

Komentář

**k hospodaření firmy Zdeněk Smejkal - INZULA Rokycany s.r.o.
na správě bytového fondu v majetku obce Strašice
k 30.9.2016**

OBEČNÍ ÚŘAD STRAŠICE		Čís. dop.
Došlo: 12-10-2016		Ukl. znak: 157.3
Č.j. 1468/16	přil.	Zprac.

Ekonomická část:

<u>Výnosy bytového hospodářství k 30.9.2016:</u>	9 359 571,42 Kč
tržby z nájmu byly ve výši	9 187 398,00 Kč
ostatní výnosy činily celkem	172 173,42 Kč

Detailně jsou výnosy uvedeny v příložené Výsledovce.

<u>Výdaje bytového hospodářství k 30.9.2016:</u>	5 089 293,18 Kč
náklady na opravy a udržování (účet 511)	3 448 196,14 Kč
náklady na ostatní služby (účet 518)	1 456 346,04 Kč
dl. Záloha na opravy v SVJ 526,596 (účet 549)	45 639,00 Kč
náklady z odepsaných pohledávek	102 935,00 Kč
ostatní náklady (účty 501,502,569)	36 177,00 Kč

Detailní struktura výdajů je uvedena v příložené Výsledovce.

<u>Odvod z hospodářské činnosti do rozpočtu obce činil</u>	4 898 376,00 Kč
--	-----------------

Nevyúčtované placené služby k 30.9.2016 :	3 827 993,00 Kč
Předpis záloh na placené služby	5 310 820,00 Kč

<u>Zůstatky běžných účtů k 30.9.2016</u>	Komerční banka	231 416,02 Kč
	Česká spořitelna	3 600,57 Kč

<u>Stav pokladny k 30.9.2016</u>	79 386,00 Kč
----------------------------------	--------------

Provozní část:

Byty

V období 1 - 9/2016	předáno	14 bytů do užívání nájemníkům
	převzato	12 bytů od nájemníků
	provedeny	1 přechody nájmu pro úmrtí
	vyřízeny	0 převody nájmu schválené radou obce
		0 volný byt
		1 výměna bytů

k 30.9.2016 je evidován

Opravy

V období 1 - 9/2016	přijato	167 objednávek na opravy
	provedeno	167 oprav, z toho 8 havarijních

Výměna zařizovacích předmětů

V období 1-9/2016 bylo za výměny ZP vynaloženo				520 823,00 Kč
vana	16 ks	boiler	7 ks	
umyvadlo	13 ks	dřez	3 ks	
baterie míchací	41 ks	prac.deska	1 ks	
WC kombi/nádrž	14 ks	sporák pl.	6 ks	
sporák el.	3 ks	sporák kombi	4 ks	

V I. -III.čtvrtletí 2016 bylo provedeno:

1. oprava schodů a podest u domu 493,450,444,452,492,500,501
2. provedeno seřízení všech vchodových dveří a dodání chybějících samozavíračů
3. oprava fasády na domech 561 a 565 (poškozeno cizím zaviněním)
4. výměna zasklení vchodových dveří na domě 525 (viník nezjištěn)
5. provedena oprava podhledů na domě 454-5, 456-7
6. vyklizeny sklepy v domech 446, 559 a 440, 464
7. proplacen materiál na opravy v bytech 562/5,559/3,559/3,499/7,563/10
8. v bytě 455/7 vyměněna podlaha v kuchyni, v bytě 562/10 výměna radiátoru, a u bytu 499/9 vyměněny vchodové dveře
9. v bytech 464/3 a 495/14 provedena plynofikace včetně vyvločkování komínů
10. v bytech 440/1,452/2,499/7,491/15,562/5,447/9,494/17,464/3 provedeny revize elektro
11. v bytě 559/2 vyměněny 2 ks radiátorů a 3 ks ventilů s termohlavicí
12. revize hydrantů a has.přístrojů,čištění spalinových cest, vložkování v 495/14 a 458/6, čištění vpustí a gejrů,oprava rozvodů TV v čp. 562, opravy zdí v čp. 458

Plánované akce na rok 2016:

1. výměna 252 ks vodoměrů za vodoměry s radiovým přenosem provedeno
2. výměna 828 ks radiových rozdělovačů nákladů na vytápění provedeno
3. rekonstrukce střechy včetně zateplení a opravy nadstřešních částí komínů čp. 492-3 provedeno
4. výměny výlezů na půdy ve všech domech- provedeno v domech 490-501, zbývají domy 440-467
5. běžná údržba - výměny zařizovacích předmětů

Čerpání prostředků za rok 2016 stav k 30.9.2016 v tis. Kč			
Položka	Plán	Čerpání	Podíl roku
Opravy a udržování	3714	3448	93%
Odměna správy	930	620	67%
Ostatní náklady	1000	836	84%
Celkem	5644	4904	87%

Rozpočet bytové správy Strašice pro rok 2016

položka		příjmy	výdaje
Předpis nájmu-byty		12175	
Odvod z HV			844
Investice SFRB			0
Opravy a udržování			3714
Splátky úvěru- rev.sídliště			4080
Splátka úvěru			1607
Půjčka SFRB			
Splátky úvěru			
Odměna správy			930
Ostatní náklady			1000
Celkem		12175	12175

Rokycany 12.10.2016

Zpracoval: ing. Zdeněk Smejkal



Potřeba oprav na bytovém fondu obce Strašice do roku 2021

Rekonstrukce střech domů čp. 490-501 U Hřiště (rozpočet projektanta, PD zpracována, náklady upřesněny dle vysoutěžené ceny na dům 494-5)	8 000 tis. Kč
Rekonstrukce elektrorozvodů ve společných prostorech Domů čp. 440-467, 436, 490-501	6 370 tis. Kč
Rekonstrukce elektroinstalace v b.j. 330 a 30-35 tis. Kč	10 000 tis. Kč
Hydroizolace domů čp. 490-501	6 000 tis. Kč
Zateplení domu čp. 558-559 U Pošty	4 200 tis. Kč
Rekonstrukce bytových jader v čp. 490-501 108 b.j. (včetně výměn osinkocementových kanalizačních stoupaček)	7 000 tis. Kč
Rekonstrukce koupelen u domů čp. 440-467 164 b.j. a 50-60 tis. Kč	8 000 tis. Kč
Hydroizolace u domů čp. 440-467	14 000 tis. Kč
Zateplení domu čp. 525	1 200 tis. Kč
Zateplení domu čp. 436 + odvodnění kolem domu	800 tis. Kč
Výměny vnitřního zařízení bytů (baterie, boiler, podlahy, sanitární zařízení, vany apod.)	600-700 tis. Kč ročně

Celková potřeba na opravy velkého rozsahu mimo finanční možnosti bytové správy	31 370 tis. Kč
Investiční opravy na straně obce	26 200 tis. Kč

Roční předpis nájmu na rok 2016: 12 175 tis. Kč

Rozpočet bytové správy Strašice pro rok 2016

položka	příjmy	výdaje
Předpis nájmu-byty	12175	
Odvod z HV		844
Investice SFRB		0
Opravy a udržování		3714
Splátky úvěru- rev.sídliště		4080
Splátka úvěru		1607
Půjčka SFRB		
Splátky úvěru		
Odměna správy		930
Ostatní náklady		1000
Celkem	12175	12175

Opravy elektro ve společných prostorech domů obce Strašice

Harmonogram vychází z reálného stavu el.rozvodů ve společných prostorech zjištěných revizním technikem p. Josefem Petrem, firma Inpeel Rokycany ze srpna 2015.

První etapa:

Dům čp. 436 – náklad cca 70 tis. Kč	realizace možná v r. 2017
Dům čp. 460-1 – náklady cca 300 tis. Kč	
Dům čp. 462-3 – náklady cca 300 tis. Kč	
Dům čp. 464-5 – náklady cca 300 tis. Kč	celkové náklady 970 ti. Kč

Druhá etapa:

Dům čp. 458-9 – náklady cca 300 tis. Kč	realizace možná v r. 2018
Dům čp. 440-1 – náklady cca 300 tis. Kč	
Dům čp. 466-7 – náklady cca 300 tis. Kč	
Dům čp. 444-5 – náklady cca 300 tis. Kč	celkové náklady 1200 tis. Kč

Třetí etapa:

Dům čp. 444-5 – náklady cca 300 tis. Kč	realizace možná v r. 2019
Dům čp. 442-3 – náklady cca 300 tis. Kč	
Dům čp. 448-9 – náklady cca 300 tis. Kč	
Dům čp. 446-7 – náklady cca 300 tis. Kč	
Dům čp. 452-3 – náklady cca 300 tis. Kč	celkové náklady 1200 tis. Kč

Čtvrtá etapa:

Dům čp. 450-1 – náklady cca 300 tis. Kč	realizace možná v r. 2020
Dům čp. 454-5 – náklady cca 300 tis. Kč	
Dům čp. 456-7 – náklady cca 300 tis. Kč	
Dům čp. 490-1 – náklady cca 360 tis. Kč	celkové náklady 1260 tis. Kč

Pátá etapa:

Dům čp. 492-3 – náklady cca 360 tis. Kč	realizace možná v r. 2021
Dům čp. 494-5 – náklady cca 360 tis. Kč	
Dům čp. 496-7 – náklady cca 360 tis. Kč	
Dům čp. 498-9 – náklady cca 360 tis. Kč	
Dům čp. 500-1 – náklady cca 300 tis. Kč	celkové náklady 1740 tis. Kč

Celková potřeba finančních prostředků cca 6370 tis. Kč.

Rekonstrukce v jednotlivých bytech se bude provádět pouze v případě uvolnění bytu nebo zjištěného havarijního stavu. Předpokládané náklady 100-150 tis. Kč ročně.

Objem finančních prostředků na opravy a údržbu ročně je 3714 tis. Kč. Vzhledem k potřebě jiných oprav (střechy, kanalizace, komíny, výměny zař.předmětů, opravy volných bytů atd.) nelze na rekonstrukce el.rozvodů uvolnit ročně více než 1200 – 1400 tis. Kč.

Rokycany 13.7.2016

Zpracoval: ing. Zdeněk Smejkal