

Společenství Vršovická 1461, 1462, Uzbecká 1463, Moskevská 1464, Praha 10, se sídlem Vršovická 1461/64, Praha 10 – Vršovice, PSČ 101 00, IČ: 29021651

ROZPOČET SVJ 2023-2025

Vlastní správní činnost (krátkodobá záloha)	PŘÍJMY - VÝDAJE 2023 (inflace 15,1%)	PŘÍJMY - VÝDAJE 2024 (cca inflace 8%)	PŘÍJMY - VÝDAJE 2025 (cca inflace 5%)
PŘÍJEM - souhrnná záloha dle jednotek	1 428 483 Kč	1 482 534 Kč	1 518 560 Kč
VÝDAJ - Vlastní správní činnost na rok 2021 (tj. odměny správní firmě, odměny výboru a kontrolní komisi (hrubého vč. SP a ZP)	-1 428 483 Kč	-1 482 534 Kč	-1 518 560 Kč
ZŮSTATEK VŠČ k 31.12. (záloha se vyúčtovává každoročně v rámci vyúčtování služeb k 30.4.)	0 Kč	0 Kč	0 Kč
FOND OPRAV (dlouhodobá záloha)	PŘÍJMY - VÝDAJE 2023	PŘÍJMY - VÝDAJE 2024	PŘÍJMY - VÝDAJE 2025
Zůstatek FO k 31.12.	5 951 666 Kč	4 191 666 Kč	6 981 666 Kč
Výše předpisu záloh FO pro rok 2021	10 200 000 Kč	10 200 000 Kč	10 200 000 Kč
Příspěvek MČ P10 na úklid teras	40 000 Kč	40 000 Kč	40 000 Kč
Vstupní portály, syst. Zabezpečení	0 Kč	0 Kč	0 Kč
Výtahy	0 Kč	0 Kč	0 Kč
Střechy (v případě potřeby)	0 Kč	0 Kč	-500 000 Kč
Kanalizace	0 Kč	-2 000 000 Kč	-200 000 Kč
EPS požární zabezpečení (rekonstrukce a související náklady)	-2 000 000 Kč	0 Kč	0 Kč
Měření regulace tepla a vody (výměna vodoměrů a teploměrů)	-1 500 000 Kč	0 Kč	0 Kč
Běžné opravy, údržba a zajištění provozu technologií, povinné revize a havárie	-1 200 000 Kč	-1 400 000 Kč	-1 400 000 Kč
Terasy a průjezd (izolace záhon - garáže)	-6 000 000 Kč	0 Kč	0 Kč
Rozvody SV, TUV, ÚT (přívod do 1463,1464)	0 Kč	-350 000 Kč	0 Kč
Oprava interiérů 3-8. patro 1462 (celkem 8.500 tisl. Kč, z toho 5,5 mil. budou uhrazeny v roce 2021 a 3 mil. budou hrazeny v podle prodloužené splatnosti faktur v roce 2022)	0 Kč	0 Kč	0 Kč
Úpravy 2. patro (1461, 1462, 1463, 1464)	0 Kč	-2 000 000 Kč	-2 000 000 Kč
Expertizy, projekty a revize	0 Kč	0 Kč	0 Kč
Provozně technické potřeby a služby (spotřeba materiálu, poplatky telefonní, bankovní SIPO, internet, poštovné, daň z nemovitostí, pojištění domů, zajištění EPS - vrátnice, ostatní služby.)	-1 300 000 Kč	-1 700 000 Kč	-1 750 000 Kč
Zůstatek FO k 31.12.	4 191 666 Kč	6 981 666 Kč	11 371 666 Kč

Od r.2020 ve FO vytváříme zálohu na havárie a neočekávané náklady (např. na možné zkolabování potrubí přívodu vody, nebo odvodu splaškové kanalizace z našich domů, či zatékání do garáží, neplánované náklady na požární ochranu, na rozhodnutí EU, apod.). Tvoří ji zůstatek FO, který činí k:

31.12.2022 ve výši 5 951 666 Kč.

31.12.2023 ve výši 4 191 666 Kč.

31.12.2024 ve výši 6 981 666 Kč.

31.12.2025 ve výši 11 371 666 Kč.

CELKOVÝ STAV PLNĚNÍ JEDNOTLIVÝCH ÚKOLŮ

Plán oprav v r.2022

Celkem jsme vynaložili na plán oprav 5 871 TKč. Byla dokončena rekonstrukce interiéru SČD na čp.1462. Na dvou výtahách na čp. 1463 a 1464 byla vyměněna řídicí elektronika a byly zapojeny do duplexu

KOMENTÁŘ

Rozpočet plánu oprav na rok 2023

Činí 13 983T Kč. Na další očekávané požadavky před připojením EPS na CPO HZS je na ř.15 založena částka 2 000 TKč. Opravu průjezdu odložíme až za rok 2024.

Na výměnu izolace a úpravu dna záhonu na terase pro zabránění zatékání do garáží jsme vyhlásili VR. Zatím založíme na ř. 17 částku 6 000 TKč. Po vyhodnocení VR očekáváme úsporu.

Na nový požadavek státní legislativy - výměnu měřidel spotřeby tepla a vody za nová s dálkovým přenosem dat, zakládáme po provedení VR částku 1500 TKč

Rozpočet plánu oprav na rok 2024

Činí 7 410 TKč. Pro opravu kanalizace na č.p. 1464 počítáme s náklady do 1,6 MKč na ř.11. Na ř.23 je 350 TKč určeno na 3.etapu opravy hlavního vodovodního potrubí, tj. zajištění obtoku dodávky vody do našich domů pro případ potřeby. Částka 2 000 TKč na ř.28 je určena pro úpravy 2.patra, které dosud prováděny nebyly.

Rozpočet plánu oprav na rok 2025

činí 5 850TKč, z toho 0,5 MKč na opravu střech a 2 MKč ještě 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 budoucích 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.2014 a 2019.

Plán oprav tedy bude relativně skromný, tím více pak viivem zdražování, které je v r.2022 stále 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. Některé náklady jsou odhadnuté, budou ve výhledu upřesňovány projekty a výsledky výběrových řízení

ZPRÁVA O PLNĚNÍ ÚKOLŮ K 31.12.2022

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, zvítězila fa ALKON Cáslav.</p> <p>Po vyhodnocení bezpečnostních rizik a odborné kontitace s dodavatelem bylo rozhodnuto o umístění kamer, kabeláže, podpůrných jednotek.</p> <p>Záznamové zařízení a displej jsou umístěny ve vrátnici</p> <p>Plánované 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, i když vyhodnocování záznamu je náročné. KS do interiérů domů a výtahů s ohledem na ochranu osobních údajů bez písemného souhlasu všech obyvatel domu možné dát není.</p>
4,5,6	Výtahy	<p>Požadavek na výměnu výtahů z r.2012 byl nahrazen opravou všech výtahů a faceliffem osobních výtahů na Moskevské a Uzbecké v r.2013</p> <p>Fci nákladních výtahů byl odložen do období, kdy nebudou zatíženy dopravou stavebního materiálu (rekonstrukce bytů, opravy interiérů domů, 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 IP provedeny opět, platnost do r.2026</p> <p>V r.2019, 20 byla nutná mimořádná opatření k zajištění jejich provozu, narušeného zvýšenou prašností rkt 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. V r. 2022 byla vyměněna elektronika řízení i dvou neporušených výtahů na Uzb a Mo a malé výtahy byly opět zapojeny do duplexu.</p>
10	Střechy	<p>Všechny výtahy prošly v r.2020 inpekční prohlídkou, provoz prodloužen do r.2026.</p> <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 zábrana zatekání do lodžii v 8NP Vršovické, jiné práce prováděny nebyly</p> <p>V r.2014 byla výměna střední části povlaku na Vr 1461 a 1462 (vyčerpána životnost, počínající trhliny, netěsnosti), na Uz a Mo jen menší opravy</p> <p>V r.2015 byla provedena celková oprava střechy Griffin (295,8 tis Kč) a oprava střechy Uzb (182,4 tis. Kč)</p> <p>V r.2016 - 20 na střechách 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>
12	Chodby, schody 0,1 patro	<p>Střechy jsou nyní v dobrém stavu a nevyžadují zásadní opravy. Pro případ větších poškození se v plánu zakládá rezerva 500 tis. Kč každé 3 roky</p> <p>Úkol pochází z r.2012-13. Realizace se zkomplikovala následným požadavkem vítěze VŘ (fa Vexta) na architektonickou studii a prováděcí projekt. Arch. studie byla pak prezentována na www.vrumo.cz. Oproti původnímu plánu (RN 1300 tis. Kč) pak RN vzrostly (do 4000 tis. Kč).</p> <p>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 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, spotřeba el. energie). Periodické revize elektroinstalace ve společných částech domů byly provedeny v roce 2014 a 2020.</p> <p>V r.2015 se úkol stal součástí rekonstrukce chodeb a schodišť. byl 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 vrátnice</p> <p>V r. 2013 jednání s fou M connection, která měla výhradní práva na připojení EPS na PCO HZS. Další postup dle jejího doporučení</p> <p>V r. 2013 zadáno zpracování požární bezpečnostního řešení (PBR) na bázi kolaudovaného stavu domu firmě KRASO s.r.o. Hofovo v r.2015</p> <p>V r. 2015-16 byl na bázi PBR zpracováván 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 vnučené, 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.2023 zakládáme náklady na požadavky, které vyplnou z auditu na připojení EPS na CPO HZS ve výši 2 000 tis. Kč pro všechny domy společně</p> <p>V r.2024 zakládáme na neočekávané náklady, plynoucí ze zkušebního provozu EPS 200 tis. Kč pro všechny domy společně</p>

16	Běžná údržba a zajištění provozu TZB	Domy a terasy stále vyžadují stálou údržbu. Odstraňují se i nedostatky, přetrvávající z minulosti. Na údržbě a úklidu pochozích 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 Nové je nutno zařadit běžnou údržbu dveří a zavíračů, která se dosud neprováděla a zohlednit všeobecné zdražování, počínající v r. 2021 Náklady zakládáme nyní na úrovni 1200 - 1400 tis.Kč ročně
17	Terasy a průjezd	Počátečním záměrem bylo odstranění zatékání vody do vchodů domů Vr 1461 2 a nebytů pod úrovní teras, do průjezdu a garáží, a též zamezení eroze eroze betonu. V letech 2014 až 2017 byla provedena výměna izolace a ustavení dlažby na podložkách na veškerých terasách krom izolace záhonem nad garážemi. To je záměrem v roce 2023. Do plánu oprav jsme k tomu založili částku 6 000 TKč . Oprava průjezdu byla odložena za rok 2014.
19	Okna na únikovém schodišti	Původním záměrem opravy oken na únik. schodišti a pavlánech domů Uzb a Mo bylo zamezit zatékání vody a úniku tepla, v úseku zaústění pavlánů do domů 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 v r.2015 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 dříve 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 domů Uzb a Mo. Odborný odhad nákladů z r.2013 byl na úrovni 4 000 tis.Kč Ve VR byla ale vysoutěžena menší cena ve výši 4 700 tis.Kč. vč. DPH včetně 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 <i>Následná úprava stěn a podest u oken byla provedena jako součást úkolu č.24</i>
23	Oprava stoupaček TUV, SV	Pokleslé stoupačky v důsledku nekvalitní a neúplné práce s použitím nevhodného materiálu při někdejší výměně potrubí ocel za plast . Úkol ukončen, dochází ale ad hoc stále k dílčím závadám a netěsnostem potrubí. Při rekonstrukcích bytů je nutno zachovávat původní přístupnost stoupaček a volnost průchodu potrubí stropy.
24	Interiéry ŠCD - chodby , schody,	Původně jen vymalování, výměna lina, ev. dveří na chodbách a schodištích. V r. 2015 záměr rozšířen do celkové rkt. včetně inst. NN a datových sítí Realizace od r.2018 v obytných patrech ve všech domech. Až po r.2024 by teprve mohla být financována likvidace nefunkční VZT a kultivace 2.p. Je to komplexní úkol, se kterým souvisí také úkoly 13, 14 a 15. <i>.Dodavatel je provádějí a fakturoval společně. Proto byly od r.2018 sledovány společně na řádku 24.</i> 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 (výborem 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 Vršovické bude demontována VZT vč. strojoven, 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 po r.2023 V r. 2024 je na úpravy 2.pater plánováno 2 000 tis Kč. V r. 2025 je na úpravy 2.pater plánováno 2 000 tis Kč. (vč. kultivace 2.p. na Vršovické)

32	Expertízy a projekty	Tato položka nebyla samostatně čerpána. Náklady na projekty k úkolům plánu oprav byly dosud hrazeny z rozpočtu těchto jednotlivých úkolů.
33	Doplnění a digitalizace projektové dokumentace domů	finanční prostředky v rámci tohoto úkolu nebyly dosud samostatně čerpány
39	Provozně-tech. potřeby a služby	<p>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.</p> <p>Provozně technické služby zahrnují položky (podúčty): .501001,2 spotřeba materiálu, 518001 vrátnice, 51862 telefony, 518006 rozúčtování, právní služby, shromáždění ostatní služby, 538001 kolký, poplatky, 549001 pojištění, 540002 bankovní služby, SIPO, 549004 ostatní náklady</p> <p>Náklady jsou plánovány ve výši, obvyklé v minulosti s uvážením nových úspor, inflace a zdražování, tj. 1500 - 1700 tis Kč v letech 2022 - 2024</p>