

Návrh plánu oprav SVJ pro shromáždění vlastníků část 1

Příspěvky na správu domu za rok 2009

13 000 000 Kč

částka k dispozici po vypořádání s Městskou částí Praha 10

Příspěvky za rok 2010

10 800 000 Kč

měsíčně 900 000 Kč

poř. číslo	předmět opravy	předpokládaná cena opravy	předpokládaný termín	místo	rizika	návrh opatření	poznámka
1	vstupní portály (vstupy) jednotlivých domů	4 500 000 Kč	2010	1461, 1462, 1463, 1464	Trvalé nebezpečí pohybu cizích osob, bezdomovců, nebezpečí krádeží	Zpracovat variantně projekt na úpravu a zabezpečení vchodů, zajistit stavební povolení - ohlášení a výběrem dodavatele provést realizaci	Jedná se o komplexní řešení, které musí umožňovat do budoucna rozšíření systému.
2	instalace měřidel studené vody	800 000 Kč	2010	1461, 1462, 1463, 1464	Zde jde o adresné čerpání spotřeby vody	Provést instalaci měřidel a zajistit odcěty s následným vyúčtováním	zde je nutné počítat, že budou vyměněny i stávající měřiče na teplou vodu (dle normy - počtu let provozu)
3	instalace poměrových měřidel tepla	2 200 000 Kč	2010 (až 2011)	1461, 1462, 1463, 1464	Zde jde o adresné čerpání spotřeby tepla	Zpracovat projekt pro komplexní regulaci otopné soustavy obsahující osazení termostatických hlav a ventilů a následně provést instalaci měřidel a zajistit odcěty s následným vyúčtováním	zde je nutné počítat před uvedením do provozu s vyregulováním celé otopné soustavy (ověření i stávající funkčnosti)
4	výtahy	800 000 Kč	2010	1461, 1462, 1463, 1464	Dle zjištěných náleзовých defektací je stav některých výtahů ve velmi špatném technickém stavu a jeden je mimo provoz. Výtahy jsou pro vyšší patra téměř nepostradatelná.	V letošním roce provést zásadní opravu stávajícího stavu výtahů (podle stupně poškození). Tuto opravu zvolit dle technického posouzení a provést u těch výtahů, u kterých je toto efektivní. U havarijních stavů rozhodnout o repasi (výměně). Zámyslem je postupná výměna (repase) všech výtahů dle finančních možností v dalších letech.	defektační zprávy o stavu výtahů budou k dispozici do konce července
5	pavlány, oprava patek podpěr	250 000 Kč	2010	průchody mezi 1463 - 1462 a 1464 - 1461	Jedná se o poškození částí, které úzce souvisí se zatékáním a jejich neřešení může mít za následek další zhoršení technického stavu. Současné pavlány neodpovídají protipožárním opatřením	V letošním roce provést lokální opravy dle zjištěných konstrukčních vad.	
6	Přesunuto na konec plánu jako samostatné hlasování						
7	sítěchy, zatékání vody	100 000 Kč	2010	1461, 1462, 1463, 1464	U sítěch dochází k zatékání v Moskevské \Vršovické, v Uzbecké jsou nekvalitně provedeny svoody stékající vody z fasády.	U sítěch provést lokální opravy zjištěných netěsností a opravit konstrukční závady. V případě, že tyto opravy nebudou dostatečně zajistit projekt na komplexní opravu Moskevské a dílčí na Vršovické.	Byly zjištěny zásadní netěsnosti sítěchy a je předpoklad, že lokální opravy zamezí zatékání. V opakném případě bude nutná zásadní oprava a výbor předloží jako novou akci dle zpracovaného projektu.

poř. číslo	předmět opravy	předpokládaná cena opravy	předpokládaný termín	místo	rizika	návrh opatření	poznámka
8	tlakové potrubí vody	20 000 Kč	2010	1463	Nebezpečí vyřazení hlavního řadu vody v Urbecké.	v letošním roce zajistit výměnu potrubí	oprava
9	průsaký spodní vody do výtahových šacht	80 000 Kč	2010	1464	zápach a tvorba hygienicky závadných bakterií	Die zpracované odborného posudku a vyžádaného rozboru vody sledovat stav a pokračovat dle doporučení	trvalá kontrola
10	Přesunuto na konec plánu jako samostatné hlasování						
11	nálezová oprava chodeb a schodišť	400 000 Kč	2010	1461,1462,1463,1464	v mnoha případech až havarijní místa, kde může dojít k úrazu	Zabezpečit ve větším rozsahu v letošním roce po zabezpečení vchodů. Do této doby pouze nálezové a zásadní opravy.	oprava
		1 000 000 Kč	2011			V roce 2011 postupně provést zásadnější opravu vnitřního interiéru	oprava
12	kontrola elektroinstalace	100 000 Kč	2010	1461,1462,1463,1464	stav elektroinstalace vykazuje známky zásadních nedostatků	Provést defektační stavu a zabezpečit nálezovou opravu a odstranění závad, které jsou v rozporu s ČN a mohou způsobit úraz el. proudem nebo požár	zde nepředpokládáme zásadní výměnu hlídkových rozvodů, ale nálezové opravy dle zjištěného stavu
13	odsávání, vzduchotechnika	100 000 Kč	2010	1461,1462,1463,1464	zešla nefunkční, nemožnost centrálního odsávání	zpracovat odborné posouzení systémů odsávání ve všech budovách a zajistit opravu (rekonstrukci)	vzhledem k tomu, že technický stav odsávání je velmi špatný lze předpokládat poměrně vysoké náklady na uvedení do provozu
		1 500 000 Kč	2011			V případě, že nebudou systémy opravitelné, zajistit komplexní řešení odsávání.	
14	úpravy EPS	200 000 Kč	2010	1461,1462,1463,1464	měsíční latby 15.000,- Kč	Vyblokovat EPS ze závislosti na systému ostrahy garáží - realizace	v současné době ne lze technicky oddělit provoz garáže od EPS
15	běžné opravy a zajištění provozu technologií	1 000 000 Kč	2010	1464	zajištění provozu	zajištění běžných oprav - havárií	odhad vychází z nákladů za rok 2009
16	místnost výboru, vedlejší shromažďovací místnost	50 000 Kč	2010	1463	Zabezpečení dokumentů a majetku společenství a výboru. Zajištění místnosti pro schůze vlastníků.	Likvidace nepotřebného prostoru po bezdomovcích a uvedení do původního stavu. Montáž bezpečnostních dveří, mříží a drobné stavební úpravy	Výbavenost je řešena samostatně.
6	projektová dokumentace zasklení lodžii	0 Kč	2010	1461,1462,1463,1464	nebezpečí, že budova bude nevhledná	Výslovit souhlas s realizací a jako oficiální dokument postoupit na Stavební odbor.	Podmínkou pro realizaci je jednotnost vnějšího vzhledu, tj. bezrámový systém, doplňky ve vnějším barevném provedení shodným s barvou zábradlí.
10	projektová dokumentace výměny oken	0 Kč	2010	1461,1462,1463,1464	nebezpečí, že budova bude nevhledná, pokračuje zhořšování technického stavu	Výslovit souhlas s realizací a jako oficiální dokument postoupit na Stavební odbor.	Podmínkou pro realizaci je jednotnost vnějšího vzhledu, tj. stejné konstrukční provedení, co se týká rozměrů, zachování stejné skladby oken a dveří, ve vnějším barevném provedení shodném se současným odstínem.

Náklady roku 2010 **10 600 000 Kč**
Náklady roku 2011 **7 500 000 Kč**

Návrh plánu oprav SVJ pro shromáždění vlastníků část 2

předmět opravy	předpokládaná cena opravy	předpokládaný termín	místo	rizika	návrh opatření	poznámka
terasy a průjezd	1 200 000 Kč	2010	terasy a průjezd	Havarijní je stav horní terasy, zatěká do stavební konstrukce, skladů obchodů atd. riziko je vysoké a je nebezpečí řešení škod ze strany nájemců - Města a v neposlední řadě i riziko ze strany stavebního úřadu ke zjednáni nápravy. U teras garáží jsou poškozeny obklady, ale zatěkáni je minimální. Rizikem jsou dále náletové stromy mezi budovami, kde hrozí kořenové nebezpečí poškození izolace.	Spodní terasy (garáže) i horní terasy - provést sanaci poškozených míst s cílem zamezit pokračování dalšího poškození zdi a zatěkáni dle zpracovaných havarijních opatření (odborného posouzení havarijního stavu teras). K tomu zpracovat projekt a zajistit stavební povolení. Realizaci provést ještě v tomto roce.	z hlediska úspor je možné zpracování projektů spojit
	11 000 000 Kč	2010 (2011)			Zpracovat projekt na komplexní opravu (rekonstrukci) horní části terasy, zajistit stavební povolení a podle postupu prací a fin. možnosti provést realizaci akce v letošním roce.	
projekt na rekonstrukci pláště budovy, lodžii	0 Kč		1461, 1462, 1463, 1464	Rekonstrukce byla provedena pouze u Uzbecké a Moskevské. Lodžie na Vršovické technologicky dosluhují a neodpovídají dnešním normám.	Komplexní opravy jsou finančně bez úvěru do konce roku 2012 nedostupné (pro využití dotace) - do úvahy přichází pouze dílčí opravy (Vršovické, popř další části), ale pro konečné rozhodnutí je nutné zpracovat kvalifikovaný odhad fin. náročnosti. K tomu provést a zajistit výběrem cenové varianty k dalšímu rozhodnutí.	Problém v komplexním zabezpečení všech budov zpočívá ve finanční nedostupnosti do konce roku 2012 při využití stávající státní dotace (bez zajištění úvěru).

Náklady roku 2010 **11 800 000 Kč** (kromě 11 mil.

Kč - terasy)

(kromě

zateplení)

7 500 000 Kč

Náklady roku 2011

Společenství Vršovická 1461, 1462, Uzbecká 1463, Moskevská 1464, Praha 10

IČ: 29021651

Náklady mimo plán oprav na rok 2010

P.Č.	NAZEV POLOZKY	VYDAJĚ
1.	Odměna správci a další náklady s tím spojené	900 000 Kč
2.	Pojištění domu a odpovědnosti za škodu	115 000 Kč
3.	Poplatky za BÚ (ČSOB)	15 000 Kč
4.	Poštovné	3 000 Kč
5.	Právní, konzultační a poradenské služby	75 000 Kč
6.	Drobné administrativní nákupy	10 000 Kč
7.	Poplatky za mobilní telefony a internet	60 000 Kč
8.	Energetický audit	100 000 Kč
9.	Mimořádné úklidy, vyklizení, atp.	50 000 Kč
10.	Deratizace	25 000 Kč
11.	Požární servis a protipožární řešení budovy	70 000 Kč
12.	Kancelářská technika	50 000 Kč
13.	SW - IT	10 000 Kč
14.	Mobilní telefony	5 000 Kč
15.	Drobný majetek (plastové židle, mobilní telefony atd.)	20 000 Kč
Celkem za rok 2010		1 508 000 Kč