PLNĚNÍ PLÁNU OPRAV ZA ROK 2012 A VÝHLED DO 31.12.2014

Předmětem této zprávy je vyhodnocení plnění Plánu oprav za rok 2012, včetně čerpání plánovaných finančních prostředků.
Jako "očekávaná skutečnost" je uváděn předpoklad, nebo aktuálně dosažená úroveň skutečných nákladů plnění úkolů Plánu oprav.
Dosahované úspory (nečerpání) finančních prostředků oproti plánovaným zvýšit dymaniku plnění Plánu oprav v budoucích obdobích
Pořadové číslo úkolu opovídá číslování úkolů v Plánu oprav, schváleném na mimořádném shromáždění vlastníků 18.1.2012

Legenda
- Plánovaný náklad (tis. Kč)
- Skutečný náklad (tis. Kč)
- Očekávaný náklad (tis. Kč)

1. REALIZACE JEDNOTLIVÝCH ÚKOLŮ, NÁKLADY

tis. Kč

p.č.	Náklady celkem		úkol	2012	2013	2014	2012	2013	2014	Poznámka - důvod
	plán	očekávané		plán	plán	plán	skutečné	očekáv	očekáv	
1	70	70	Istalace patních měřidel SV a měřídel ve spol. prostorách	70			0	70		řádné vyúčtování

ve spolupráci se SF Tommi byla v 1Q 2012 provedena prověrka technického zajištění dodávky a měření spotřeby vody. Stávající vybavení na úrovni shematu kolaudovaného stavu potřebě řádného vyúčtování vyhovuje.Do patních měřidel není třeba zasahovat. Jsou majetkem dodavatele SV.
V rámci úkolu č.3 byla instalována poměrová měřidla SV, TUV a tepla v bytech, nebytech a určených SČD.
Od r.2012 jsou tato poměrová měřidla odečítána a mění se metodika vyúčtování dodávek medií a služeb. ***ÚKOL ZRUŠIT.***

2	250	250	Kamerový systém	250			0	250		zabránění vandalismu

Úkol není dostatečně specifikován, k jeho splnění je potřeba vypracovat v potřebném rozsahu ***bezpečnostní projekt***

Přechází do r.2013, 14

p.č.	Náklady celkem		úkol	2012	2013	2014	2012	2013	2014	Poznámka - důvod
	plán	skutečné		plán	plán	plán	skutečné	očekáv	očekáv	
3	800	751	Inst. termostatic.ventilů a hlavic, poměrových měřidel tepla, rkst otopné soustavy	800			751			Regulace vytápění Adresná spotřeba tepla

Kubásek
Dokončení 2. etapy úkolu, zahájeného v r.2011. Dodavatel Ulimex
ÚKOL UKONČEN

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		
							1500			

Zasadil, Nekolová

1. ETAPA - repase všech výtahů dle jejich skutečného tech.stavu. Implementace závazných norem, prodloužení tech.života min o 10 let.
- *hlasová komunikace při uváznutí 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 2012- únor 2013 (Moskevská 95812) - prodlouženo, potíže s výtahem 95812*

2. ETAPA - Zlepšení komfortu výtahů - facelift
- *Rozsah a provedení bylo stanoveno na základě nabídky a názoru vlastníků (seminář s vlastníky)*

Ukončení úkolu očekáváme v 1.pol. 2013. Facelift bude proveden jen v osobních výtazích na Mo a Uzb
Důvody - převáženi stavebního materiálu v nákladních výtazích (rekonstrukce jednotek, výměna oken)
- na Vr jsou interiéry ve velmi dobrém stavu, i když v posledním období řádí vandal Budou zvýšené náklady na opravy

p.č.	Náklady celkem		úkol	2012	2013	2014	2012	2013	2014	Poznámka - důvod
	plán	očekávané		plán	plán	plán	skutečné	očekáv	očekáv	
7	150	150	Pavlány, oprava patek podpěr	150			0		150	Souvislost se zatékáním Nálezová oprava

Účelnost plnění tohoto úkolu je problenatická. Znovu posoudit nutnost a účelnost opravy na základě požárního řešení.
Přip. navrhnout zrušení úkolu

8	500	61	Schodiště na terasu	200	300		61			Stavební vady

Konigsbauer, Železný, Kubásek

Oprava provedena se střednědobou životností. Do roku 2017 se neočekává nutnost další opravy.
Úspora nákladů oproti plánu ***439 tis. Kč. ÚKOL UKONČEN***

9	200	0	Oprava odsávání	200			0			Nefunkční

Železný, Konigsbauer

Úkol je řešen v rámci úkolu č.10. Nefunkční staré nástavby vzt s ventilátory, poháněnými elektricky byly sejmuty a nahrazeny ventilací se vzd. turbínkou
Toto řešení je i vhodnější pro případ výměny oken za plastová. Náklady na tento úkol nebudou nebudou čerpány
ÚKOL UKONČEN

10	1 200	2 587	Oprava střech	200	1 000		2 631			Nefunkční

Železný, Konigsbauer

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 proběhla v termínu červenec - září 2012
Jednalo se o závadu havarijního charakteru, teklo do 8 bytů. Bez adekvátního a neprodleného zásahu hrozily další škody.
Překročení RN je odborně zdůvodněno a je opodstatněné. ***Cena 2 587 tis.Kč včetně 14%DPH***
Schváleno výborem, KK vzala na vědomí. Zápis ze schůze výboru č.22/2012.
Náklady oproti plánu byly ***překročeny s ohledem na aktuálně zjištný stav o 1 431 542 Kč tis.Kč. PRÁCE PROVEDENY VE VYNIKAJÍCÍ KVALITĚ***
ÚKOL UKONČEN.
Překročení nákladů tohoto úkolu je kompenzováno úsporami u jiných úkolů. Předkládá se shromáždění vlastníků k dodatečnému schválení

p.č.	Náklady celkem		úkol	2012	2013	2014	2012	2013	2014	Poznámka - důvod
	plán	očekávané		plán	plán	plán	skutečné	očekáv	očekáv	
11	150	73	Průsaky do šachet výtahů Moskevská	150			82			Nefunkční

Kubásek, Zasadil, Železný, Konigsbauer
Úkol ukončen.

12 *	1 300	1 500	Oprava chodeb a schodišť	500	500	300	0	1 000	500	Příprava podle PD

Bulant
výběrové řízení bylo vyhlášeno v r.2012. Ani vítězná firma se ale dostatečně nevypořádala s arcitektonickým a technickým řešení.
Výsledně byl objednán projekt u specializované projekční kanceláře.

úkol přechází do r.2013

13	2 100	2 100	Kontrola a opravy el. instalace, event. úprava osazení elektroměrů	100	1 000	1 000	0	1 100	1 000	Nálezové opravy

úkol nebyl zahájen, přechází do r.2013, 14

14	120	120	Oprava slaboproudé instalace Uzbecká	120			120			mnoho nedostatků nálezová oprava

Kubásek
úkolem bylo odstranit amatérské instalace a dovést slaboproudé instalace ovládání zvonků do standardu Moskevské a koexistence s instalací portálů
ÚKOL UKONČEN

p.č.	Náklady celkem		úkol	2012	2013	2014	2012	2013	2014	Poznámka - důvod
	plán	očekávané		plán	plán	plán	skutečné	očekáv	očekáv	
15 *	1 400	1 400	Úpravy EPS nebo protipožární zabezpečení objektů	1 200	200		0	1 400		mnoho nedostatků nálezová oprava

Zasadil, Nekolová, Kubásek, Železný
Koordinovat v rámci vize "Pohody a bezpečnosti bydlení ...",
Provedeny úvodní konzultace (Ing. Ambrůžek, Erbes). Doporučeno zachovat kolaudovaný stav z roku 1987
Vazba na problematiku garáží a bezpečnosti domů

Úkol přechází do r.2013

16 *	1 200	3 748	Běžné opravy zajištění provozu technologií včetně revizí	400	400	400	1 348	1 200	1 200	

Kubásek, Konigsbauer,
úkol je průběžně plněn dle aktuálních potřeb.
Tato položka je v Plánu oprav dlouhodobě finančně poddimenzovaná.
Na kompenzace škod, způsobených vandalizmem bylo v r.2012 vynaloženo 406 tis.Kč.

17 *	7 000	7 225	Rekonstrukce terasy a průjezdu	200	1 800	5 000	425	1 800	5 000	Zamezení zatékání

Zasadil, Železný, Kubásek,Konigsbauer, Hošek

A. Oprava drenážního systému, obnovit funkci - Má zásadní vliv na zatékání do průjezdu a NP Mo a Vr
1. etapa - oprava vodorovných vodotečí a svislých svodů z prostoru vyvýšené terasy mezi domy Vr, Uzb, Mo a v průjezdu (2012)- ***splněno***
2. etapa - oprava vodorovných vodotečí a svodů dešťové vody s prostoru teras nad garážemi (2013) - ***splněno***
B. Lokální opravy teras pro zamezení zatékání do garáží, SČD a NP na Vr 2013)
C. Opravy svislých konstrukcí na terasách (2013, 14)
D. Opravy a rekostrukce schodů na přístupech do Uzb a Mo z průjezdu i z parku (2013,14)
E. Kultivace , oprava a úklid zeleného úseku na terasách (2013, 14) - perspektivně úprava na dětské hřiště dle standardů EU (2015,16)

p.č.	Náklady celkem		úkol	2012	2013	2014	2012	2013	2014	Poznámka - důvod
	plán	očekávané		plán	plán	plán	skutečné	očekáv	očekáv	
18 *	6 080	6 000	Oprava lodžií Vršovická	80	6 000		0	6 000		Degradace konstrukce Odborné posudky PD - realizace 2013

Železný, Konigsbauer

A. Na základě výsledků VŘ provede fa Kasten (v r.2013) - příprava stavby zahájena
B. oprava střechy na přístavku Griffin - dožilá, byt' zatím neprotékající, ale bude poškozená od lešení a stavební činnosti ad A (2013)

19	2 000	2 000	Oprava oken na únikovém schodišti			2 000	0		2 000	Z důvodů tepelných ztrát
	Zasadil, Bulant, Kubásek, Železný, Konigsbauer *Vyjasnit obsah úkolu. Zvážit možnost ev. realizace v r. 2013 - 15 s ohledem na úkol č. 12 (oprava chodeb a schodišť), nebo návrh na zrušení*									
20 *	12 000	15 000	Výměna oken v bytech a nebytech			12 000	0	5 000	10 000	Z důvodů tepelných ztrát
	Zasadil, Nekolová, Konigsbauer, Bulant, Kubásek, Železný, *Plnění úkolu bylo oproti plánu urychleno, ale časový náskok bylo nutno zčásti věnovat vyřešení právních problémů.* ***Otevřít VŘ, realizace 2013, 14.***									
										tis.Kč
	53 520	**45 335**	**Celkem 2012 - 2014**	**12 120**	**18 700**	**22 700**	**6 918**	**18 620**	**19 850**	

2. OČEKÁVANÁ BILANCE NÁKLADŮ A ZDROJŮ PLÁNU OPRAV V LETECH 2012 - 2014

tiis.Kč

p.č.	Celkem za 2012 - 14 plán	Celkem za 2012 - 14 očekávané		2012 plán	2013 plán	2014 plán	2012 skutečné	2013 očekáv	2014 očekáv	Poznámka
1	53 520	45 335	**Náklady**	12 120	18 700	22 700	6 918	18 620	19 850	
2		8 185	Úspory, resp. nevyčerpání nákladů				5 202	80	2 850	oproti rozpočtu Plánu oprav
3										
4			Stav "FO" k 1.1. běžného roku				*19 400*	24 693	19 673	
5			příjmy do "Fondu oprav"				*13 600*	*13 600*	*13 600*	**40 Kč/m2/měs**
6			**Stav "FO" k 31.12. běžného roku**				**24 693**	**19 673**	**13 423**	(6) = (4) + (5) -(1)

3. SHRNUTÍ

a) V r.2012 bylo dokončeno 8 úkolů

tis.Kč

č.	Plán 2012	vyčerpáno	ÚKOL	Přečerpáno	Nevyčerpáno - úspora
3	800	**751**	Rkst. Otopné soustavy, poměrová měřidla, termostatické ventily		49
8	200	**61**	Schodiště na terasu		139
9	200	**0**	Oprava odsávání (splněno v rámci úkolu č.10 - Střechy)		200
10	200	**2 631**	Střechy (spl. v úplnosti včetně realizace, plánované na r.2013)	1 431	
11	150	**82**	Průsaky Mo		68
14	120	**120**	Oprava slaboproudé el instalace		
16	400	**1 348**	Běžná údržba, havarie, vandalismus	948	
17	200	**425**	Terasy, průjezd	225	
	2 270	**5 418**	celkem	2 604	456

b) V r. 2012 byly rozpracovány 3 úkoly

tis.Kč

4	3 500	**620**	Výtahy Mo		2 880
5	3 500	**640**	Výtahy Uzb		2 860
6	500	**240**	Výtahy Vr		260
	7 500	**1 500**	**CELKEM**		**6 000**

První etapa provedena. Druhá etapa bude provedena v 1.pol. 2013 v souladu s plánem oprav. - očekávaná cena 600 tis. Kč

c) V r.2012 nebylo zahájeno plnění 7 úkolů

tis.Kč

1	70		Instalace patních měřidel SV a poměrových měřidel v SČD	70
2	250		Kamerový systém	250
7	150		Pavlány	150
12	500		Oprava chodeb a schodišť	500
13	100		Kontrola a opravy el.instalace	100
15	1 200		Úpravy EPS nebo požárního zabezpečení	1 200
18	80		Opravy lodžií Vr	80
	2 350		**CELKEM**	**2 350**

K tomu :

1 Úkol navržen ke zrušení
2 Obsah úkolu zatím nevyjasněn - podmíněno provedením komplexního projektu bezpečnosti a ostrahy - bude zadáno SF First
7 Podmíněno vyjasněním v souvislosti s požárním řešením, event. návrh na zrušení
12 Výběrové řízení na realizační firmu provedeno. Další průběh závisí na vypracování projektu - byl zadán projekční kanceláři
13 Bude přesunut do roku 2014 - souvisí s pasportizací SČD a NP
15 Podmíněn vypracováním požárního řešení a projektu bezpečnosti a ostrahy
18 Bude provedeno ve druhém pololetí 2013 v celém objemu úkolu - **do 6 mil Kč**

d) CELKEM r.2012

Plán 2012	vyčerpáno
12 120	**6 918**

tis. Kč

4 ZÁVĚR

a) Dynamika plnění Plánu oprav se v roce 2012 zvýšila, přestože výbor se musel věnovat i jiným tématům, přerůstajícím z minulosti
Vyčerpáno bylo z plánovaných 12 120 mil jen 6 918 mil Kč, do jisté míry i díky efektivitě, s jakou byly úkoly plněny
Na konci roku 2012 zůstalo na účtu dlouhodobých záloh SVJ naakumulováno 24,6 mil.Kč.
Znamená to, že peněz je na účtu SVJ nadbytek?
Ne, znamená to, že jsme je až dosud neinvestovali, ačkoli to bylo potřeba.

b) Spravujeme atypický komplex budov v hodnotě cca 400 mil Kč
Příjem SVJ na dlouhodobé zálohy je ročně cca 13 000 tis Kč, **pro FO je možno vyčlenit cca 10 mil. Kč, tj. cca 2,5 % ročně z uvedené hodnoty nemovitosti.**
Na jeho údržbu, rekonstrukce a rozvoj v souladu s vývojem požadavků na standard bydlení to není mnoho.
Obvykle bývá, dle charakteru budov a požadavků na ně, investováno do jejich údržby, rekonstrukcí a modernizací 6 - 12%
Aby naše domy nechátraly musíme alespoň těch 10 000 tis. Kč ročně investovat, a to cílevědomě, s dlouhodobou vizí.
Potřebujeme generel, dlouhodobě slednocující urbanistické, technické a sociální počadavky, **podložený dlouhodobým, finančně vybilancovaným výhledem Plánu oprav.**
Výbor v této věci již přijal rozhodnutí (zápis č.13, 14/2013)

c) Přitom musíme vzít v úvahu, že naše **výdaje na správu porostou**, především proto, že **je nutno investovat také do ostrahy** našeho majetku, který jinak bude neustále napadán a ničen. Bude narušována i pohoda bydlení a užívání NP v našich objektech.
Na eliminaci následků vandalizmu jsme v roce 2012 vynaložili 406 tis Kč. A tyto výdaje porostou, pokud jej nezastavíme.
Oblast bezpečnosti a pohody bydlení bude výbor intenzivně řešit v součinnosti se správcovskou firmou ještě v roce 2013.