

4.6.2019

## PLÁN OPRAV 2019 - 2021 S VÝHLEDEM DO R.2029

35 Kč/m<sup>2</sup>/měs od 1.10.2019

tis. Kč

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	Isalace měřidel SV	666																							666
2	Kamerový systém	0	0	0	0	236	62																		298
3	Termohlavice a poměrové měř. tepna	1 873	751	71	0	2																			2 667
4,5,6	Výhledy		1 499	564																					2 063
7	Pavlaňy	0	0	0	0																				0
8	Schodiště na terasu Vr-Mo			61																					61
9	VZT odsávání																								0
10	Sřechy		2 632		22	1 666	468																		4 768
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					0																			120
15	EIS, požární zabezpečení					0	157	376	69	1 500	2 137	0													2 755
16	Bázební opravy, díkovač TZB	4 426	1 348	1 679	1 540	3 011	1 627	631	1 800	1 000	1 201	1 000	600	550	1 400	1 400	1 400	1 600	1 600	1 600	1 600	1 600	1 600	1 600	15 363
17	Terasy a přiležď		425	73	3 793	6 647	726	6 162																	17 826
18	lodže Vr			5 467																					5 467
19	Oprava oken na unik schodišti					16																			16
20	Vyrněna oken dřevo za plast																								14 801
21	Vým. oken na hl. schodišti Uzb. Mo				12	14 789																			6 059
22	Kanec. a klr. místnosti SVJ																								13
23	Rozvody TUV, SV, UT				13																				1 023
24	Inženýry 3.-18.patro				0	164	194	665	400																19 410
25	Schody Mo ONP jih				0	0	615	391	14 700	18 404	12 000	0	7 000	2 500											83
26	Schody Uzb ONP jih				0	0	83																		0
27	Schody Mo (Np západ - jih (st.údrž.)				0	0				600	597														597
28	úpravy 2. patro																								0
29																									0
30																									0
31																									0
32	Fasády, zatápění																								0
33	Expanzory a projekty				0	0	0																		0
34	Doplnění a digitalizace projektové dok.								200		0														0
35																									0
36	Spolučasti 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																				11 219
40	Průvzdušně-technické potřeby a služby					1 276	1 274	1 227	1 350	1 239	1 250	1 300	1 350	1 350	1 350	1 400	1 450	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	5 016
41																									0
42																									0
43	Rádek 13+14+15+24 celkem				0	455	2 522	460	19 900	20 541	12 600	600	7 000	3 050	0	0									23 978
44																									0
45																									0
46	PO celkem bez úvěru a příspěvků MČ																								0
47	Příspěvek MČP-10																								0
48	úvěr																								0
49	Společka úvěru																								0
	<b>CELKEM</b>	15 112	8 837	10 396	24 997	19 470	9 474	9 045	23 450	23 578	19 216	9 920	12 430	11 600	7 300	13 350	7 100	10 600	1 500	14 000	14 000	14 000	14 000	17 803	120 909
	Stav FO k 31.12.30Kč/m <sup>2</sup> /měs od r.2015	19 409	24 693	28 128	17 204	8 424	9 562	11 122	-2 128	-1 881	-897	883	153	253	4 653	1 503	4 603	4 203	12 903	9 103	17 803				152 919

úvěr v r.2019 10 MKč  
Společka 336 TKč/m<sup>2</sup>/měsvklad ročně 10 200 tis Kč/rok od 1.2015  
vklad ročně 11 700 tis Kč/rok od 1.10.2019 do 31.12.2023  
vklad ročně 13 600 tis Kč/rok do 31.12.2014

<p>1. <b>SOUHRNNÝ KOMENTÁŘ</b></p>	<p><b>Rozpočet plánu oprav</b>  na rok 2018 činil 23,450 MKč 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 částí 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 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 mil.Kč vč. DPH vzrostly až na 20,26 MKč za oba domy. To vedlo k rozhodnutí výboru 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 ale protestovali vlastníci na domovních schůzích Vršovické 24.1 a 7.2 proti rozdělení prostoru před výtahy zdí a dalšímu využití nadbytečného prostoru. Celkem 40 vlastníků také podepsalo protestní petici, předanou výboru SVJ.</p> <p>To výbor respektoval, došlo ke změně rozsahu stavby a zahrnutí požadavku úpravy části prostoru před výtahy, který původně měl být oddělen a s jeho revitalizací 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 odstraněny i další překážky stavby a ta s mírným zpožděním pokračuje. V roce 2020 budou ve FO akumulovány dílčí prostředky na rekonstrukci čp. 1462, která proběhne v r.2021.</p> <p><b>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 rozvodu NN do bytů</b></p> <p><b>Výhled do budoucích období</b></p> <p>V r.2021 bude provedena rekonstrukce obytných pater domu čp. 1462 včetně HDV a rozvodu NN do bytů nákladem 9 450 TKč a bude doplacen úvěr. Dále budeme financovat plán oprav již z vlastních zdrojů.</p> <p>Po dobu rekonstrukce domů bude rozpočet plánu oprav poměrně napjatý, po roce 2022 počítáme opět s kumulací rezerv ve FO.</p> <p><b>Příspěvek 35 Kč/m2/měs</b></p> <p>Pokud by příspěvek vlastníků do FO byl od 1.10.2019 min. do 31.12.2023 byl 35 Kč/m2/měs, byl by roční příjem do FO cca 11 700 MKč, financování FO by se výrazně zlepšilo a mohli bychom vytvořit dostatek prostředků opravy a modernizace výtahů a na Moskevské začít už v letošním roce. Urychlili bychom také úpravy druhých pater ve všech domech (2021-22) a opravy průjezdu (2024)</p>
------------------------------------	--

## STAV JEDNOTLIVÝCH ÚKOLŮ K 31.12.2018

6.5.2019

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. Záznamové zařízení a displeje jsou umístěny ve vřátci.</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 a 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 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 Vřšovicke 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, které mají platnost do r. 2020</p> <p>V r.2019 musíme přijmout v plánu oprav mimořádná opatření k zajištění jejich provozuschopnosti</p> <p>Vytvořit finanční prostředky zvýšením příspěvku do FO ze 30 na 35 Kč/m<sup>2</sup>/měs.</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 střeš. Na tomto základě je výboru pak předkládána odpovídající zpráva a nabídka.</p> <p>V r.2013 byla na Vr 1461, 2 byla instalována zadržana zatékání do ložzů v 8NP Vřšovicke, jiné práce prováděny nebyly.</p> <p>V r.2014 je provedenavýměna střední části povlaku na Vr 1461 a 1462 (vyčerpáná životnost, počínající trhliny, netesnosti a zatékání), 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 střechách prováděny nebyly</p> <p>V r.2017 práce na střechách prováděny nebyly</p> <p>V r.2018 byla provedena odborná kontrola stavu střeš (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 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). Nutná koordinace s dalšími úkoly - požární řešení, EPS, přeložka el.eneru nebylových 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>Příprava úkolu se s ohledem na výše uvedené proťahovala. Realizace započala až v závěru r. 2015 (fa BML, 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 výsledku revize elektroinstalace, případně dalších požadavků na úpravy osvětlení na chodbách (svítidla, ovl.prvky, spouštea 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>Úkol pochází z r.2011.</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 vyhradit práva na připojení EPS na PCO HZS. Další postup probíhá dle jejího doporučení</p> <p>V r. 2015-16 byl zpracováván projekt EPS (fa 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 - 21 je úkol realizován v komplexu s úkoly č. 13, 14, 24.</p> <p>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>
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 (zábředli, 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	Počátečním záměrem bylo odstranění zatékání vody do vchodu domů Vr 1461, 2, nebyťů pod úrovní teras, průjezdu a garáží, zamezení eroze betonu. Celková 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 zamezití zatékání vody a úniku tepla, v úseku zastění pavlánu úkol byl založen do plánu oprav v r.2011 Na základě technického nálezu byl úkol ukončen s nákladem 16,4 tis. Kč (stacilo opravit zámky oken a okna zavřít)
20	Výměna dřevěných oken za plastová	Ve všech domech 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 za výměnu plastových oken v rámci plnění úkolu <b>Ukončeno v r.2014</b>
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 výtahu, do původního odhadu nezahrnuto). Úkol byl dodatečně zatížen vícenáklady na demontáž a likvidaci asbestu, na nestř. kolvení a na okenní sestavy v 18.patře, se kterými projekt nepočítal. <b>Ukončeno v r.2015</b> <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 nekvalitní a neúplné práce s použitím nevhodného materiálu při někdejší výměně potrubí ocel za plast v minulém období, kdy domy byly 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 deformováno. 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 (dlto ve 2.p. Mo, výměna a doplnění uzavírání a vypouštěcích prvků v 1.p. Uzb, Mo) <b>Při rekonstrukcích bytů je nutno zachovávat původní přístupnost stoupaček a volnost průchodu potrubí stropy.</b>
24	Interiéry SCD - chodby,schody,	Původně jen vymalování, výměna lina, ev. dveří na chodbách a schodištích. V r. 2015 byl záměr rozšířen do celkové řkst. 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. Vršovické <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 nebyla měněna. <b>Realizováno v r.2016</b>
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 a údržba schodů z terasy na západní straně Mo do parku. <b>Provedeno v r.2018 nákladem 597 TKč + stabilizace opěrné zdi za 120 TKč</b>

28	Úpravy 2. Patra	Ve všech domech byly rekonstruována vstupní (0-1) a obytná (3-17) patra. na Moskevské a uzbecké budou upraveny prostory před výtahy a v prostoru sklepů budou namontovány ocelové dveře do uliček. na Vřšovické bude demontována VZT vč. strojevn, 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
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-techn. 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 (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