

**PLNĚNÍ PLÁNU OPRAV ZA 1.POL.2012 A VÝHLED DO 31.12.2014**

(doplněno na základě rozhodnutí 28. schůze výboru dne 8.8.2012)

Předmětem této zprávy je vyhodnocení plnění Plánu oprav za první pololetí roku 2012, včetně čerpání plánovaných finančních prostředků.

Jako "očekávaná skutečnost" je uveden předpoklad, nebo dosažená úroveň skutečných nákladů plnění úkolů Plánu oprav.

Dosažované úspory čerpání finančních prostředků proti plánovaným nákladům v hodnoceném období pak umožňují zvýšit dynamiku plnění Plánu oprav a optimalizovat posloupnost plnění jeho jednotlivých úkolů v budoucích obdobích. Návrh takových opatření je uveden v závěru zprávy.

Legenda



Plánovaný náklad (tis. Kč)

\* úkol ve stávajícím Plánu oprav, navržený ke změně



Skutečný náklad ukončeného úkolu (tis. Kč)

\*\* změna v úkolu Plánu oprav (čas, posloupnost, nebo náklady)



Očekávaný náklad (tis. Kč)

**1. REALIZACE JEDNOTLIVÝCH ÚKOLŮ, NÁKLADY**

p.č.	Náklady celkem		úkol	2012				2013			2014			Poznámka - důvod
	plán	očekávané		plán	plán	plán	očekáv.	očekáv	očekáv	očekáv	očekáv			
1	70	70	Instalace patních měřidel SV a měřidel ve spol. prostorách	70										řádné vyúčtování
<i>Kubásek</i>														
Zkoordinovat s novou správcovskou firmou a Ulimex na bázi nové směrnice o odečtu a rozúčtování spotřeby. Realizace 3-4Q 2012														
2	250	250	Kamerový systém	250										zabránění vandalismu
<i>Zasadil</i>														
Zkoordinovat v rámci "programu bezpečnosti a pohody bydlení a užívání NP" s úkoly č.4,5,6,12,15														
Potřeba získat vrátnici:														
Realizace v 4Q 2012, event. převís do r.2013														

tis. Kč

p.č.	Náklady celkem		úkol	2012				2013				2014				Poznámka - důvod
	plán	očekávané		plán	očekáv.	2012	2013	2014	očekáv.	2012	2013	2014	očekáv.			
3	800	745	Inst. termostatic ventilů a hlavíc, poměrových měřidel tepla, řístí otopné soustavy	800	745										Regulace vytápění Adresná spotřeba tepla	

Kubásek

Dokončení 2. etapy úkolu, zahájeného v r.2011. Dodavatel UlimeX

Bude rozšířen o výměnu a změnu umístění propojení potrubí topení a teplé vody mezi Uzbeckou a Vršovickou. **Plánované RN bude nutno zvýšit**  
Očekáváme nabídku od fy ULIMEX

4	17 000	2 300	Výtahy Moskevská	3 500	2 000		620	300							rostoucí poruchovost výtahů
5			Výtahy Uzbecká	3 500	2 000		640	300							
6			Výtahy Vršovická	500	3 500	2 000	240	200							

Zasadil, Nekolová

Vyhodnocení statistiky vad výtahů a určení kritických uzlů spolehlivosti. Odborná prohlídka výtahů a vyhodnocení opotřebení jejich detailů

**1. ETAPA - cílená repase všech výtahů pro obnovení standardu jejich spolehlivosti. Implementace závazných norem a směrnic**

- hlasová komunikace při uvážnutí s dispečinkem OTIS, event. s dozorcem výtahu
- autonomní ovládání nákladních výtahů při přepravě nákladů (stěhování, rekonstrukce bytů) - bezplatně jako bonus
- osvětlení diodovými pásy
- **cena pro všechny výtahy celkem 1 498 625 Kč včetně DPH 14%**
- realizace červen - srpen 2012

**2. ETAPA - Zlepšení komfortu výtahů - facelift**

- Rozsah a provedení bude stanoven na základě nabídky a názoru vlastníků
- cena zatím nestanovena - závisí na rozsahu úprav
- realizace říjen - listopad 2012

Očekávané snížení nákladů o 14 700 tis. Kč, ukončení realizace očekáváno v r.2012

p. č.	Náklady celkem		úkol	2012				2013				2014				Poznámka - důvod
	plán	očekávané		plán	plán	plán	očekáv.	očekáv	očekáv	očekáv	očekáv	očekáv	očekáv			
7	150	150	Pavlány, oprava patek podpěr		150									150	Souvislost se zatěkaním Nálezová oprava	
Znovu posoudit účelnost opravy																
8	500	61	Schodiště na terasu		200		300			61					Stavební vady	
Königsbauer, Železný, Kubásek																
Oprava provedena se střednědobou životností. Do roku 2017 se neočekává nutnost další opravy. Úkol ukončen																
Úspora nákladů proti plánu je <b>439 tis. Kč</b>																
9	200	0	Oprava odsávání		200					0					Nefunkční	
Železný, Königsbauer																
Úkol je řešen v rámci úkolu č. 10. Nefunkční staré nástavby vzl s ventilátory, poháněnými elektricky se snímají a nahrazují ventilací se vzd. turbínkou																
Náklady v této položce nebudou čerpány																
Úkol ukončen. Úspora nákladů proti plánu je <b>200 tis Kč</b>																
10	1200	2 587	Oprava střech		200		1 000			2 587					Nefunkční	
Železný, Königsbauer																
Návrh opatření předložila na základě dvouletého sledování vývoje technického stavu střech fa AS Minar (Ing. Kopecký)																
Na jeho základě byla uzavřena smlouva na realizaci s toutéž firmou.																
Realizace proběhne v termínu červenec - září 2012																
Jedná se o závadu havarijního charakteru, teče do 8 bytů. Bez adekvátního a neprodleného zásahu hrozí další škody.																
Překročení RN je odborně zdůvodněno a je opodstatněné. <b>Cena 2 587 tis. Kč včetně 14%DPH</b>																
Schváleno výborem, KK vzala na vědomí. Zápis ze schůze výboru č.:22/2012																
Náklady proti plánu budou <b>překročeny min o 1 387 tis. Kč</b>																

p. č.	Náklady celkem		úkol	2012				2013				2014				Poznámka - důvod
	plán	očekávané		plán	očekáv.	očekáv.	očekáv.	plán	očekáv.	očekáv.	očekáv.	plán	očekáv.	očekáv.		
11	150	73	Průsaky do šachet výtahů Moskevská		150										Nefunkční	
Kubásek, Zasadil, Železný, Königsbauer																
<b>Úkol ukončen . Úspora nákladů oproti plánu 77 tis.Kč</b>																
12	1300	1 300	Oprava chodeb a schodišť		500		500		300		500		500		300	Příprava podle PD
*																
Zasadil, Nekolová, Kubásek, Železný, Königsbauer Zkoordinovat v rámci "programu bezpečnosti a pohody bydlení a užívání NP" s úkoly č.4,5,6,15,18,20. Uvážit, zda kultivaci chodeb a schodišť neposunout časově za akce, při kterých může dojít k jejich poškození (tj. za výměnu oken) resp. zda výměnu oken nepředsunout bude-li pro to finanční prostor. Připravit obě akce je ale možno neprodleně.																
13	2 100	2 100	Kontrola a opravy el. instalace, event. úprava osazení elektroměrů		100		1 000		1 000		100		1 000		1 000	Nálezové opravy
Provéřít, do jaké míry je k dispozici projekční a prováděcí dokumentace el. instalací, ev. zajistit Možnost zapojení KK? Nebude-li, nutná rekonstrukce dokumentace, event. revize Pak opravy																
14	120	120	Oprava slaboproudé instalace Uzbecká		120						120					mnoho nedostatků nálezová oprava
Kubásek úkol je odstranit amatérské instalace a dovést slaboproudé instalace ovládání zvonků do standardu Moskevské a koexistence s instalací portálů <b>úkol ukončen</b>																

p.č.	Náklady celkem		úkol	2012	2013	2014	2012	2013	2014	Poznámka - důvod
	plán	očekávané		plán	plán	plán	očekáv.	očekáv	očekáv	
15	1 400	1 400	Úpravy EPS nebo protipožární zabezpečení objektů	1 200	200		1 200	200		mnoho nedostatků náleží oprava
*										
<p>Zasadil, Nekolová, Kubásek, Železný          Koordinovat v rámci vize "Pohody a bezpečnosti bydlení ...", bude potřeba využít "vrátnici", tzn. <b>odkoupit</b>          Provedeny úvodní studie (Ing. Ambrůžek, Erbes). Jednoznačně možno i nutno zachovat kolaudovaný stav z roku 1987  <b>Je lépe investovat cca 300 tis do odkoupení vrátnice než miliony do změny požárního řešení a úprav EPS</b>  <b>Vazba na problematiku garáží - nebezpečí z prodlení</b></p>										
16	1 200	3 600	Běžné opravy zajištění provozu technologií včetně revizí	400	400	400	1 200	1 200	1 200	
*										
<p>Kubásek, Königsbauer, Bulant  <b>Tato položka je dlouhodobě finančně poddimenzovaná. Za první pololetí r.2012 vynaloženo 863 tis.Kč.</b>  <b>Z toho na opravy vad a kompenzace škod, způsobených vandalizmem bylo za pololetí vynaloženo 247 tis.Kč.</b></p>										
17	7 000	7 000	Rekonstrukce terasy a průjezdu	200	1 800	5 000	200	1 800	5 000	Zamezení zatékání
*										
<p>Zasadil, Nekolová, Kubásek, Železný, Königsbauer  <b>údržba a oprava drenážního systému, zajistit funkci - září 2012!!! Má zásadní vliv na zatékání do průjezdu a NP</b>  <b>Provéřit, do jaké míry je k dispozici projekční a prováděcí dokumentace el. instalací, ev. zajistit</b>  <b>Možnost zapojení KK?</b>  <b>Variantsní studie řešení (výbor 2010, Tommi, Ing Kopecký, First....) Oponentura, vyhodnocení, rozhodnutí</b>  <b>Priorita terasy nad komerčními NP a vchody na Vršovické</b></p>										

p. č.	Náklady celkem		úkol	2012				2013				2014				Poznámka - důvod
	plán	očekávané		plán	očekáv.	2012	2013	2014	očekáv.	2012	2013	2014	očekáv.			
18	6 080	6 080	Oprava lodžii Vršovická		80		6 000								Degradace konstrukce Odborné posudky PD - realizace 2013	
*																
<p>Zasadil, Nekolová, Kubásek, Železný, Königsbauer</p> <p>Odborné posudky variantně, PD v r. 2012, 13 Zabránit poškození střechy příslavku Griffin - zatím nezatéká !! Zvážit výměnu pořadí s výměnou oken - s ohledem na úkol č. 12 (oprava chodeb a schodišť) - opravu lodžii provést v r. 2014</p>																
19	2 000	2 000	Oprava oken na únikovém schodišti				2 000							2 000	Z důvodů tepelných ztrát	
<p>Zasadil, Nekolová, Kubásek, Železný, Königsbauer</p> <p>Vyjasnit obsah úkolu. Zvážit možnost ev. realizace v r. 2013 - s ohledem na úkol č. 12 (oprava chodeb a schodišť)</p>																
20	12 000	12 000	Výměna oken v bytech a nebytech				12 000							12 000	Z důvodů tepelných ztrát	
*																
<p>Zasadil, Nekolová, Kubásek, Železný, Königsbauer</p> <p>Zvážit možnost realizace v r. 2013 - s ohledem na úkol č. 12 (oprava chodeb a schodišť)</p>																

## 2. BILANCE NÁKLADŮ A ZDROJŮ PLÁNU OPRAV V LETECH 2012 - 2014 (VARIANTY)

### 2.1. VARIANTA 1 - SOUČASNĚ PLATNÁ STRUKTURA PLÁNU OPRAV BEZE ZMĚN

p.č.	Celkem za 2012 - 14				2012	2013	2014	2012	2013	2014	Poznámka
	plán	očekávané	plán	plán							
1	53 520	41 836	Náklady	12 120	18 700	22 700	8 686	23 500	9 650	oproti stávajícímu Plánu oprav	
2		11 684	Úspory nákladů				3 434	-4 800	13 050		
3			Stav "FO" k 1.1. běžného roku příjmy do "Fondu oprav"				19 400	22 314	10 414		
4			Stav "FO" k 31.12. běžného roku				11 600	11 600	11 600	stav k 1.1.12 - odhad Příjem "FO" v běž. roce - odhad	
5							22 314	10 414	12 364	(6) = (4) + (5) - (1)	
6											

Stav FO k 31.12. běžného roku představuje rezervu pro financování Plánu oprav v daném roce

### 2.2. VARIANTA 2 - S NÁVRHEM ZMĚN VE STRUKTUŘE PLÁNU OPRAV

#### A. Navrhované změny ve struktuře Plánu oprav

12	1 300	1 500	Oprava chodeb a schodišť	500	500	300	500	500	500	500	Příprava podle PD
**											
Plánované náklady zvýšeny o 200 tis. Kč. Realizace 1.podlaží 1462, 1464 v r.2012, 0.podlaží až po výměně oken, 1461,2 po opravě teras											
15	1 400	1 400	Úpravy EPS nebo protipožární zabezpečení objektů	1 200	200		400	1 000			mnoho nedostatků nálezová oprava
**											
Realizace posunuta do let 2013,14. Provést na bázi stavu, kolaudovaného v r.1987. Předpoklad úspory plánovaných nákladů											
16	1 200	3 600	Běžné opravy zajištění provozu technologií včetně revizí	400	400	400	1 200	1 200	1 200		
**											
Náklady na běžné opravy budou každoročně oproti plánu o 800 tis. Kč vyšší. Plán oprav byl v tomto bodu až dosud poddimenzován											

p. č.	Náklady celkem		úkol	2012				2013				2014				Poznámka - důvod		
	plán	očekávané		plán	plán	plán	očekáv.	plán	plán	plán	očekáv.	plán	plán	očekáv.				
17	7 000	12 200	Rekonstrukce terasy a průjezdu		200			1 800		5 000			200		6 000		6 000	Zamezení zatékání
**																		
Plánované náklady zvýšeny o 5 200 tis Kč. Rekonstrukce bude realizována výhradně z příjmů Plánu oprav z nebytí MČ P10																		
18	6 080	6 080	Oprava lodžii Vršovická		80			6 000					80		6000			Degradace konstrukce Odborné posudky PD - realizace 2013
**																		
Výbor zamítl odsunutí realizace na r.2014, tvá na realizaci v r. 2013. Posoudit možnost rozšíření o opravu fasády jižní strany domu Vršovická																		
20	12 000	12 000	Výměna oken v bytech a nebytech							12 000					12 000			Z důvodů tepelných ztrát
**																		
Realizace posunuta z r.2014 na r.2013. Plánované náklady nezměněny																		

## B. Bilance nákladů a zdrojů s uvážením změn ve struktuře Plánu oprav

p. č.	Celkem za 2012 - 14		Poznámka	2012		2013		2014		2012		2013		2014		
	plán	očekávané		plán	plán	plán	očekáv	plán	plán	očekáv	očekáv	očekáv	očekáv	očekáv		
1	53 520	47 236	Náklady	12 120		18 700		22 700	7 486		27 900		11 850			
2		6 284	Úspory nákladů						4 634		-9 200		10 850			
3			Stav "FO" k 1.1. běžného roku						19 400		23 514		7 214			
4			příjmy do "Fondů oprav"						11 600		11 600		11 600			
5			Stav "FO" k 31.12. běžného roku						23 514		7 214		6 964			
6																(6) = (4) + (5) - (1)

Stav FO k 31.12. běžného roku představuje rezervu pro financování Plánu oprav v daném roce



### 3. ZAVĚR - NÁVRH OPATŘENÍ

#### 3.1. Plán oprav na r.2014 - 14 obsahuje celkem 20 úkolů:

V r. 2012 je plánováno zahájit 17 úkolů, zahájeno bylo 10 úkolů a z nich ukončeny 4 úkoly.

Na ukončených úkolech bylo dosaženo celkové úspory 716 tis Kč oproti plánovaným nákladům

Na otevřených úkolech je očekávána další úspora plánovaných fin prostředků 14 700 tis.Kč (výtahy) a překročení nákladů o 1387 tis. Kč (střechy) a 800 tis Kč (provozní opravy).

**Celkově je tedy v r. 2012 očekávána celková úspora čerpání plánovaných prostředků cca 12 500 tis.**

**Realizace Plánu oprav je řízena a probíhá dobře, nápravná opatření se nepožadují.**

#### 3.2. Očekávané úspory čerpání plánovaných prostředků vytvářejí podmínky pro zvýšení dynamiky plnění Plánu oprav.

**K tomu se navrhují opatření uvedená v odstavci 2.2.A této zprávy, upravená s ohledem na závěry 28. schůze výboru:**

Úkol č. 12 - Oprava chodeb a schodišť	- rozložit do r, 2012, 13,14 tak, aby proběhla po výměně oken a opravách teras
Úkol č. 15 - Úprava EPS	- zahájení posunout do r.2013. Provázet s úkoly č. 2, 4,5,6,12, dále i s problematikou vrátnice a garáží
Úkol č. 16 - Běžné opravy	- v Plánu oprav navýšit roční náklady každoročně o 800 tis.Kč.
Úkol č. 17 - Rekonstrukce terasy	- plánované náklady navýšit na 12 200 tis Kč. Priorita je řešení zatékání vody do vchodu a NP na Vršovické a do garáží
Úkol č. 18 - Oprava lodži Vršovická	- zahájení realizace ponechat v r.2013. Zvážit rozšíření o opravu fasády
Úkol č. 20 - Výměna oken	- zahájit v r.2013 tak, aby rozsáhlou dopravou materiálu nebyly narušeny výsledky plnění úkolu č.12.

**Uvedené návrhy jsou bezpečně pokryty plánovanými finančními prostředky Plánu oprav 2012 - 2014**

Zpracovali:

V Zasadil, H.Nekolová - 20.8.2012