

<p>1. SOUHRNNÝ KOMENTÁŘ</p>	<p>Rozpočet plánu oprav na r.2018 čimil 23,450 MKč s tím, že bude zčásti kryt střednědobým úvěrem. Výsledně bylo v r.2018 vynaloženo 23, 578 MKč, úvěr 10 MKč byl využit na krytí části nákladů rekonstrukce Moskevské (3 MKč) a Vršovické 1461 až v roce 2019 .</p> <p>Původní odhad nákladů na revitalizaci interiéru obytných pater všech domů byl 30 mil. Kč. Projektované náklady pak ale byly 30 MKč jen pro Uzb a Mo. Ty pak byly cenovým jednáním sníženy na 13,4 MKč pro každý dům Uzb, Mo, zapláceno bylo za oba domy 23,5 MKč. Projektované náklady na Vršovickou však oproti původnímu odhadu 14,2 MKč, resp. 17,2 MKč vzrostly na 20,26 MKč vč. DPH za oba domy. To vedlo k rozhodnutí realizovat v roce 2019 jen dům čp. 1461.</p> <p>Náklady na něj pak byly cenovým jednáním sníženy na 9,64 MKč včetně rezervy a DPH, z toho na část stavební, NN a sbp na 8,44 MKč. Na tuto cenu byl v lednu 2019 uzavřen dodatek č.3 SoD č.170807 se zhotovitelem AVS panel-servis s.r.o. s tím, že další úspory budou odkryty jako povolené MNP v průběhu stavby.</p> <p>Po jejím zahájení v lednu 2019 protestovali vlastníci, přitomní na domovních schůzích Vršovické 24.1 a 7.2. proti rozdělení prostoru před výtahy zdi a dalšímu využití nadbytečného prostoru. Celkem 40 vlastníků také podepsalo v tomto smyslu protestní petici, předanou výboru SVJ 7.2.2019.</p> <p>To výbor respektoval, došlo ke změně rozsahu stavby a dále i k zahrnutí požadavku úpravy té části prostoru před výtahy, která původně měla být oddělena a s jejíž rekonstrukcí z prostředků SVJ se původně nepočítalo. Změnou rozsahu a způsobu provedení stavby byly získány úspory ve výši 733 TKč , které jsou spolu s se změnovým listem č.1 předmětem dodatku č.4 SoD č.170801. Ty v podstatě pokrývají náklady dohodnutých prací před výtahy ve výši 786 TKč. Byly pak odstraněny i další překážky a stavba s minimým zpožděním pokračuje.</p> <p>V roce 2020 budou ve FO akumulovány dílčí prostředky na rekonstrukci čp. 1462, která proběhne v r.2021.</p> <p>Rozpočet plánu oprav na rok 2019 čimil 19,216MKč včetně roční splátky úvěru 3,685 MKč. Hlavním úkolem je dokončit rekonstrukci obytných pater domu čp.1461</p> <p>Výhled do budoucích období V r.2021 bude provedena rekonstrukce obytných pater domu čp. 1462 nákladem cca 9 450 TKč a bude doplacen úvěr. Dále budeme financovat plán oprav již z vlastních zdrojů.</p> <p>Příspěvek 35 Kč/m2/měs V průběhu 1.pol. r.2019 postupně zkolabovaly 3 výtahy (MP na Moskevské, ML na uzbecké a MP na Vr 1461) - neočekávaně, v důsledku prašného prostředí při rekonstrukci obytných pater domu. Pokud shromáždění vlastníků schválí příspěvek do FO od 1.10.2019 do 31.12.2022 ve výši 35 Kč/m2/měs, bude roční příjem do FO cca 11 700 MKč a bude možno opravy dotčených výtahů v potřebném rozsahu zahájit už v letošním roce. To je bohužel nezbytné. Tento plán oprav je proto zpracován za předpokladu 35 Kč/m2/měs. Po roce 2022 se opět budou vytvářet ve FO rezervy a bude možné se vrátit k příspěvku 30 Kč/m2/měs.</p>
------------------------------------	--

STAV JEDNOTLIVÝCH ÚKOLŮ K 31.12.2018

16.6.2019

<p>2 Kamerový systém</p>	<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. V r.2014 bylo sestaveno zadání a provedeno VR na dodavatele, zvitězila ta ALKON Caslav. Na základě vyhodnocení bezpečnostních rizik a odborné konzultace s dodavatelem bylo rozhodnuto o umístění kamer, kabeláže, podpůrných jednotek. Záznamové zařízení a displej jsou umístěny ve vřátnici Planované 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 V r. 2016 bylo čerpano ještě 62 tis. Kč na doplnění (4 kamery) a úpravu systému a plnění úkolu bylo dokončeno</p>
<p>4,5,6 Výtahy</p>	<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 Fci nákladních výtahů byl odložen do období, kdy nebudou již tolik zatíženy dopravou stavebního materiálu (rekonstrukce bytů, opravy interiérů domů, atd.). Fci výtahů na Vršovické byl rovněž odložen, protože jejich interiéry jsou dosud v dobrém stavu a aktuálně jej nevyžadují. V r. 2014 byly na všech výtazích provedeny inspekční prohlídky, které mají platnost do r. 2020 V r.2019 musíme přijmout v plánu oprav mimořádná opatření k zajištění jejich provozuschopnosti Vytvořit k tomu potřebné finanční prostředky zvýšením příspěvku do FO ze 30 na 35 Kč/m2/měs.</p>
<p>10 Střechy</p>	<p>V r.2012 byly na všech domech odstraněny závady havarijního charakteru a zatekání, vše nákladem 2 632 tis Kč. Dále je každoročně prováděna jarní odborná prohlídka a posouzení technického stavu střech. Na tomto základě je výboru pak předkládána odpovídající zpráva a nabídka. V r.2013 byla na Vr. 1461, 2 byla instalována zábrana zatekání do lodžii v 8NP Vršovické, jiné práce prováděny nebyly. V r.2014 byla provedena výměna střední části povlaku na Vr. 1461 a 1462 (vyčerpaná životnost, počínající trhliny, netěsnosti), na Uz a Mo menší opravy V r.2015 byla provedena celková oprava střechy Griffin (295,8 tis Kč) a oprava střechy Uz (182,4 tis.Kč) V r.2016 práce na střechách prováděny nebyly V r.2017 práce na střechách prováděny nebyly V r.2018 byla provedena odborná kontrola stavu střech (AS Minar) - ve střednědobé perspektivě nebudou nutné žádné zásadní opravy</p>
<p>12 Chodby, schody 0,1 patro</p>	<p>Úkol pochází z r.2012-13. Realizace se zkomplikovala následným požadavkem vítěze VR (Vexta) na architektonickou studii a prováděcí projekt. Arch. studie byla prezentována na www.vrurno.cz. Oproti původnímu plánu (RN 1300 tis Kč) se se pak RN podstatně zvýšily (do 4000 tis. Kč). Byla nutná koordinace s dalšími úkoly - požární řešení, EPS, přeložka el.měrů, nebytových prostor, kamerový systém. Na Vr.1, Vr.2 bylo nutno nejlépe vyřešit zatekání do vstupních prostor v 0.patře (úkol č.17) jako zásadní předpoklad pro úpravu interiéru chodeb Příprava úkolu se s ohledem na výše uvedené protahovala. Realizace započala až v závěru r. 2015 (ta BML, vítěz nového VR). Dokončeno v r.2016</p>
<p>13, 14 Opravy el. instalace NN, sbp</p>	<p>Úkol pochází z r.2011 jakožto oprava na základě očekávaných výsledků budoucí revize elektroinstalace, případně dalších požadavků na úpravy osvětlení na chodbách (svítidla, ovl.prvky, spotřeba el. energie). Periodické revize elektroinstalace ve společných částech domů byly provedeny v roce 2014. r.2015 se úkol stal součástí celkového záměru revitalizace chodeb s schodišť (úkol č.24). Realizuje se v r.2018 - 21.</p>
<p>15 Úpravy EPS a požární zabezp.</p>	<p>Úkol pochází z r.2011. Původním záměrem byl bezobslužný provoz EPS a její připojení na PCO HZS s cílem snížení nákladů na provoz vřátnice. V r. 2013 bylo jednání s fou M connection, která má výhradní práva na připojení EPS na PCO HZS. Další postup probíhá dle jejího doporučení V r. 2013 bylo zadáno zpracování požární bezpečnostního řešení (PBR) na bázi kolaudovaného stavu domu firmě KRASO s.r.o. Holovo v r.2015 V r. 2015-16 byl na bázi PBR zpracováván projekt EPS (fa SEOS) Z kontroly HZS v r.2015 vyplývaly vynucené, nesyستمové náklady ve výši cca 900 000 Kč, které byly realizovány v r.2015-16 v rámci běžné údržby V r. 2018 - 21 je úkol realizován v komplexu s úkoly č.13,14, 24. K tomu je třeba nastavit budoucí provoz požární ochrany po připojení EPS na PCO HZS a domovních služeb tak, aby původního cíle bylo dosaženo.</p>
<p>16 Běžná údržba a zajištění provozu TZB</p>	<p>Domy a terasy stále vyžadují rozsáhlou údržbu. Odstraňují se i nedostatký, přetrvávající z minulosti, řeší se také opatření ke zvýšení bezpečnosti (zábradlí, elektronické zámky, atd.). Na údržbě a úklidu pochozích teras se od roku 2014 finančně podílí i 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 atik teras</p>

17	Terasy a průjezd	Počátečním záměrem bylo odstranění zatékání vody do vchodů domů Vr 1461_2, nebytů pod úroveň teras, 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 mil. Kč. Úplná kultivace průjezdu bude možná až po roce 2024
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 zausnění 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 dřve na vlastní náklady dřevěná okna za plastová nebo euro okna, byla vyplacena refundace nákladů ve vyšší ekvivalentu za výměnu plastových oken v rámci příněti úkolu 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 nejmenší cena ve výši 4 700 tis. Kč. vč. DPH včetně nákladů na 18.patro (prostory výtahů, do původního odhadu nezahrnuto). Úkol byl dodatečně zatížen vícenáklady na demontáž a likvidaci asbestu, na nestd. kotvení a na okenní sestavy v 18.patře, se kterými projekt nepočítal. Ukončeno v r.2015 <i>Úprava stěn a podest u oken je součástí úkolu č.24</i>
23	Oprava stoupaček TUV, SV domů Uzb, Mo	Pokleslé a deformované stoupačky v důsledku nekvalitní a neúplně práce s použitím nevhodného materiálu při někdejší výměně potrubí ocel za plast v minulém období, kdy domy byly ještě v majetku města Opravy probíhají dle individuálního technického nálezu a rozrůstají se, protože v technickém podlaží všech domů jsou nefunkční uzávěry, chybí vypouštěcí ventily. Potrubí v Mo, Uzb je nedostatečně upevněno, sjíždí a ve 2.p. je 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, uzavíracích a vypouštěcích prvků ve 2.p. Uzb) V r.2017 bylo vynaloženo 665 tis. Kč (dřto ve 2.p. Mo, výměna a doplnění uzavíracích a vypouštěcích prvků v 1.p. Uzb, Mo) Při rekonstrukcích bytů je nutno zachovávat původní přístupnost stoupaček a volnost průchodu potrubí stropy.
24	Interiéry SCD - chodby,schody,	Původně jen vymalování, výměna lina, ev. dveří na chodbách a schodištích. V r. 2015 byl záměr rozšířen do celkové rkst včetně inst. NN a datových sítí Realizace v r.2018 - 21 v obytných patrech ve všech domech. Až po r.2022 by mohla být financována likvidace nefunkční VZT a kultivace 2.p. Vřšovicke Je to komplexní úkol, se kterým souvisí také úkoly 13, 14 a 15. <i>Dodavatel je provádí a fakturuje společně. Proto jsou od r.2018 také sledovány společně na řádku 24</i>
25	Schody Mo ONP jih	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. Příněti úkolu bylo odloženo (nebyly akceptovány postupy a náklady, které vyplynuly 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. Patra	<p>Ve všech domech byly rekonstruována vstupní (0-1) a obytná (3-17) patra. na Moskevské a Uzbecké budou upraveny prostory před výtahy a v postoru sklepů budou namontovány ocelové dveře do uliček. na Vršovické bude demontována VZT vč. strojeven, 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 nejdříve v r.2021</p>
33	Expertízy a projekty	<p>V r.2018 nebyla tato položka samostatně čerpána. Náklady na projekty k úkolům plánu oprav byly hrazeny v z rozpočtu těchto úkolů.</p>
34	Doplnění a digitalizace projektové dokumentace domů	<p>V r.2018 finanční prostředky v rámci tohoto úkolu nebyly využívány</p>
40	Provozně-tech. potřeby a služby	<p>Od roku 2015 včetně jsou odděleny od nákladů na vlastní správu a jsou nadále financovány z fondu oprav. Vlastní správa je dle prg 1180 NOZ financována zvlášť z krátkodobých záloh SVJ a vlastníci na ni přispívají zvlášť. Provozně technické služby aktuálně zahrnují tyto položky (podúčty): 501001,2 spotřeba materiálu, 518001 vrátnice, 518002 telefony, internet, 518006 rozúčtování, právní služby, shromáždění, ost. služby, 538001 kolky, obch. 549001 pojištění, 549002 bankovní služby, SÍPO, 549004 ostatní náklady</p>