



OPRAVY POCHOZÍCH TERAS

MANAŽERSKÉ SHRUTÍ

NÁVRH PLÁNU OPRAV 2015 – 2017

FOTOGALERIE

KVĚTEN 2015

Terasy jsou součástí veřejné pěší zóny, rozkládající se od křižovatky Moskevská – Vršovická, přes ÚMČ P10 až po OC Eden, jsou velkým specifikem a zároveň velkou zátěží našich domů.

Jsou napojeny schodištěm na prostor zastávek MHD a jsou určeny pro pohyb pěších mezi zastávkou, našimi domy, budovami veřejné správy, později až KD Eden a konečně i OC Eden.

Je to veřejná pěší zóna, oddělující pohyb pěších od provozu na ulici Vršovická. Proto také na ulici Vršovická zbyl jen úzký chodník, určený pro vystoupení osob z odstavného pruhu osobních aut a přístup k Úřadu městské části.

Domy a zejména terasy byly k datu privatizace již značně zchátralé. Veřejné pochozí terasy se k překvapení nových vlastníků bytů v domech Vršovická 1461,2, Uzbecká 1463 a Moskevská 1464, dříve nájemníků, staly spolu s byty jejich společným vlastnictvím, které bylo právě vzniklému SVJ v r. 2009 předáno jen formálně, bez vypořádání vad.

Bylo to příčinou velké nespokojenosti a dlouhých (dodnes trvajících) jednání s MČ P10 o spoluúčasti na jejich opravách, jen velmi pomalu vedoucích k cíli. Jejich součástí nejprve bylo dodatečné převzetí teras a vyznačení jejich zásadních vad.

Protokol spolu s tzv. vytykáčím dopisem (vytčení vad) a požadavkem na jejich odstranění byl předán v r.2011 ÚMČ P10. Po jednáních s ÚMČ upustilo SVJ v závěru roku 2011 od jeho právního vypořádání a přistoupilo na kompromis – **na údržbě a opravách teras se bude SVJ a MČ P10 podílet společně.**

O konkrétní podobě této spoluúčasti se jedná dodnes.

OPRAVY TERAS

1. PŘÍPRAVA

Výbor SVJ již v r.2010 zajistil znalecký posudek stavu teras a odhad nákladů na jejich nejnnutnější opravy. Zpráva (L1) se zabývá odstraněním podhledů a osvětlení z podloubí teras přiléhajícího k ulici Vršovická, které nařídil stavební úřad MČ P10, protože jimi protékala dešťová voda, hrozilo zřícení a úraz el. proudem. To bylo skutečně nákladem SVJ i provedeno.

Další zpráva (L2) se zabývá návrhem opatření zamezujících zatékání a degradaci terasových zdí. Je doplněna odhadem nákladů na odpovídající soubor prací, celkem za 10 mil. Kč bez DPH (L3). V tomto rámci se počítalo s pokrytím části teras o ploše 2477m² gumoasfaltem za 6 237 tis Kč, což bylo hodnoceno jako nejlevnější technologie.

Nový výbor (od r.2012) se zabýval nejprve obnovou funkce a opravou horizontálního a vertikálního drenážního systému, odvádějícího dešťovou vodu z vodorovných ploch. To dalo velmi dobré, i když nikoli stoprocentní výsledky v garážích, ale v partii průjezdu a nebytových prostor pod terasami, přiléhajícími k Vršovické to žádné výsledky nedalo.

Nebytové prostory (v majetku MČ P10) zůstaly v důsledku zatékání vody prakticky nepoužitelné a jejich nájemci je postupně opustili. Do průjezdu zatéká tak, že voda se až přelévá do garáží. V zimě se tvoří více než půlmetrové rampouchy, které při odpadnutí hrozí poraněním osob anebo poškozením aut.

Až do roku 2014 byla soustavně hledána nízkonákladová technologie a možnost účinných partikulárních oprav, zejména ošetření dilatačních spár a napuštění vodorovných ploch vhodnou penetrační hmotou, utěsňující trhliny v izolaci a betonu samotném tak, aby vrchní dlažba mohla ještě 5-10 let sloužit..

Byla udělána sonda v partii dilatační spáry, avšak bez použitelných poznatků.

Konzultace na stavební fakultě ČVUT vyústily v oslovení fy Ingutis s.r.o. , která provedla posouzení stavu skeletu vodorovných ploch a provedla komplexní pasportizaci vad vodorovných ploch v prostoru garáží, průjezdu i NP u Vršovické. Odtud zprávy (L4), (L5).

Ačkoli původně se partikulární opravy s pojené s penetrací vodorovných ploch zdály nadějně, konečným závěremem těchto konzultací a expertíz je, že vhodná penetrační hmota dosud neexistuje a ani moderní (a drahé) materiály, např. Xypex, Mapei, Sika, BASF nedají spolehlivý výsledek.

Výsledně byla (Ing.Sochůrek) doporučena celoplošná sanace s odbouráním stávající dlažby a s dalšími, poměrně složitými postupy. Jejich cena byla stanovena s využitím Ukazatelového ceníku URS RUSO 212 **pro samotnou terasu (vodorovnou plochu) nad garáží (2 909m²) na úrovni 3300 Kč/m², tj. celkem na 9,6 mil.Kč bez DPH**

(L4). Pro dalších cca 2 570 m² teras by to znamenalo ještě 2570 * 3300 = 8,5 mil.Kč, tj. **celkem cca 18,1 mil.Kč bez DPH.**

Tyto poznatky nás v.r. 2013-14 vrátily zpět k hledání možnosti partikulárních oprav ve třech etapách s tím, že první (nejnaléhavější) etapa (935m² nad NP Vršovická) byla v Plánu oprav finančně jistěna pro případ nezbytnosti celoplošné opravy a související opravy atik (do úrovně 5100 tis.Kč), ve druhé etapě by se jednalo jen o úseky dilatačních spár a atiky (do úrovně 3300 tis.Kč) a ve třetí etapě (nad garážemi) hlavně o dilatační spáry , přechody do stěn domů a zídek (4 900 tis.Kč), celkem 13 300 tis.Kč. Plán oprav byl schválen v 9/2014.

Bylo sice rozhodnuto o zadání sanačního projektu, ale přestože bylo zvažováno několik variant za účasti specialistů (Ing. Šíp, Ing.Kopecký...) stále chyběly dostatečné podklady pro zadání - zejména nebyl objasněn a prokázán mechanismus zatékání vody do teras. Výbor nechtěl riskovat chybné, nebo zbytečně široké zadání a v jeho důsledku pořídit zbytečně drahý projekt. Sondy totiž naznačovaly, že izolační folie není zdegenerovaná a je mechanicky v pořádku.

Dle výsledné hypotézy o příčině zatékání byla provedena sonda v přechodu mezi severní stranou domu Vr 1462 a vodorovnou plochou (p. Kafka, 9/2014), ale to nebylo místo, způsobující zatékání. Byla tedy ještě provedena dostatečně rozsáhlá plošná sonda (Ing.Kopecký) a na základě výsledku bylo rozhodnuto (17.9.2014) o **celoplošné opravě terasy**. Dále bylo rozhodováno, již pod tlakem havarijního charakteru stavu terasy a pokročilého ročního období o **dalším postupu, o použité technologii a o dodavateli v režimu havarie**. Protože již nebyl čas ani důvod na zadání samostatného sanačního projektu, musela být oslovena specializovaná firma, která může nabídnout sanaci bez předchozího projektu. Bylo zvažováno:

1. **Původní technologie** – vybourání dlažby položení nové izolace a mokrá pokládka (do betonu nové dlažby). Evidentně nejdražší, zastaralá a zdoluhavá technologie, ohrožená počasím (mráz), nedává možnost jednoduché opravy ev. budoucích netěsností, problém s dilatacemi skeletu, tzn. stávající problémy. Byla zamítnuta.
2. **Asfalt** – byl zvažován již dříve po vzoru ÚMČ. Podklady ale nebyly uvolněny k nahlédnutí. Navíc víme o tom, že do prostoru pod terasou zatéká (archiv stavebního úřadu). Opravitelnost obtížná jako ad1). Dále neuvažováno. Dle odhadu z r. 2010 (L3) náklad **3,533 Kč/m² bez DPH**.
3. **Presbeton** – moderní technologie, vysoká odolnost a únosnost povrchové vrstvy, imitující dlaždice, velmi dobrá udržovatelnost, odolnost proti zarůstání travou. Nejisté vlastnosti s ohledem na dilatace nosného skeletu, nedává možnost oslovení dva dodavatelé (Skanska, AS Minar) – není s ní dost zkušeností, kalkulace **4 328 Kč/m² bez DPH** (od AS Minar). Opravitelnost ev. budoucích netěsností obtížná jako ad 1)
4. **Dlažba na podložky** – moderní technologie, rychlá aplikace, minimum mokrých procesů **dobrá možnost jednoduché opravy ev. budoucích netěsností**. Nižší únosnost, avšak postačující pro pochozí terasu a čistící mechanizaci. **Osloven AS Minar** - možnost realizace ještě v r.2014, dobré reference i vlastní zkušenost s firmou, kalkulace **2 963 Kč/m² bez DPH**, nabídka současné opravy atik.

2. REALIZACE

1. etapa

Práce zahájeny 25.10.2014, dokončeny 22.12.2014.

Náklady: 3 716 404 Kč vč. DPH (953 m² vodorovných ploch)

Poznatek – oproti předpokladu je nutno celoplošně opravit i druhou část terasy nad průjezdem (druhá etapa).

2.etapa

Za podmínky zachování jednotkových cen z 1. etapy osloven původní dodavatel (AS Minar) s tím, že práce dle 2.etapy budou pokračovat kontinuálně v 1Q2015 – termín 31.5.2015. Ukončeny o 1 měsíc dříve.

Práce zahájeny 7.2.2015, termín 31.5.2015

Náklady dle SoD : 6 627 303 vč.DPH

RN dle Plánu oprav je nutno restrukturalizovat při zachování jejich celkové výše na všechny tři etapy **(13,3 mil Kč) - bude navrženo ke schválení shromáždění vlastníků 4.6. 2015.**

Pokračuje jednání o finanční spoluúčasti MČ.

3. ZÁVĚR

Protože pochozí terasy jsou nejen společnou částí našich domů, ale zároveň i součástí veřejné pěší zóny, je 50% spoluúčast MČ P10 na místě.

Náklady na sanaci teras jsou dnes odhadovány (na základě referenčních nabídek) na **cca 30 mil Kč**, které je třeba ve střednědobém období vynaložit. V možnostech samotného SVJ je náklad do 15 mil. Kč.

Střednědobý plán součinnosti SVJ a MČ P10 (L7) byl předložen MČ k rozhodnutí 12.4.2015

S ohledem na rozhodnutí MČ (červen 2015) bude rozhodnuto o postupu v 3. etapě a v ostatních pracích na opravách pochozích teras

4. POUŽITÉ PODKLADY

- (L1) Rieger : Posouzení stavu objektů teras a veřejných prostor Souboru objektů Vršovická – NÁVRH OPATŘENÍ ZABEZPEČUJÍCÍ HAVARIJNÍ STAV – Praha 2010
- (L2) Rieger : Posouzení stavu objektů teras a veřejných prostor Souboru objektů Vršovická
Návrh opatření zamezující zatékání
Návrh opatření zabezpečující degradaci terasových zdí
Praha, únor 2010
- (L3) Suchomel : Rozpočet terasy
Praha, únor – červen 2010
- (L4) Sochůrek : Terasy a garáže Moskevská – Praha 2013
- (L5) Sochůrek : Paspportizace Vršovická 1461/61 – Praha 2014
- (L6) : Výpis ze zápisů ze schůzí výboru 2014
- (17) Zasadil : Plán oprav 2015 – 2017 s výhledem do r.2023

5. PŘÍLOHY

- 5.1. Plán oprav 2015 – 17 s výhledem do r.2023
- 5.2. Fotogalerie

PLÁN OPRAV 2015 -2017 s výhledem do r.2023

A. SPOLEČNĚ ČÁSTI V DOMECH a náklady SVJ na opravy SČD, využívaných veřejností

vč.DPH
10.4.2015

Úkol	Název	Skutečnost minulých let					Plán			Výhled					tis. Kč od r. 2010	Poznámka			
		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021			2022	2023	
	Vstupní portály			3 770													3 770	Ukončen 2011	
	Schody pasovka			356													356	Ukončen 2011	
1	Instalace měřidel SV			666													666	Ukončen 2011	
2	Kamerový systém					0	0	500										0	přechází z r. 2012 - 13
3	Termohlavice a poměrové měř. tepla			1 873	751	71												2 695	Ukončen 2013
4,5,6	Výtahy			0	1 499	564				300				5 000	5 000	7 000		2 063	facelit nákl. výt.Uzb, Mo
7	Pavlány																	0	Ukončen 2014
8	Schodiště na terasu Vr-Mo				61													61	Ukončen v r.2012
9	Oprava odsávání																	0	řešeno v rámci úkolu č.10
10	Střechy			2 632		22	1 666	936						3 000				4 320	průběžně korigovat dle sk. stavu
11	Průsaky vody do výtahových šachet				82													82	Ukončen 2012
12	Opravy chodeb a schodišť 0,1 NP V,U,M					49	62	1 000	3 000									111	Přenos z r.2012 - 13,
13	Kontrola a opravy elektroinstalace						0	1 200	1 000									0	přenos z r. 2012 - 2014
14	Opravy slaboproud elinst				120													120	ukončen 2012
15	Úpravy EPS, požární zabezpečení					16	0	200	2 000									16	přechází z r. 2012, 13
16	Běžné opravy a zajištění provozu tlg.	1 215	1 859	1 352	1 348	1 679	1 540	1 700	1 700	1 700	1 700	1 700	1 700	1 700	1 700			8 993	běžná údržba
17	Terasy a průjezd				425	73	1 807	3 350	4 280	3 200								2 305	zatékání, oprava zdi
18	lodžie Vr					5 467												5 467	rekonstrukce do std Uzb,Mo
19	Oprava oken na únik schodišti						0	1 000										0	zatékání,
20	Výměna oken					12	14 789	40										14 801	dřevěná za plast
21	Výměna oken na hl. schodišti Uzb, Mo						0	4 900										0	celková výměna, prosklení
22	Kanc. a kfr. místnost SVJ						13											13	oprava zdi a WC, od r.2010
23	Oprava stoupaček TUV, SV						0	100	100	200	200	200	200					0	odstranění vad, rekonstrukce
24	Interiér -chodby, schody, sklepy							2 000	4 000	2 000								0	lino, dveře, zdi
25	Oprava schodů Mo ONP jih					0		120										0	
26	Oprava schodů Uzb ONP jih					0		30										0	
27																		0	
28																		0	
29																		0	
30																		0	
31																		0	
32	Fasády, zateplení										7 000	7 000	7 000					0	
33	Expertizy a projekty					0	0	100	100	100	100	100	100	100	100	100		0	
34																		0	
35																		0	
36	Spoluúčast 50%, portál Sprchy							150										0	
37	vrata garáže						298											298	
38	Odkoupení NP 1462/341 pro SVJ					20		173										20	vrátnice
39	Správa	479	1 761	1 781	1 919	2 443	2 836											11 219	
40	Provozně-technické potřeby a služby							1 409	1 409	1 409	1 409	1 409	1 409	1 409	1 409	1 409		0	
41	Rezerva							0										0	
CELKEM		1 694	3 620	9 798	8 837	10 416	23 011	18 908	17 589	8 909	10 409	10 409	10 409	11 209	8 209	10 209	57 376		
Stav FO k 31.12		4 424	15 377	19 405	24 693	28 128	17 204	8 496	1 107	2 398	2 189	1 980	1 771	762	2 753	2 744			

10 200 tis Kč/rok od 1.1.2015

Náklady vlastní správní činnosti dle § 1180 NOZ	Z toho: Správní výdaje dle NOZ § 1180 (6-členný výbor, 3-členná KK a SF 471.000 Kč)	1 127
	Celkem dle dosavadního plánu spr. výdajů 2015	2 536
	Provozně-technické potřeby a služby	1 409

1 807 3 350 4 280 3 200 spoluúčast SVJ (50%) na opravách SČD, využívaných veřejností **12 637**

B. SPOLEČNÉ ČÁSTI VYUŽIVANÉ VEŘEJNOSTÍ - v součinnosti SVJ a MČ P10

Úkol	Název	Skutečnost minulých let					Plán			Výhled					tis. Kč od r. 2010	Poznámka		
		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021			2022	2023
	Schody pasovka																	
	- celkem			356													356	Ukončen 2011
	- nákladem SVJ			356													356	
	- nákladem MČ P10			0														
8	Schody na terasu Vr-Mo (od zastávky)																	
	- celkem				61												61	
	- nákladem SVJ				61												61	
	- nákladem MČ P10				0													
17	Terasy - dešťová kanalizace																	
	- celkem				425	73											498	
	- nákladem SVJ				425	73											498	
	- nákladem MČ P10				0	0												
17.I	Terasy - etapa 1																	
	- celkem																3 793	
	- nákladem SVJ																1 897	
	- nákladem MČ P10									1 897							1 897	
17.II	Terasy - etapa 2																	
	- celkem									6 700							6 700	Izolace a dlažba - jih Vr 1461,2, (již v realizaci, cena dle SOD)
	- nákladem SVJ									3 350							3 350	
	- nákladem MČ P10									3 350							3 350	
17.III	Terasy - etapa 3																	
	- celkem																4 600	Izolace a dlažba 700 m2 - atrium sever 4000 Kč/m2 * 700 = 2 800 tis Kč
	- nákladem SVJ																2 300	Schody a zídky = 1 800 tis.Kč
	- nákladem MČ P10																2 300	
17.IV	Terasy - etapa 4																	
	- celkem									5 600							5 600	Izolace a dlažba 700 m2 - atrium jih 4000 Kč/m2 * 700 = 2 800 tis Kč
	- nákladem SVJ									2 800							2 800	Schody a zídky = 2 800 tis.Kč
	- nákladem MČ P10									2 800							2 800	
17.V	Terasy - vnější travertinové obklady																	
	- celkem									360							360	vyčištění a impregnace 600 m2*600 Kč/m2 = 360 tis.Kč
	- nákladem SVJ									180							180	400 Kč/m2
	- nákladem MČ P10									180							180	
17.VI	Terasy - podhledy v podloubí Vr ONP																	
	- celkem									2 600							2 600	osazení podhledů, dříve sejmutých z rozhodnutí stavebního úřadu
	- nákladem SVJ									1 300							1 300	
	- nákladem MČ P10									1 300							1 300	
17.VII	Terasy - podloubí Vr ONP - sloupky																	
	- celkem																1 200	Oprava, vyčištění, impregnace sloupoví a zídek
	- nákladem SVJ																600	
	- nákladem MČ P10																600	
17.VIII	Terasy - podloubí Vr ONP - dlažba																	
	- celkem																600	oprava a vyčištění
	- nákladem SVJ																300	
	- nákladem MČ P10																300	
17.IX	Terasy - podloubí Vr ONP - vodoteče																	
	- celkem																600	vodoteče dešťové vody vyčištění a oprava
	- nákladem SVJ																300	
	- nákladem MČ P10																300	
	CELKEM	0	0	712	972	146	5 690	8 597	8 560	5 800	0	0	0	0	0	0	30 477	
	SVJ			712	972	146	1 897	3 350	4 280	3 200							14 557	
	MČ P10						0	5 247	4 280	3 500							13 027	