

# PLÁN OPRAV r. 2017 - 19 a výhled do r. 2025

## Plnění plánu k 31.12.2016

Stav k 31.12.16  
tis. Kč

Ukol	Název	Skutečnost minulých let										2016		Plán					Výhled					skutečnost 2009 - 2016
		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	plán	skut.	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025					
001	Vstupní portály		3 770																	3 770				
01	Schody pasovka		356																	356				
1	Instalace měřidel SV		666																	666				
2	Kamerový systém				0	0	0	236	60	62										2 697				
3	Termohliavice a poměrové měř. tepla		1 873	751	71	2								5 000	5 000	5 000				2 063				
4.5.6	Výtahy		0	1 499	564	0	0													0				
7	Paviány			0	61															61				
8	Schodiště na terasu Vr-Mo																			0				
9	VZT odsávání																			0				
10	Střechy			2 632	22	1 666	468										500			4 788				
11	Průsaký vody do výtahových šachet			82																82				
12	Chodby, schody 0, 1 patro				49		794	3 206	2 986											3 891				
13	Elektroinstalace silnoproud NN					0	298	1 902	1 531											1 829				
14	Elektroinstalace slaboproud				120			100												120				
15	Úpravy EPS, požární zabezpečení				16	0	157	2 043	376											549				
16	Běžné opravy a zajištění provozu lg.	1 215	1 859	1 352	1 348	1 679	1 540	3 011	1 800	1 627	1 900	1 900	1 900	1 900	1 900	1 900	1 900	1 900	13 631					
17	Terasy a průjezd				425	73	3 793	6 647	726											11 664				
18	lodžie Vr				5 467															5 467				
19	Oprava oken na únik schodišti						0	16												16				
20	Výměna oken dřevo za plast				12	14 789														14 801				
21	Vým. oken na hl. schodišti Uzb. Mo					0	6 059													6 059				
22	Kanc. a kfr. místnost SVJ					13														13				
23	Oprava stoupaček TUV, SV					0	164	200	194											358				
24	Interiéry 2-18 patro					0	0	4 000	615											615				
25	Oprava schodů Mo ONP jih				0	0	0	90	83											83				
26	Oprava schodů Uzb ONP jih				0	0	0	30												0				
27	Oprava rozvodu požární vody				0	0	0													0				
28																				0				
29																				0				
30																				0				
31																				0				
32	Fasády, zateplení					0														0				
33	Expertízy a projekty					0	0	0						100						0				
34	Doplnění a digitalizace projektové dok.													100						0				
35																				0				
36	Spoluúčast 50%, portál Sprchy					0	150													150				
37	vrata garáže					298														298				
38	Odkoupení NP 1462/341 pro SVJ						0	192												192				
39	Správa	479	1 761	1 781	1 919	2 443	2 836													11 219				
40	Provozně-technické potřeby a služby							1 276	1 317	1 214	1 317	1 317	1 317	1 317	1 317	1 317	1 304	1 304	1 317	2 550				
41	Rezerva						0													0				
	<b>CELKEM</b>	1 694	3 620	9 798	8 837	10 396	24 997	19 470	17 708	9 474	18 317	10 717	10 217	6 717	13 217	9 717	10 204	7 704	7 217	88 286				
	Stav FO k 31.12/30Kč/m2/měs od r.2015	4 424	15 377	19 405	24 693	28 128	17 204	8 424	9 16	9 562	1 445	928	911	4 394	1 377	1 860	1 856	4 352	7 335					

PLÁN OPRAV

1. SOUHRNNÝ KOMENTÁŘ

**Rozpočet plánu oprav na rok 2016 činil 17 808 tis Kč, realizováno bylo 9 475 tis.Kč**

Důvodem nižší realizace oproti rozpočtu je zejména pomalejší nabíhání nákladů v úkolech č. 12, 13, 15 a 24, které se posouvá za r. 2016 a přerušením oprav teras - úkol č. 17, který dokončujeme v r.2017

**Hlavní úkoly plánu 2017 - 2019 a jejich rozpočtové náklady:**

č.13	Rekonstrukce el. instalace NN, sbp .....	12 008	tis Kč
č.14	EPS a požární vybavení .....	4 576	tis Kč
č.17	Terasy a průjezd .....	6 700	tis Kč
č.24	Interiéry domů .....	12 000	tis Kč

Rozpočet střednědobého plánu oprav bude v příštích letech opět upřesňován obvyklou metodikou, tj. na základě skutečných nákladů, odborných odhadů a projektových rozpočtů  
Převodní odhad nákladů na kompletní revitalizaci interierů byl 30 mil. Kč. Záměrem je cestou racionalizace struktury prací ve VŘ snížit náklady na 24 mil.Kč

Realizaci zajistí dp r.2020/21.

Po roce roce 2020 zahájit opravu průjezdu, výměnu výtahů, opravu fasád domů (ev.i zateplení)

## STAV JEDNOTLIVÝCH ÚKOLŮ K 31.12.2016

2	<p><b>Kamerový systém</b> Bulant, Hošek</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 VŘ na dodavatele, zvitězila fa ALKON Čáslav. Na základě vyhodnocení bezpečnostních rizik a odborné kontulitace s dodavatelem bylo rozhodnuto o umístění kamer, kabeláže, podpůrných jednotek. Záznamové zařízení a on-line displej jsou umístěny ve vrtání 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 V r. 2016 bylo čerpano ještě 62 tis. Kč na doplnění (4 kamery) a úpravu systému a <b>plnění úkolu bylo dokončeno</b></p>
4,5,6	<p><b>Výtahy</b> Zasadil</p>	<p>Úkol byl splněn opravou dle skutečného technického stavu na všech výtazích v r. 2012 a facelifem osobních výtahů na Moskevské a Uzbecké v r.2013 Facelift nákladních výtahů se odkládá do období, kdy nebudou již tolik zatíženy dopravou stavebního materiálu (rekonstrukce bytů, opravy interiérů domů, atd.). Facelift výtahů na Vršovické se zatím neprovádějí, protože jejich interiéry jsou dosud v dobrém stavu a aktuálně jej nevyžadují. <b>V r. 2014 byly na všech výtazích provedeny inspekční prohlídky, které mají platnost do r. 2020</b> V r. 2020 bude s ohledem na jejich technický stav rozhodnuto o jejich dalším provozu.</p>
10	<p><b>Sítěchy</b> Železný</p>	<p>Dobry stav sítěch, jejich průběžná, kvalitní a přitom hospodárná údržba je trvalou prioritou. V r.2012 byly na všech domech odstraněny závady havarijního charakteru a odstraněno zatekání, vše nákladem 2 632 tis Kč. Dále je každoročně prováděna jarní odborná prohlídka a posouzení technického stavu sítěch. Na tomto základě je výboru vždy předkládána odpovídající technická 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 je provedenavýměna střední části povlaku na Vr 1461 a 1462 (vyčerpaná životnost, počínající trhliny, netěsnosti a zatekání), na Uz a Mo menší závady V r.2015 byla provedena celková oprava sítěchy Griffin (295,8 tis Kč) a oprava sítěchy Uz (182,4 tis Kč) V r.2016 práce na sítěchách prováděny nebyly</p>
12	<p><b>Chodby, schody 0,1 patro</b> Bulant</p>	<p>Úkol pochází z r.2012-13. Realizace se zkomplikovala následným požadavkem vítěze VŘ (Vextia) na architektonickou studii a prováděcí projekt. Architektonická studie byla prezentována na www.vrumo.cz. Oproti původnímu plánu (RN 1300 tis Kč) se se pak RN podstatně zvýšily (do 4000 tis. Kč). Nutná koordinace s dalšími úkoly - požární řešení, EPS, přeložka elměrů nebytových prostor, kamerový systém. Na Vr1, Vr2 bylo nutno nejprve 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 proťahovala. Realizace započala až v závěru r. 2015. <b>Plnění úkolu dokončeno v r.2016</b></p>
13,14	<p><b>Opravy elektroinstalace</b> Zasadil, Bulant, Kubásek</p>	<p>Úkol pochází z r.2011 jakožto oprava na základě výsledků revize elektroinstalace, případně dalších požadavků na úpravy osvětlení na chodbách (svítidla, spínací prvky, spotřeba el. energie). Periodické revize elektroinstalace ve společných částech domů byly provedeny v r.2014. V r.2015 se úkol stal součástí rozšířeného záměru komplexní revitalizace chodeb s schodišť (viz úkol č.24)</p>
15	<p><b>Úpravy EPS a požární zabezp.</b> Zasadil, Bulant, Kubásek</p>	<p>Úkol, včetně plánovaných nákladů pochází z r.2013. Cílem je připojení na PCO HZS hl.m. Prahy, bezobslužný provoz EPS a snížení nákladů na provoz vrtánice. V r. 2013 bylo zahájeno jednání s tou M connection, která má výhradní práva na připojení EPS na PCO HZS. Další postup probíhá dle jejího doporučení Ještě v r. 2013 byl zadán návrh požární bezpečnostního řešení (PBR) na bázi kolaudovaného stavu domu autorizované firmě KRASO s.r.o. Hotovo v r.2015 V r. 2015-16 je zpracováván projekt EPS (SEOZ) <b>Z tematické kontroly HZS vyplynuly vynucené, málo účelné a nesystemové náklady ve výši cca 900 000 Kč, které byly realizovány v r.2015-16</b></p>
16	<p><b>Běžná údržba a zajištění provozu TZB</b> Kubásek</p>	<p>Mnoho let zanebané domy vyžadují rozsáhlou údržbu. Odstraňují se i nedostatky, přetrvávající z minulosti, řeší se i opatření ke zvýšení bezpečnosti (zábradlí, schody, elektronické zámký, atd.). Náklady neziročné rostou s ohledem na kapacitu údržby Na údržbě a úklidu pochozích teras se od roku 2014 finančně podílí i MČ P10 (Smlouva o poskytnutí součinnosti)</p>
17	<p><b>Terasy a průjezd</b> Zasadil, Železný</p>	<p>Odstranění, resp. podstatné omezení zatekání vody do vchodů domů Vr 1461, 2, nebytů pod úrovni teras, průjezdu a garáží, zamezení eroze betonu V r. 2012 byly zprovozněny vodorovné i svislé vodoteče dešťové kanalizace teras - dále jsou v péči domovní služby, vyžadují stále čištění. V r. 2013 byla provedena pasportizace vad vodorovných konstrukcí, rámcový návrh technologie sanaci a na tomto základě i odborný odhad nákladů.</p>

19	<p><b>Okna na únikovém schodišti domů Uzb, Mo</b> Kubásek, Zasadil</p>	<p>V r. 2014 má již zatekáni do NP, do průjezdu a garáží havarijní charakter, blokuje využití nebytových prostor a zahájení oprav vstupů do Vr 1 a 2. V r. 2014/15 byla provedena 1. a 2. etapa oprav teras nad průjezdem a nebytovými prostory (krom garáží) V roce 2016 jsme se znovu neúspěšně pokusili získat finanční podporu MC P10 a provedli jsme 3. etapu (zděné konstrukce nad garážemi) V roce 2017 bude provedena 4. etapa - oprava vodorovných ploch nad garážemi a úkol bude dokončen.</p>
20	<p><b>Výměna dřevěných oken za plastová</b> Zasadil, Železný</p>	<p>Opravy hliníkových oken na únikovém schodišti a pavlánech domů Uzb a Mo tak, aby nedocházelo k zatekání vody a úniku tepla, zejména v úseku zatežení pavlání domů Uzb, Mo a také Vr 1461 i 2. Úkol, včetně plánovaných nákladů, byl založen do plánu oprav v r.2011 Po detailním technickém nálezu byl úkol ukončen s nákladem 16,4 tis.Kč (stačilo opravit zámky oken a okna zavřít)</p>
21	<p><b>Okna na hlavním schodišti domů Uzb, Mo</b> Zasadil, Kubásek</p>	<p>Provedena výměna dřevěných oken za plastová. Kde vlastníci vyměnili dříve na vlastní náklady dřevěná okna za plastová nebo euro okna, byla vyplacena refundace nákladů ve výši ekvivalentu, zaplaceného za výměnu obdobných oken v rámci plnění úkolu <b>úkol ukončen v r.2014</b></p>
22	<p><b>Okna na hlavním schodišti domů Uzb, Mo</b> Zasadil, Kubásek</p>	<p>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. Vícenáklady za 18.patro (technické prostory strojoven výtahů). Úkol byl zatížen vícenáklady na demontáž a likvidaci asbestu, za nestandardní kotvení a za okenní sestavy v 18.palře, se kterými projekt nepočítal. <b>Plnění úkolu je ukončeno v r.2015</b> <b>Úprava stěn a podest u oken byla provedena v rámci úkolu č.24</b></p>
23	<p><b>Oprava stoupaček TUV, SV domů Uzb, Mo</b> Kubásek</p>	<p>Pokleslé a deformované stoupačky a jejich vodorovná připojení. Nekvalitní práce a použití nevhodného materiálu při předchozí výměně potrubí (kovového potrubí za plast) v minulém období, kdy domy byly v majetku města Opravy probíhají dle individuálního technického nálezu se rozrůstají a prostředky jsou čerpány v nezbytné míře dle aktuální potřeby V r.2015 bylo vynaloženo 164 tis Kč. V r.2016 bylo vynaloženo 194 tis.kč. <b>Při rekonstrukcích bytů zachovat původní přístupnost stoupaček</b></p>
24	<p><b>Interiér - chodby, schody, sklepy (2-18p.)</b> Zasadil, Bulant, Kubásek, Železný</p>	<p>Původně jen oprava zdi, vymalování, výměna lina, ev. dveří. V r. 2015 záměr rozšiřujeme do celkové úpravy chodeb a schodišť, včetně el.NN a datových sítí Příprava úkolu zahájena, realizace v r.2017 a dalších letech. Celkový objem odhadovaných nákladů je prozatím 30 000 tis.Kč. Je to komplexní úkol, do kterého vstupuje také modernizace EPS.</p>
25	<p><b>Oprava schodů Mo ONP jih</b> Železný, Jelínek</p>	<p>Celková oprava schodů do parku. Jejich konfigurace nebude měněna. <b>úkol byl dokončen v r.2016</b></p>
26	<p><b>Oprava schodů Uzb ONP jih</b> Kubásek</p>	<p>Celková oprava schodů do parku. Plnění úkolu nebylo zahájeno</p>
33	<p><b>Expertízy a projekty</b></p>	<p>V r.2016 finanční prostředky nebyly využity</p>
34	<p><b>Doplnění a digitalizace projektové dokumentace domů</b> Bulant, Železný</p>	<p>Je k dispozici pouze neúplná část úvodní projektové dokumentace, která navíc neodpovídá prováděcímu projektu a tedy ani kolaudovanému stavu domu. To vadí při zaměření zadávání projektových prací Je třeba ji doplnit včetně TZB a digitalizovat V r.2016 finanční prostředky nebyly využity</p>
40	<p><b>Provozně-technické potřeby a služby</b> Nekalová</p>	<p>Od roku 2015 včetně jsou odděleny od nákladů na správu a nadále financovány z dlouhodobých záloh SVJ (fondu oprav). Správa dle § 1180 NOZ je plánována a financována zvlášť z krátkodobých záloh SVJ. Provozně technické služby aktuálně zahrnují položky (podúčty): 501001,2 spotřeba materiálu, 518001 vrátnice, 518002 telefonny, internet, 518006 rozúčtování, právní služby, shromáždění, ost. služby, 538001 kolký, obch. 549001 pojištění, 549002 bankovní služby, SIPO, 549004 ostatní náklady</p>