

<p>1. SOUHRNNÝ KOMENTÁŘ</p>	<p>Shromáždění vlastníků v r. 2019 neschválilo zvýšení příspěvků do FO na 35 Kč/m²/měs a tím ani plán oprav na r. 2019. V platnosti zůstal dříve schválený plán na r. 2018 - 2020, tedy zejména pokračování rekonstrukce SČD v interiérech domů.</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 sniženy na 13,4 MKč pro každý dům Uzb, Mo, zapláceno bylo za oba domy celkem 24,4 MKč vč DPH, vč projektů a veškerých dalších nákladů od r. 2016.</p> <p>Projektované náklady na Vršovickou však oproti původnímu odhadu 14,2 MKč, pak 17,2 MKč vzrostly na 20,26 MKč vč. DPH za oba domy. To vedlo, s ohledem na stav finančních prostředků ve FO k rozhodnutí realizovat v roce 2019 jen dům čp. 1461.</p> <p>Náklady na něj pak byly cenovým jednáním sniženy na 9,64 MKč včetně rezervy a DPH, z toho na část stavební, NN a sbp na 8,44 MKč vč. DPH. 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 odkrity jako povolené MNP v průběhu stavby. Rozsah stavby byl dále upraven s přihlédnutím k požadavkům vlastníků. Rekonstrukce SČD v interiéru čp. 1461 byla výsledně provedena celkem za 8,89 mil Kč vč. DPH, z toho část stavební, NN a sbp celkem za 8,389 mil. Kč vč. DPH, tedy s mírnou úsporou.</p> <p>Protože kvalita práce, termíny realizace a cena byly opět dodrženy, byly smlouvy a dohody se všemi dodavateli, včetně fy Panel servis (soubory stav, NN, sbp), polivzeny i pro čp. 1462. V současné době je k jednání dodatek č. 6 SOD č. 170807 s rozpočtovými náklady (stav, NN, sbp) 8,31 mil. Kč vč. DPH. S realizací počítáme s ohledem na stav prostředků ve FO až v 1. pol. r. 2022.</p> <p>Rozpočet plánu oprav na rok 2020 činí 7,169 MKč včetně roční splátky úvěru 4,020 MKč. Hlavním úkolem je akumulovat ve FO prostředky pro rekonstrukci SČD v číni 7,169 MKč</p> <p>Výhled do budoucích období</p> <p>V r. 2021 bude zaměření, struktura a náklady PO obdobné jako v r. 2020 a bude doplacen úvěr, využitý v r. 2019 pro rekonstrukci domů čp. 1464 a 1461.</p> <p>V r. 2022 bude provedena rekonstrukce SČD v obytných patrech domu čp. 1462.</p> <p>Dále budeme financovat plán oprav z vlastních zdrojů při příspěvku vlastníků 30 Kč/m²/měs, který však dlouhodobě nelze s ohledem na akcelerující ceny udržet.</p> <p>Náklady PO po roce 2022 je nutno predikovat přesněji s využitím studií a projektů, zadávaných s větší časovou předstihem.</p> <p>V budoucích obdobích, po určité ekonomické stabilizaci společností, se k tomuto tématu opět vrátíme.</p>
------------------------------------	---

STAV JEDNOTLIVÝCH ÚKOLŮ K 31.12.2019

26.8.2020

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, zvlášť za ALKON Čáslav.</p> <p>Na základě vyhodnocení bezpečnostních rizik a odborné konzultace s dodavatelem bylo rozhodnuto o umístění kamer, kabeláže, podpůrných jednotek. Zaznamované zařízení a displej jsou umístěny ve vřetnici.</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 face liftem osobních výtahů na Moskevské a Uzbecké r. 2013</p> <p>Fci nákladních výtahů byl odložen do období, kdy nebudou již tolik zatíženy dopravou stavebního materiálu (rekonstrukce bytů, opravy interiéru domu, atd.).</p> <p>Fci 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 výtazích provedeny inspekční prohlídky, platnost do r. 2020. V r. 2020 byly provedeny opět, platnost do r. 2026</p> <p>V r. 2019 byla nutná mimořádná opatření k zajištění jejich provozuschopnosti, narušené zvýšenou prašností při rktst SCD v interiérech domu</p> <p>Byla provedeny střední opravy s dvouletou zárukou u tří výtahů, v r. 2020 je objednána oprava čtvrtého.</p> <p>Provoz všech výtahů je možno probíhat min. o r. 2026. Se zásadní modernizací nebo výměnou počítáme v letech 2026-7. V PO založeny ceny r. 2020</p>
10	Střechy	<p>V r. 2012 byly na všech domech odstraněny závady havarijního charakteru a zatékání, vše nákladem 2 632 tis. Kč.</p> <p>Každoročně prováděna jarní odborná prohlídka a posouzení technického stavu střech všech domů.</p> <p>V r. 2013 byla na Vr 1461, 2 byla instalována zabrana zatékání 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 (vyčerpán životnost, počínající trhliny, neúspěšnost), 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, 17, 18 a 19 práce na střechách prováděny nebyly</p> <p>Střechy jsou nyní v dobrém stavu a zatím nevyžadují 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.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.</p> <p>Na Vr 1, Vr 2 bylo nutno nejprve vyřešit zatékání do vstupních prostor v 0 patře (úkol č. 17) jako zásadní předpoklad pro úpravu interiéru chodeb</p> <p>Připrava 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>
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 chodbách (svítidla, ovl.prvky, spotřeba el. energie). Periodické revize elektroinstalace ve společných částech domů byly provedeny v roce 2014.</p> <p>V r. 2015 se úkol stal součástí celkového záměru revitalizace chodeb s schodišť (úkol č. 24). Realizuje se v r. 2018 - 22.</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 vřetnice.</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 zpracováván projekt EPS (ta SEOS)</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>V r. 2018 - 22 je úkol realizován v komplexu s úkoly č. 13, 14, 24.</p>

16	Běžná údržba a zajištění provozu TZB	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.). Na údržbě a úklidu pochodících 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
17	Terasy a průjezd	Počátečním záměrem bylo odstranění zatékání vody do vchodu domu Vr 1461, 2, nebyť pod úrovní 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 domu Uzb a Mo bylo zamezit zatékání vody a úniku tepla, v úseku zaústění pavlánu do domu 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 vlastnici vyměnili dřve na vlastní náklady dřevěná okna za plastová nebo euro okna, byla vyplacena refundace nákladů ve vyšší ekvivalentu Ukončeno v r.2014
21	Okna na hlavním schodišti Uzb, Mo	Výměna úplných sestav hliníkových oken a panelů na hlavních schodištích domu Uzb a Mo. Odborný odhad nákladů z r.2013 byl na úrovni 4 000 tis. Kč Ve VR byla ale vysouřezána nejnižší 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 nesíd. kotvení a na okenní sestavy v 18.patře, se kterými projekt nepočítal. Ukončeno v r.2015 <i>Uprava 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 nekvaitení a neúplné práce s použitím nevhodného materiálu při někdejší výměně potrubí ocel 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, uzavírání a vypouštění 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) Ukončeno v r.2018 Při rekonstrukcích bytů je nutno zachovávat původní přístupnost stoupaček a volnost průchodu potrubí stropy.
24	Interiéry SČD - chodby,schody,	Původně jen vymalování, výměna lina, ev. dveří na chodbách a schodištích. V r. 2015 byl záměr rozšířen do celkové frst. 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. Vršovic Je to komplexní úkol, se kterým souvisí také úkoly 13, 14 a 15. <i>Dodavatel je provádl 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 jin	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
28	Úpravy 2. Patro	Ve všech domech byly 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 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
33	Experízy a projekty	V r.2019 nebyla tato položka samostatně čerpána. Náklady na projekty k úkolům plánu oprav byly hrazeny z rozpočtu těchto úkolů.
34	Doplnění a digitalizace projektové dokumentace domů	V r.2019 finanční prostředky v rámci tohoto úkolu nebyly 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 a vlastníci na ni přispívají zvlášť. Provozně technické služby aktuálně zahrnují tyto položky (podučty): 501001,2 spotřeba materiálu, 518001 vrátnice, 518002 telefony, internet, 518006 rozúčtování, právní služby, shromáždění, ost. služby, 538001 kolký, obch. 549001 pojištění, 549002 bankovní služby, SÍPO, 549004 ostatní náklady