Mo	Výměna úplných sestav hliníkových oken a panelů na hlavních schodištích domů Uzb a Mo. Odborný odhad nákladů z r.2013 byl na úrovni 4 000 tis.Kč. Ve Vr byla ale vysoutěžena nejnižší cena ve výši 4 700 tis Kč. vč. DPH včetně nákladů na 18.patro (prostory výtahů, do původního odhadu nezahrnuje). Úkol byl dodatečně zatížen vícenáklady na demontáž a likvidaci asbestu, na nestř. kotvení, se kterými projekt nepočítal. Ukončeno v r.2015 Následná prava stěn a podest u oken byla provedena jako součást úkolu č.24
23	Oprava stoupaček TUV, SV domů Uzb, Mo	Pokleslé a deformované stoupačky v důsledku nekvalitní a neúplné práce s použitím nevhodného materiálu při někdejší výměně potrubí oceli za plast v minulém období, kdy domy byly ještě v majetku města Opravy probíhaly dle individuálního technického nálezu a rozrůstaly se, protože v technickém podlaží všech domů byly nefunkční uzávěry, chyběly vyp. ventily, atd. Potrubí v Mo, Uzb bylo nedostatečně upevněno, sjíždělo a ve 2.p. bylo silně zdeformováno. V r.2015 bylo vynaloženo 164 tis Kč (fixace stoupaček Mo) V r.2016 bylo vynaloženo 194 tis.kč. (fixace stoupaček, úprava potrubí, výměna a doplnění, uzavíráních a vypouštěcích prvků ve 2.p Uzb) V r.2017 bylo vynaloženo 665 tis.Kč (ditto ve 2.p. Mo, výměna a doplnění uzavíráních a vypouštěcích prvků v 1.p. Uzb, Mo) Ukončeno v r.2018
24	Interiéry SČD - chodby, schody,	Při rekonstrukcích bytů je nutno zachovávat původní přístupnost stoupaček a volnost průchodu potrubí stropy. Původně jen vymalování, výměna lina, ev. dveří na chodbách a schodištích. V r. 2015 byl záměr rozšířen do celkové rkt. včetně inst. NN a datových sítí. Realizace od r.2018 v obytných patrech ve všech domech. Až po r.2024 by mohla být financována likvidace nefunkční VZT a kultivace 2.p. Vršovické. Je to komplexní úkol, se kterým souvisí také úkoly 13, 14 a 15. .Dodavatel je provádí a fakturuje společně. Proto jsou od r.2018 také sledovány společně na řádku 24. Na čp. 1463,4,1 hotovo
25	Schody Mo ONP jih	V r.2021 předpokládáme dokončení úkolu rekonstrukci v čp.1462 nákladem do 8500 tis Kč Oprava schodů z 0.p. do parku. Jejich konfigurace oproti kolaudovanému stavu nebyla měněna. Realizováno v r.2016

26	Schody Uzb ONP jih	Celková oprava schodů do parku. Plnění úkolu bylo odloženo (nebyly akceptovány postupy a náklady, které vyplymuly z VR)
27	Schody Mo 1NP západ (do parku)	Celková oprava a údržba schodů z terasy na západní straně Mo do parku. Provedeno v r.2018
28	Úpravy 2. Patro	Ve všech domech byla rekonstruována vstupní (0-1) a obytná (3-17) patra. Úpravy 2.patra jsou úkolem budoucích období na Moskevské a Uzbecké budou upraveny prostory před výtahy a v posloru sklepů budou namontovány ocelové dveře do uliček. na Vršovické bude demontována VZT vč. strojevn, upraveny zdi, stropy a podlahy ne chodbách a ve společných částech domu, osvětlení chodeb, přívod .telekomunikačních kabelů a EPS, uzávěry a vypouštěcí kohouty SV a TUV budou vyvedeny na chodbu. Zahájení prací nejdrive v r.2024 V r. 2023 je na úpravy 2.pater plánováno 1 000 tis Kč. Další úpravy 2. patra ve všech domech jsou úkolem příštích období
33	Expertízy a projekty	V r.2019 nebyla tato položka samostatně čerpána. Náklady na projekty k úkolům plánu oprav byly hrazeny z rozpočtu těchto úkolů. V r.2021 počítáme s nákladem do 50 tis. Kč na revizi elektro v čp.1462, nebude-li provedena celková rekonstrukce SCD v obytných patrech V r. 2022 počítáme s částkou do 50 tis. na revizi hromosvodů a do 50 tis za projekt na revitalizaci průjezdu, včetně vozovky a prost. popelníc
34	Doplnění a digitalizace projektové dokumentace domů	finanční prostředky v rámci tohoto úkolu nebyly dosud samostatně využívány
40	Provozně-tech. potřeby a služby	Od roku 2015 včetně jsou odděleny od nákladů na vlastní správu a jsou financovány z fondu oprav. Vlastní správa je dle prg.1180 NOZ financována .zvlášť z krátkodobých záloh SVJ . Provozně technické služby zahrnují tyto položky (podučty): 501001,2 spotřeba materiálu, 518001 vrátnice, 518002 telefony, internet, 518006 rozúčtování, právní služby, shromáždění, ost. služby, 538001 kolky, obch. 549001 pojištění, 549002 bankovní služby, SIPO, 549004 ostatní náklady Náklady jsou plánovány ve výši, obvyklé v minulosti s uvažováním inflace, tj. 1500 - 1700 tis Kč v letech 2021 - 2023