

ALTERNATIVA 35 Kč/m2/měs od 1.1.2020 do 31.12.2023

20.5.2019

Úkol	Název	skutečnost minulých let										2018		Plan					Výhled					celkem 2009 - 2017	
		2009-11	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Plan	skutečn.	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029				
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	62																		298
3	Termostatické a poměrové měř. tepla	1 873	751	71		2																			2 697
4.5.6	Výtlaky		1 499	564																					2 063
7	Pavlaňny		0	0	0																				0
8	Schodiště na terasu VI-Mo		61																						61
9	VZT odsávání																								0
10	Střechy		2 632	22	1 666	468																			4 788
11	Kanalizace		82																						82
12	Chodby, schody 0,1 patro			49	62	794	2 986																		3 891
13	Elektroninstalace NN				0	298	1 531																		1 829
14	Elektroninstalace slaboproud		120																						120
15	EPS, požární zabezpečení			16	0	157	376																		2 755
16	Bežné opravy, provoz TZB	4 426	1 348	1 679	1 540	3 011	1 627	631																	15 363
17	Terasy a průjezd		425	73	3 793	6 647	726	6 162																	17 826
18	lodžie VI			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	Kanč. a kř. místnosti SVJ				13																				13
23	Rozvody TUV, SV, UT				0	164	194	665																	1 023
24	Interiéry 3.-18. patro				0	0	615	391																	19 410
25	Schody Mo ONP jih			0	0	0	83																		83
26	Schody Uzb ONP jih			0	0	0																			0
27	Schody Mo INP západ - jih (st.údrž.)			0	0	0																			0
28	úpravy 2. patro					0																			597
29																									0
30																									0
31																									0
32	Fasády, zateplení																								0
33	Expertizy a projekty			0	0	0																			0
34	Doplnění a digitalizace projektové dok.							200																	0
35																									0
36	Spoluúčast 50%, portál Sprchy				0	150																			150
37	vřata garáže				298																				298
38	Odkoupení NP 1462/341 pro SVJ				0	192																			192
39	Správa	4 021	1 919	2 443	2 836	1 276	1 214	1 227																	11 219
40	Přívazně-technické potřeby a služby																								5 016
41																									0
42																									0
43	Rádek 13+14+15+24 celkem				0	455	2 522	460																	23 978
44																									0
45																									0
46	PO celkem bez úvěru a příspěvku MČ																								0
47	Příspěvek MČP 10																								0
48	úvěr																								0
49	Splátka úvěru				0																				0
	CELKEM	0	6 526	9 761	24 997	19 687	9 474	9 505	23 450	23 578	18 456	8 000	14 480	10 150	9 800	13 350	5 100	10 600	5 600	6 000	5 500	6 000	5 500	103 528	
	Slav FO k 31.12.2009	24 693	28 128	17 204	8 424	9 562	11 122	-2 128	-1 881	-1 37	3 563	783	2 333	4 233	1 083	6 183	5 783	10 483	14 683	19 383					

úvěr v r. 2019 10 MKČ

Splátka 335 TKč/měs

vklad ročně

10 200 tis Kč/rok od 1.1.2015

11 700 tis Kč/rok od 1.1.2020 do 31.12.2023

13 600 tis Kč/rok do 31.12.2014

Rozpočet plánu oprav
na rok 2018 činil 23,450 M Kč s tím, že bude zčásti kryt střednědobým úvěrem. Výsledně bylo v r.2018 vynaloženo 23 578 MKČ a úvěr 10 MKČ byl využit na krytí části nákladů rekonstrukce Moskevské (3 MKČ) a Vršovické 1461 až v roce 2019

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 byly cenovým jednáním sníženy a zapláceno bylo výsledně za oba domy 23,5 MKČ. Projektované náklady na Vršovickou však oproti původnímu odhadu 14,2 mil.Kč vzrostly až na 20,26 MKČ vč. DPH za oba domy.

To vedlo k

rozhodnutí výboru realizovat v roce 2019 jen dům čp. 1461.
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 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.

Po jejím zahájení ale protestovali vlastníci na domovních schůzích Vršovické 24. 1 a 7. 2 proti rozdělení prostoru před výtahy zdi a dalšímu využití tohoto prostoru. Celkem 40 vlastníků také podepsalo protestní petici proti zdi před výtahy, předanou výboru SVJ 7.2.2019.

To výbor respektoval, došlo ke změně, včetně zahrnutí požadavku úpravy části prostoru před výtahy, který původně měl být oddělen a s jeho revitalizací se původně v projektu 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 dodatečně dohodnutých prací před výtahy ve výši 786 TKč. Byly odstraněny i další překážky stavby a ta s mírným zpožděním pokračuje. V roce 2020 budou ve FO částečně akumulovány prostředky na rekonstrukci čp. 1462, která proběhne v r.2021.

Rozpočet plánu oprav na rok 2019 činí 18 156 TKč včetně roční splátky úvěru ve výši 3 685 TKč. Hlavním úkolem je dokončit rekonstrukci obytných pater domu čp.1461 včetně HDV a rozvodů NN do bytů

Výhled do budoucích období

V r.2021 bude provedena rekonstrukce obytných pater domu čp.1462 včetně HDV, rozvodů NN do bytů nákladem 9 450 TKč a bude doplacen úvěr. Dále budeme financovat plán oprav již z vlastních zdrojů (tj. bez úvěru).

Hlavním úkolem v letech 2022-24 bude výměna, resp. GO, a modernizace výtahů ve všech domech. V rozpočtu plánu oprav pro ni počítáme s nákladem 16 - 18 MKč. Po dobu rekonstrukce domů bude rozpočet plánu oprav napjatý, po roce 2022 počítáme opět s kumulací rezerv ve FO.

Příspěvek 35 Kč/m2/měs

Pokud by příspěvek vlastníků do FO byl od 1.1.2020 do 31.12.2023 byl 35 Kč/m2/měs, byl by roční příjem do FO cca 11 700 MKč, financování FO by se výrazně posílilo, mohli bychom vytvořit dostatek prostředků pro modernizaci výtahů (18MKč) a s jejich opravou na Moskevské začít už v příštím roce. Urychlili bychom také úpravy druhých pater ve všech domech (2022-23) a opravy průjezdu (2024)

STAV JEDNOTLIVÝCH ÚKOLŮ K 31.12.2018

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, zvitězila fa ALKON Castlav.</p> <p>Na základě vyhodnocení bezpečnostních rizik a odborné konzultace s dodavatelem bylo rozhodnuto o umístění kamer, kabeláže, podpůrných jednotek.</p> <p>Záznamové zařízení a displej jsou umístěny ve vřátnici</p> <p>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</p> <p>V r. 2016 bylo čerpano ještě 62 tis. Kč na doplnění (4 kamery) a úpravu systému a plnění úkolu bylo dokončeno</p>
4,5,6	Výťahy	<p>Požadavek na výměnu výťahů z r.2012 byl naplněn opravou dle sk. tech. stavu všech výťahů a faceliffem osobních výťahů na Moskevské a Uzbecké r.2013</p> <p>Fci nákladních výťahů byl odložen do období, kdy nebudou již tolik zatíženy dopravou stavebního materiálu (rekonstrukce bytů, opravy interiérů domů, atd.).</p> <p>Fci výťahů na Vršovicích byl rovněž odložen, protože jejich interiéry jsou dosud v dobrem stavu a aktuálně jej nevyžadují.</p> <p>V r. 2014 byly na všech výtazích provedeny inspekční prohlídky, které mají platnost do r. 2020</p> <p>V r. 2020 bude s ohledem na jejich technický stav rozhodnuto o jejich dalším provozu, výměně, nebo postupné modernizaci</p> <p>Důsledně prováděnou údržbou se podařilo trvale zlepšit provozní parametry výťahů, včetně spolehlivosti, do úrovně dobrého standardu až do r.2018</p> <p>Nyní výťahy, zejména na Moskevské, opět vyžadují zvýšenou pozornost. Zásadní opravy plánujeme až od r.2022</p>
10	Střechy	<p>V r. 2012 byly na všech domech odstraněny závady havarijního charakteru a odstraněno zatékání, vše nákladem 2 632 tis Kč.</p> <p>Dále je každoročně prováděna jarní odborná prohlídka a posouzení technického stavu střech. Na tomto základě je výboru pak předkládána odpovídající zpráva a nabídka.</p> <p>V r.2013 byla na Vr 1461, 2 byla instalována zadržovací zatěkáni do lodžii v 8NP Vršovicích, jiné práce prováděny nebyly.</p> <p>V r.2014 je provedenavýměna střední části povlaku na Vr 1461 a 1462 (vyčerpána životnost, počínající trhliny, netěsnosti a zatěkáni), na Uz a Mo menší</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 práce na střeších prováděny nebyly</p> <p>V r.2017 práce na střeších prováděny nebyly</p> <p>V r.2018 byla provedena odborná kontrola stavu střech (AS Minar) - ve střednědobé perspektivě nebudou nutné žádné zásadní opravy</p>
12	Chodby, schody 0,1 patro	<p>Úkol pochází z r.2012-13. Realizace se zkomplikovala následným požadavkem vítěze VŘ (Vexta) na architektonickou studii a prováděcí projekt. Arch. 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, přelozka elměrů nebytových prostor, kamerový systém.</p> <p>Na Vr 1, Vr 2 bylo nutno nejprve vyřešit zatěkáni 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 BWL, vítěz nového VR). Dokončeno v r.2016</p>
13, 14	Opravy el. instalace NN, sbp	<p>Úkoly pochází z r.2011 jakožto oprava na základě výsledků 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 r.2014. V r.2015 se úkol stal součástí celkového záměru revitalizace chodeb s schodišť (ad úkol č.24). Realizuje se v r.2018 - 21.</p>
15	Úpravy EPS a požární zabezp.	<p><i>Úkol pochází z r.2011.</i></p> <p>Původním záměrem je bezobslužný provoz EPS a její připojení na PCO HZS s cílem snížení nákladů na provoz vřátnice.</p> <p>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</p> <p>V.r. 2013 bylo zadáno zpracování požárně bezpečnostního řešení na bázi kolaudovaného stavu domu autorizované firmě KRASO s.r.o. Hotovo v r.2015</p> <p>V r. 2015-16 byl zpracováván projekt EPS (fa SEOS)</p> <p>Z kontroly HZS v r.2015 vyplynuly nucené, nesystémové náklady ve výši cca 900 000 Kč, které byly realizovány v r.2015-16 v rámci běžné údržby</p> <p>V r. 2018 - 21 je úkol realizován v komplexu s úkoly č. 13, 14, 24.</p> <p>Koncipovat budoucí provoz požární ochrany po připojení EPS na PCO HZS a domovních služeb tak, aby původního cíle bylo dosaženo.</p>

16	Běžná údržba a zajištění provozu TZB	<p>Domy a terasy stále vyžadují rozsáhlou údržbu. Odstraňují se i nedostatky, přetrvávající z minulosti, řeší se také opatření ke zvýšení bezpečnosti (zábradlí, elektronické zámky, atd.).</p> <p>Na údržbě a úklidu pochozích teras se od roku 2014 finančně podílí i MC P10 (Smlouva o poskytnutí součinnosti)</p> <p>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	<p>Původním cílem bylo odstranění zatékání vody do vchodů domů Vr 1461, 2, nebytů pod úrovní teras, průjezdu a garáží, zamezení eroze betonu.</p> <p>Celková koltivace průjezdu bude možná až po roce 2025</p>
19	Okna na únikovém schodišti	<p>Původním záměrem opravy oken na únikovém schodišti a pavlánech domů Uzb a Mo bylo zamezení zatékání vody a úniku tepla, v úseku zaústění pavlánů do domů Uzb, Mo a také do Vr 1461 i 2.</p> <p>Úkol byl založen do plánu oprav v r.2011</p> <p>Na základě technického nálezu byl úkol ukončen s nákladem 16,4 tis.Kč (stačilo opravit zámky oken a okna zavřít)</p>
20	Výměna dřevěných oken za plastová	<p>Ve všech domech provedena výměna dřevěných oken za plastová.</p> <p>Kde vlastníci vyměnili dříve na vlastní náklady dřevěná okna za plastová nebo euro okna, byla vyplacena refundace nákladů ve výši ekvivalentu za výměnu plastových oken v rámci plnění úkolu</p> <p>Ukončeno v r.2014</p>
21	Okna na hlavním schodišti Uzb, Mo	<p>Výměna úplných sestav hliníkových oken a panelů na hlavních schodištích domů Uzb a Mo.</p> <p>Odborný odhad nákladů z r.2013 byl na úrovni 4 000 tis.Kč</p> <p>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).</p> <p>Úkol byl dodatečně zatížen vícenáklady na demontáž a likvidaci asbestu, na nestř. kotvení a na okenní sestavy v 18.pátě, se kterými projekt nepočítal.</p> <p>Ukončeno v r.2015</p> <p><i>Uprava stěn a podest u oken je součástí úkolu č.24</i></p>
23	Oprava stoupaček TUV, SV domů Uzb, Mo	<p>Pokleslé a deformované stoupačky v důsledku nekvalitní a neúplné práce s použitím nevhodného materiálu při někdejší výměně potrubí ocel za plast v minulém období, kdy domy byly v majetku města</p> <p>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.</p> <p>V r.2015 bylo vynaloženo 164 tis.Kč.(fixace stoupaček Mo)</p> <p>V r.2016 bylo vynaloženo 194 tis.kč. (fixace stoupaček, úprava potrubí, výměna a doplnění, uzavíráních a vypouštěcích prvků ve 2.p. Uzb</p> <p>V r.2017 bylo vynaloženo 665 tis.Kč (dttu ve 2.P. Mo, výměna a doplnění uzavíráních a vypouštěcích prvků v 1.p. Uzb, Mo)</p> <p>Při rekonstrukcích bytů je nutno zachovávat původní přístupnost stoupaček a volnost průchodu potrubí stropy.</p>
24	Interiéry SCD - chodby,schody,	<p>Původně jen vymalování, výměna lina, ev. dveří na chodbách a schodištích. V r. 2015 byl záměr rozšířen do celkové r.kst. včetně inst. NIN a datových sítí</p> <p>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. Vršovické</p> <p>Je to komplexní úkol, se kterým souvisí také úkoly 13, 14 a 15.</p> <p><i>Dodavatel je provádí a fakturuje společně. Proto jsou od r.2018 náklady uvedeny společně na řádku 24</i></p>
25	Schody Mo ONP jih	<p>Oprava schodů z 0.p. do parku. Jejich konfigurace nebyla měněna.</p> <p>Realizováno v r.2016</p>

26	Schody Uzb ONP jih	Celková oprava schodů do parku. Plnění úkolu bylo odloženo (nebyly akceptovány postupy a náklady, které vyplývaly 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 nákladem 597 TKč + stabilizace opěrné zdi za 120 TKč
28	Úpravy 2. Patro	Ve všech domech byly rekonstruována vstupní (0-1) a obytná (3-17) patra. Práce ve 2.p. proběhnou v r. 2023-4 na Moskevské a uzbecké předpokládají budou upraveny prostory před výtahy a do postoru sklepů budou namontovány ocelové dveře do uliček. na Vršovické bude demontována VZT vč. strojovn, upraveny zdi, stropy a podlahy ne chodbách a ve společných částech domu, osvětlení chodeb, přívod .telekomunikačních kabelů a EPS, uzávěry a vypouštěcí kohouty SC a TUV budou vyvedeny na chodbu
33	Expertízy a projekty	V r.2018 nebyla tato položka samostatně čerpána. Náklady na projekty k úkolům plánu oprav, byly hrazeny v z rozpočtu těchto úkolů.
34	Doplnění a digitalizace projektové dokumentace domů	V r.2018 finanční prostředky v rámci tohoto úkolu nebyly využívány
40	Provozně-tech. potřeby a služby	Od roku 2015 včetně jsou odděleny od nákladů na správu a nadále financovány z dlouhodobých záloh SVJ (fondu oprav). Samotná správa dle § 1180 NOZ je plánována a financována zvlášť z krátkodobých záloh SVJ. Provozně technické služby aktuálně zahrnují položky (produčty): 501001,2 spořeba 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