

PLÁN OPRAV r.2022 - 24 a výhled do roku 2031 (tis.Kč)

Pinění plánu k 31.12.2021

30 Kč

24.4.2022

Ukol	Soubor	skutečnost minulých let										Plán										celkem 2009 - 2021				
		2009-11	2012-13	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031					
001	Vstupní portály, syst. zabezpečení	3 770																							3 770	
01	Schody pasovka	356																								356
1	Isalace měidel SV	666																								666
2	Kamerový systém			0	236	62																				298
3	Termohlavce a poněr. měř. tepla	1 873	822		2																					2 697
4,5,6	Výťahy		2 063																							4 331
7	Pavlaňy																									0
8	Schodiště na terasu Vr-Mo		61																							61
9	VZT odsávání																									0
10	Střechy, hromosvody		2 652	1 666	468																					4 786
11	Kanalizace		82			109																				191
12	Chodby, schody 0,1 patro		49	62	794	2 986																				3 891
13	Elektroinstalace NN			0	298	1 531																				1 829
14	Elektroinstalace slaboproud		120																							120
15	EPS, požární zabezpečení			157		375																				3 218
16	Bážíné opravy, provoz TZB	4 426	2 927	1 383	3 011	1 627	536	938																		18 116
17	Terasy a průjezd		497	3 793	6 647	726	6 162																			17 825
18	Ložže 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. sch. Uz. Mo			0	6 059																					6 059
22	Kanc. a křt. místnost SVJ			13																						13
23	Rozvody SV TUV, UT			0	164	594	665																			1 423
24	Inženýry 3.-18. patro			0	0	107	391	19 136	10 840																	36 762
25	Schody Mo ONP jih			0	0	83																				83
26	Schody Uz. ONP jih			0	0																					0
27	Prostor popelnic			0	0																					0
28	Upravy 2. patro			0																						0
29																										0
30																										0
31	Fasády obnova ev. zateplení																									0
32	Expertizy, projekty a reuize			0	0																					0
33	Doplň. a digitalizace projektové dok.							0	0																	0
34																										0
35	Spolučást 50%, portál Sprchy			0	150																					150
36	vřata garáže			298																						298
37	Okokoupení NP 1462/341 pro SVJ			0	192																					192
38	Správa	4 021	4 362	2 836																						11 219
39	Provozně-technické potřeby a služby			1 276	1 274	1 227	1 239	1 345	1 231	1 236	1 500	1 700	1 700	1 750	1 800	1 800	1 850	1 850	1 900							8 828
40																										0
41																										0
42																										0
43																										0
44	PO celkem bez úvěru a příspěvku MC																									26 961
45	Příspěvek MCP10																									459
46	úvěr																									10 000
47	Solárka úvěru			0																						10 388
	CELKEM	15 112	19 114	24 997	19 313	9 474	9 045	23 450	18 991	6 600	11 299	2 681	9 930	9 310	10 560	3 650	9 600	3 900	13 450	14 950	14 500	3 502				157 395
	Slav FO k 31.12. Od 1.2015 30 Kč/m ²	19 409	28 128	17 204	8 424	9 562	11 122	-1 881	-1 051	2 648	1 552	1 822	2 712	2 352	8 902	9 502	15 802	12 552	7 802	3 502						

vkład ročné 13 600 tis Kč/rok do 31.12.2014
10 200 tis Kč/rok od 1.1.2015

KOMENTÁŘ

Plán oprav v r. 2021

Celkem jsme v r. 2021 vyřadili na plán oprav včetně splátky zbytku dluhu 11 299 TKč. Krom obligatorních výdajů byla prováděna jen běžná údržba a byl doplacen úvěr. Ve 2.pololetí byla již prováděna rekonstrukce EPS a společných částí domu na č.p. 1462

Plán oprav v r. 2022

čini 9 930 TKč.

Na dokončení řkš 3 - 8.p je tedy souhrnné na ř.24 založeno 2,00 MKč. Na odstranění závad a další požadavky před připojením EPS na CPO HZS je na ř.15 souhrnné založena částka 2,00 MKč. Pro případ havarie výtahu (nebo obou) na 1462 v důsledku prašného zatížení při řkš. chodeb a na výměnu elektronické části řízení malých výtahů na č.p. 1463 a 1464 a jejich zapojení do duplexu je na ř. 4, 5, 6 založena částka celkem 2,9MKč. Uhrazením těchto nákladů skončí napětí ve financování FO a bude v něm na konci roku zůstatek 1 822 TKč

Rozpočet plánu oprav na rok 2023

čini 9 310 TKč. Hlavním úkolem bude oprava průjezdu. Pokud ale bude nezbytné odkrytí záhonu na terase nad garážemi a obnova izolace střechy pod zeminou záhonu, aby bylo zabráněno zatékání do garáží, může být oprava průjezdu odložena a plánované prostředky využity ve prospěch tohoto úkolu. Ten bude případně dán rozhodnutím shromáždění vlastníků, projektem a výsledky VŘ. Bylo by na to rámcově 3,0 MKč. na ř.17 a 0,5 MKč na opravu střech na ř.10. Pro opravu kanalizace na č.p. 1464 počítáme s náklady do 1,6 MKč na ř.11. Na ř.23 je 250 TKč určeno na 3. etapu opravy hlavního vodovodního potrubí, tj. zajištění obtoku dodávky vody do našich domů pro případ potřeby. Částka 1 MKč na ř.28 je určena pro úpravy 2.patra, které dosud prováděny nebyly.

Rozpočet plánu oprav na rok 2024

čini 10 560 TKč. Plánujeme dodání opravy průjezdu za 2 mil. Kč (v případě opravy izolace pod záhonem průjezd nebude), opravu/rekonstrukci vstupních portálů a systémů jejich zabezpečení (3 mil Kč), 0,5 MKč na opravu střech, 2 MKč na dokončení úprav 2.patra ve všech domech

Závěr a výhled do r.2031

V r. 2021 bylo překonáno napětí ve financování plánu oprav a doplacen úvěr. Na konci budoucí let už opět budou ve FO kladné roční zůstatky pro případ potřeby řešení havárií a jiných neočekávaných potřeb. Návrh plánu oprav respektuje, že příspěvek vlastníků bude zatím činit jen 30 Kč/m2/měs, jak rozhodlo shromáždění vlastníků v r.2019.

Plán oprav tedy bude relativně skromný, tím více pak vlivem zdražování, které je v r.2022 očekáváno.

Budeme v plánu tvořit finanční zálohu, tj. kladné a rostoucí zůstatky na konci každého roku, aby bylo možno v případě potřeby reagovat na havárie a abychom akumulovali ve FO prostředky pro další stěžejní úkol, jímž na konci desetiletí bude zateplení a obnova fasád našich domů. Založené náklady jsou odhadnuté, budou ve výhledu upřesňovány projekty a výsledky výběrových řízení

ZPRÁVA O PLNĚNÍ ÚKOLŮ K 31.12.2021 a ÚKOLECH PLÁNU 2022 - 24

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 fa ALKON Čáslav.</p> <p>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.</p> <p>Planované náklady byly původně převzaty ze schváleného plánu oprav na r. 2012 - 2014 na úrovni 250 tis. Kč. Cerpáno bylo 236 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> <p>kamerový systém přispívá k bezpečnosti v domech, vyhodnocování záznamu je časově náročné. Rozšíření KS do interiéru domu a výtahů s ohledem na ochranu osobních údajů bez písemného souhlasu všech obyvatel domu možné není.</p>
4,5,6	Výtahy	<p>Požadavek na výměnu výtahů z r. 2012 byl naplněn opravou díle sk. tech. stavu všech výtahů a faceliftem 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 domů, atd.)</p> <p>Fci výtahů na Vřšovicích 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 IP provedeny opět, platnost do r. 2026</p> <p>V r. 2019, 20 byla nutná mimořádná opatření k zajištění jejich provozuschopnosti, narušené zvýšenou prašností rfst SCD v interiérech domů</p> <p>Byly provedeny opravy s dvouletou zárukou u tří výtahů, v r. 2020 pak oprava čtvrtého a tím byl problém překonán.</p> <p>Všechny výtahy prošly v r. 2020 inspekční prohlídkou, provoz je možný min. do r. 2026.</p>
10	Střechy	<p>V r. 2012 byly na všech domech odstraněny závady havarijního charakteru a zatekání, vše nákladem 2 632 tis. Kč.</p> <p>Každoročně je prováděna jarní odborná prohlídka a posouzení technického stavu střech všech domů.</p> <p>V r. 2013 byla na Vr. 1461, 2 byla instalována zadržena zatekání do ložzjí v 8NP Vřšovicé, jiné práce prováděny nebyly.</p> <p>V r. 2014 byla provedena výměna střední části povlaku na Vr. 1461 a 1462 (vyčerpáná životnost, počínající trhliny, netěsnosti), 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 - 20 na střeších opravy a rekonstrukce prováděny nebyly</p> <p>V roce 2021 došlo k zatekání do čp. 1464 a 1463, byly provedeny malé opravy v rámci údržby</p> <p>Střechy jsou nyní v dobrém stavu a nevyžadují nákladné opravy. Pro případ větších poškození je v plánu rezerva 500 tis. Kč každé 3 roky</p>
12	Chodby, schody 0,1 patro	<p>Úkol pochází z r. 2012-13. Realizace se zkomplikovala následným požadavkem vítěze VR (fa Vexta) na architektonickou studii a prováděcí projekt. Arch. studie byla pak prezentována na www.vrjmo.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 elměrů nevytvořených prostor, kamerový systém.</p> <p>Na Vr. 1, Vr. 2 bylo nutno nejprve vyřešit zatekání 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 BML, vítěz nového VR).</p> <p>Dokončeno v r. 2016</p>
13,	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, spoiřeba el. energie). Periodické revize elektroinstalace ve společných částech domů byly provedeny v roce 2014 a 2020</p> <p>r. 2015 se úkol stal součástí rekonstrukce chodeb a schodist. Je výsledně plněn společně s úkolem č. 15 a 24</p>
15	Úpravy EPS a požární zabezpečení	<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 vřátnice.</p> <p>V r. 2013 jednání s tou M connection, která měla vyhradit práva na připojení EPS na PCO HZS. Další postup dle jejího doporučení</p> <p>V r. 2013 zadáno zpracování požárně bezpečnostního řešení (PBR) na bázi koleaudovaného stavu domu firmě KRASO s. r. o. Hotovo v r. 2015</p> <p>V r. 2015-16 byl na bázi PBR zpracován projekt rekonstrukce a rozšíření EPS (fa SEOS) pro účel připojení na PCO HZS - RN 3 515 651 Kč</p> <p>Z kontroly HZS v r. 2015 vyplynuly významné, nesystémové náklady ve výši cca 900 000 Kč, které byly realizovány v r. 2015-16 v rámci běžné údržby</p> <p>Od r. 2018 je úkol postupně realizován v komplexu s úkoly č. 13, 14, 24.</p> <p>V r. 2022 zakládáme náklady na požadavky, které vyplynou z auditu na připojení EPS na CPO HZS ve výši 2 000 tis. Kč pro všechny domy společně</p> <p>V r. 2023 zakládáme na neočekávané náklady, plynoucí ze zkušebního provozu EPS 100 tis. Kč pro všechny domy společně</p>
16	Běžná údržba a zajištění provozu TZB	<p>Domy a terasy stále vyžadují stálou údržbu. Odstraňují se i nedostatký, přetrvávající z minulosti.</p> <p>Na údržbě a úklidu pochozích teras se od roku 2014 financíe 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> <p>Nově je nutno zařadit běžnou údržbu dveří a zavřací, která se dosud neprováděla a zohlednit všeobecné zdrážování, počínající v r. 2021</p> <p>Náklady zakládáme nyní na úrovni 1200 - 1400 tis. Kč ročně</p>

17	Terasy a průjezd	Počátečním záměrem bylo odstranění zatékání vody do vchodu domu Vr 1461 2 a nebyťů pod úrovní teras, do 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 MKč. V r.2023-4 plánujeme náklady na celkovou opravu a kultivaci průjezdu 5 000 tis.Kč
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 1 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 byla 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 výši 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 vysoutěžena nejménší cena ve výši 4 700 tis.Kč, vč. DPH včetně nákladů na 18.patro (prostory výtahu, do původního odhadu nezahrnuto). Úkol byl dodatečně zatížen vícenáklady na demontáž a likvidaci asbestu, na nestd. kotvení, se kterými projekt nepočítal. Ukončeno v r.2015 nákladem 6,059 MKč Následná úprava stěn a podestí u oken byla provedena jako součást úkolu č.24
23	Oprava stoupaček TUV, SV domu Uzb, Mo	Pokleslé a deformované stoupačky v důsledku nekvallitní a neúplné práce s použitím nevhodného materiálu při někdejší výměně potrubí oceli 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, sjízdělo 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 vypouštěcích prvků ve 2.p Uzb) V r.2017 bylo vynaloženo 665 tis.Kč (dřto ve 2.p. Mo, výměna a doplnění uzavírání a vypouštěcích prvků v 1.p. Uzb, Mo) Ukončeno v r.2018. Dále se opravy na stoupačkách děljí ad hoc v rámci běžných oprav (r.16) 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 rkt. včetně inst. NN a datových sítí Realizace od r.2018 v obytných patrech ve všech domech. Az po r.2024 by mohla být financována likvidace nefunkční VZT a kultivace 2.p. Vršovicé Je to komplexní úkol, se kterým souvisí také úkoly 13, 14 a 15. Dodavatel je provádí a fakturuje společně. Proto jsou od r.2018 také sledovány společně na řádku 24. Hotovo v r.2022
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. Plnění úkolu bylo odloženo (nebyly akceptovány postupy a náklady, které vyplynuly z VR)
27	Schody Mo 1NP západ (do parku)	Celková oprava schodiště z terasy na západní straně Mo do parku. Provedeno v r.2018
28	Úpravy 2. patra	Ve všech domech byla 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 Vršovicé bude demontována VZT vč. strojoven, úpravny 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 v r.2024 V r. 2023 je na úpravy 2.pater plánováno 1 000 tis Kč. V r. 2024 je na úpravy 2.pater plánováno 2 000 tis Kč. (vč. kultivace 2.p. na Vršovicé)

32	Expertízy a projekty	Tato položka nebyla samostatně čerpána. Náklady na projekty k úkolům plánu oprav byly dosud hrazeny z rozpočtu těchto jednotlivých úkolů. V r. 2022 počítáme s částkou do 170 tis.Kč na revizi hromosvodů a na projekt revitalizace průjezdu
33	Doplnění a digitalizace projektové dokumentace domů	finanční prostředky v rámci tohoto úkolu nebyly dosud samostatně čerpány
39	Provozně-techn. 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. 1 180 NOZ financována z krátkodobých záloh SVJ. Provozně technické služby zahrnují (tato položky (podúčty): 501001,2 spotřeba materiálu, 518001 vratnice, 518002 telefony, internet, 518006 rozúčtování, právní služby, shromáždění, ost. služby, 538001 koliky, obch. 549001 pojištění, 549002 bankovní služby, SÍPO, 549004 ostatní náklady Náklady jsou plánovány ve výši, obvyklé v minulosti s uvážením inflace a zdražování, tj. 1500 - 1700 tis Kč v letech 2022 - 2024