# **Komentář**

**k hospodaření firmy Zdeněk Smejkal – INZULA**

**na správě bytového fondu v majetku obce Strašice**

**za rok 2010**

**Ekonomická část:**

Za rok 2010 byl vykázán zisk ve výši 4 379 907,36 Kč.

Celkové tržby byly ve výši 10 107 978,46. Z toho tržby z nájmu

byly ve výši 10 004 084 Kč, tržby z nájmu nebytových prostor

byly ve výši 5 694,- Kč, tržby za pokuty a penále činily 90 809,58

Kč, přijaté úroky od banky byly ve výši 6 158,88 Kč, tržby z předfakturace služeb činily 930,- Kč a tržba za poštovné činila 302,- Kč.

Celková výše nákladů činila 5 728 071,10 Kč. Náklady na opravy a

udržování byly ve výši 2 972 589 Kč, rozpis jednotlivých nákladů

je uveden v příloze. V příloze číslo l podle jednotlivých druhů oprav,

v příloze číslo 2 po položkách a jednotlivých druzích oprav a v příloze

číslo 3 po jednotlivých druzích oprav vynaložených na jednotlivé

domy.

Ostatní služby činily 1 690 038 Kč, rozpis jednotlivých druhů

ostatních služeb po jednotlivých druzích je uveden v příloze číslo 4

a v příloze číslo 5 jsou uvedeny položkově a po jednotlivých druzích.

Z ostatních nákladů činily náklady na poplatky bance a do fondu oprav

114 569- Kč, materiálové náklady byly ve výši 161 560 Kč, spotřeba energie činila

3 976,- Kč, tvorba opravných položek činila 741 249,10 Kč a ostatní poplatky

byly ve výši 44 090,- Kč.

Z hospodářské činnosti bytového hospodářství byla odvedena do

rozpočtu obce částka 4 950 531,- Kč.

Rozpis jednotlivých vyúčtovaných placených služeb / účet 316 / a

předpisu záloh na placené služby /účet 324/ je uveden v přílohách

číslo 6 a 7.

Zůstatek běžného účtu k 31. 12. 2010 činil 647 584,61 Kč.

Provozní část:

Za rok 2010 bylo předáno 21 bytů do užívání nájemníků a 20 bytů bylo převzato od nájemníků, z toho byly 2 byty soudně vyklizeny, schváleny dva přechody nájmu.

K 31.12.2010 evidovány 3 volné byty.

Bylo přijato 282 objednávek na opravy.

Provedeno 279 oprav, z toho bylo havarijních 32.

Za výměny zařizovacích předmětů bylo vynaloženo **715.634,-Kč**, z toho:

Vany 6 ks Boilery 23 ks

Umyvadla 11 ks dřezy 12 ks

Baterie míchací 50 ks prac.desky 11 ks

Wc combi/nádrž 25/4 ks sporáky plyn. 0 ks

Sporáky el. 6 ks sporáky kombi 2 ks

Dvouvařič 0 ks

Provedena oprava elektroinstalace ve 21 bytech (463/11, 493/16, 460/1, 460/2, 459/8, 560/11, 455/12, 498/2, 562/10, 493/10, 448/5, 447/1, 449/9, 492/3, 561/8, 454/1, 444/1, 559/4, 497/12, 558/2, 490/2 ), malování 7 volných bytů, malování 2 domovních vchodů, vyměněny žlaby a svody na čp. 436, výměna dveří 565/10 a akumulačních kamen 459/10, v bytě 490/2 osazeny přímotopy. Dále byly financovány výměny vodovodních přípojek a výměny rozvodů TUV s ventily v 5 bytových domech. Také byly vyměněny indikátory tepla a provedeny pravidelné revize elektroinstalace ve společných prostorech a hydrantů.

Volné byty:

1.1.2010 14.1.2010 560/11 621,- Kč

1.1.2010 31.1.2010 562/10 3.107,-Kč

1.1.2010 28.2.2010 455/12 4.967,-Kč

1.1.2010 28.2.2010 563/11 3.170,-Kč

1.1.2010 26.3.2010 493/10 5.553,-Kč

1.1.2010 31.3.2010 498/2 4.953,-Kč

1.1.2010 14.4.2010 463/11 6.803,- Kč

1.1.2010 13.6.2010 460/1 13.473,- Kč

1.4.2010 30.4.2010 454/4 2.351,- Kč

1.4.2010 20.6.2010 459/8 6.872,- Kč

1.4.2010 30.6.2010 460/2 6.534,- Kč

1.4.2010 30.6.2010 563/7 5.336,- Kč

1.4.2010 15.9.2010 492/3 8.352,- Kč

1.7.2010 23.9.2010 449/9 6.659,- Kč

1.8.2010 12.9.2010 447/11 2.751,- Kč

1.8.2010 31.8.2010 561/8 1.305,- Kč

1.8.2010 16.8.2010 454/1 1.386,- Kč

1.8.2010 30.9.2010 490/2 1.321,- Kč

1.8.2010 30.9.2010 497/12 3.790,- Kč

1.10.2010 14.10.2010 490/2 639,- Kč

1.10.2010 31.10.2010 444/1 1.960,- Kč

1.10.2010 31.10.2010 559/4 2.619,- Kč

1.10.2010 14.11.2010 497/12 2.842,- Kč

1.11.2010 31.12.2010 558/2 3.046,- Kč

1.12.2010 31.12.2010 499/7 1.903,- Kč

1.12.2010 31.12.2010 494/3 1.897,- Kč

**Celkem ušlé nájemné za neobsazené byty 104.210,- Kč**

**Upozorňujeme, že v důsledku zatížení bytové správy splátkami za poskytnuté úvěry na revitalizaci domů ve výš 5.670 tis. Kč ročně, není k dispozici dostatečný finanční objem na provádění dalších oprav většího rozsahu. Přitom je nezbytně nutné řešit stav komínových těles a střech na sídlišti U hřiště, kde odhadovaný objem činí min. 10 mil. Kč. Další oblastí je rekonstrukce rozvodů el. instalace a to jak ve společných prostorech, tak v bytech. Předpokládaný objem činí 12 až 15 mil. Kč podle kvality vybavení např.( přepěťové ochrany rozvodů). Za rok 2010 bylo za opravy a rekonstrukce elektroinstalace v domech a bytech vynaloženo 703.385,-Kč.**

**Níže uvedená tabulka skutečného čerpání prostředků bytové správy ve vztahu k rozpočtu ukazuje, jaké jsou reálné možnosti v nejbližších letech.**

Dále je třeba uvést, že odvod z hospodářské činnosti byl o 571 tis. Kč vyšší, než umožňuje příjem v tržbách za rok 2010. Pro rok 2011 se tedy o tento objem sníží výše prostředků na opravy a údržbu.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Čerpání prostředků za rok 2010** | | | | |  |  |
|  |  |  | Plán |  | % z roku |  |
| Opravy a udržování |  |  | 2862 | 2973 | 104 |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| Odměna správy |  |  | 998 | 862 | 86 |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| Ostatní náklady |  |  | 550 | 827 | 150 |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| Celkem |  |  |  | **4662** | **106** |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  | | | | |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  | | | | |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |

Rokycany 28.1.2011

Smejkal Zdeněk

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Rozpočet bytové správy Strašice pro rok 2011** | | | | | | |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| položka |  |  | příjmy | výdaje |  |  |  |  |  |
| Předpis nájmu-byty |  |  | 9509 |  |  |  |  |  |  |
| Odvod z HV |  |  |  | 621 | jedná se o odvod za investice v roce 2010 | | | |  |
| Investice SFRB |  |  |  | 0 |  |  |  |  |  |
| Opravy a udržování |  |  |  | **1776** |  |  |  |  |  |
| Splátky úvěru- rev.sídliště |  |  |  | 4080 |  |  |  |  |  |
| Splátka úvěru |  |  |  | 1607 |  |  |  |  |  |
| Půjčka SFRB |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Splátky úvěru |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Odměna správy |  |  |  | 875 |  |  |  |  |  |
| Ostatní náklady |  |  |  | 550 |  |  |  |  |  |
| Celkem |  |  | 9509 | 9509 |  |  |  |  |  |
|  |  |  | příjmy jsou sníženy o 571 tis. Za překročení odvodu z HV | | | | | |  |
|  |  |  | v roce 2010 | |  |  |  |  |  |
| Rokycany 1.2.2011 | | |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Zpracoval: Zdeněk Smejkal | | |  |  |  |  |  |  |  |