

Komentář
k hospodaření firmy Zdeněk Smejkal – INZULA
na správě bytového fondu v majetku obce Strašice
za období 2. čtvrtletí roku 2013

Ekonomická část:

Bytové hospodářství za období 01 – 06 roku 2013 mělo výnosy ve výši 5 792 267,59 Kč a výdajová stránka je tvořena celkovými náklady ve výši 2 176 368,99 Kč a odvodem z hospodářské činnosti ve výši 2 968 380,- Kč.

Celkové výnosy byly ve výši 5 792 267,59 Kč. Z toho tržby z nájmu byly ve výši 2 475 285,-, tržby z nájmu nebytových prostor byly ve výši 2 298,- Kč, tržby za pokuty a penále činily 220 880,65 Kč, ostatní tržby činily 82 438,-Kč, přefakturace prací činila 3 189,-Kč a přijaté úroky od banky byly ve výši 481,94 Kč a tržby z poštovního činily 7 695,- Kč.

Celková výše nákladů činila 2 176 368,99 Kč. Náklady na opravy a udržování byly ve výši 1 284 323,05 Kč, rozpis jednotlivých nákladů je uveden v příloze.

V příloze číslo 1 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 740 043,94 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 materiálové náklady 86 288,- Kč, spotřeba energie byla ve výši 3 328,- Kč, ostatní poplatky a/fond oprav/ byly ve výši 62 386 Kč.

Z hospodářské činnosti bytového hospodářství byla odvedena do rozpočtu obce částka 2 968 380,- Kč.

Vyúčtované placené služby činily 3 205 274,80 a předpis záloh na placené služby /účet 324/ činil 3 586 299 Kč a je uveden v příloze číslo 6.

Zůstatek běžného účtu k 30. 6. 2013 činil u KB 13 545,47 Kč a u ČS 245 137,13 Kč.

Přílohy č. 1- 6 jsou pro zastupitele obce k nahlédnutí v účtárně obce Strašice po předchozím vyžádání.

Provozní část:

Za 1-6/2013 bylo předáno 12 bytů do užívání nájemníků a 13 bytů bylo převzato od nájemníků, z toho bylo 6 bytů bylo předáno pro neplacení nájmu a služeb, schválen jeden přechod nájmu.

K 30.6.2013 evidovány žádné volné byty.

Bylo přijato 148 objednávek na opravy.

Provedeno 148 oprav, z toho bylo havarijních 17.

Za výměny zařizovacích předmětů bylo vynaloženo **596.385,-Kč**, z toho:

Vany	11 ks	Boilery	21 ks
Umyvadla	10 ks	dřezy	6 ks
Baterie míchací	51 ks	prac.desky	0 ks
WC kombi/nádrž	20/0 ks	sporáky plyn.	6 ks
Sporáky el.	4 ks	sporáky kombi	0 ks
Dvouvařič	0 ks	Kotel na tuhá paliva	1 ks

Byla provedena výměna vodoměrů v čp. 462-463, 564-565, byly vyčištěny venkovní kanalizační vpustě a geigry u domů a provedena deratizace vnitřních i vnějších prostor domů, provedeno vymetání komínů spojené s prohlídkami a revizními zprávami v domech čp. 458-467, provedeno vložkování komínových průduchů pro byty 492/8, 499/9, 493/17 a 490/5 a následná montáž nástavců na komíny, oprava 2 ks v půdní i nadstřešní části komínových těles na domech čp. 497 a 499. Výměna vchodových dveří u bytu 564/5, 450/2 a 565/11. Výměna PVC a dlažby v bytech 558/9, 492/8, 464/2 a 446/4. Výměna radiátorů v 558/9, 558/9 a 559/6 a kotel na tuhá paliva 460/1. Dále provedeny prohlídky a revize elektroinstalace 10 bytů. Byla opravena kan.vpust' u domu čp. 452, 2 ks vylezáků 493 a 496 a vyměněno 8 ks termohlavic.

Celkové náklady na opravy jsou ve výši 1.284.323,05 Kč.

Z toho: - opravy elektro	57.404,55 Kč
- Opravy kanalizací	58.976,00 Kč
- Opravy a údržba komínů	335.866,30 Kč
- Střechy, klemp.prvky	34.293,00 Kč
- Malování spol.prostor a bytů	21.660,00 Kč
- Opravy vody, topení	33.470,00 Kč
- Podlahářské práce	27.328,15 Kč
- Drobná údržba	76.629,35 Kč
- Vodoinstalace	28.160,00 Kč
- Opravy, nátěry oken	14.150,75 Kč

Volné byty:

1.1.2013	12.3.2013	444/3	4.936,- Kč
1.1.2013	11.4.2013	558/9	11.971,-Kč
1.2.2013	28.2.2013	560/8	1.332,-Kč
1.3.2013	31.3.2013	447/10	1.741,-Kč
1.3.2013	30.4.2013	492/8	3.962,-Kč
1.3.2013	21.4.2013	499/8	3.415,-Kč
1.4.2013	9.4.2013	445/7	640,-Kč
1.4.2013	30.4.2013	565/11	1.098,-Kč
1.6.2013	5.6.2013	562/8	265,-Kč
1.6.2013	12.6.2013	459/12	1.948,-Kč

Celkem ušlé nájemné za neobsazené byty 31.308,- Kč

Nadále budou zajišťovány postupné opravy komínových těles a průduchů (předpokládaný náklad cca 1 mil. Kč). Na další větší opravy (např. výměny střešních konstrukcí u domů U hřiště) není dostatek finančních prostředků. V průběhu měsíce září a října budou provedeny výměny oken a balkonových sestav na domě č p. 558 a 559.

Za 1. pololetí 2013 dosáhla bytová správa snížení pohledávek o 283.041,-Kč, přestože se každoročně navyšuje nájemné z bytů. Tato skutečnost se odráží ve větším objemu provedených oprav než ve stejném období roku 2012.

V poslední době se zvyšuje počet oprav na domovních dveřích (nedovírají, zkřížené) a domovních zvoncích (rozvody) a oknech (ovládací prvky) , dodané firmou IZOGARANT s.r.o. Č Budějovice.

Rozpočet bytové správy Strašice pro rok 2013- skutečnost

položka		příjmy	výdaje
Předpis nájmu-byty		10912	
Odvod z HV			312
Investice SFRB			0
Opravy a udržování			2488
Splátky úvěru- rev.sídliště			4080
Splátka úvěru			1607
Půjčka SFRB			
Splátky úvěru			
Odměna správy			925
Ostatní náklady			1500
Celkem		10912	10912

jedná se o odvod za investice v roce 2012

Čerpání prostředků za rok 2013

	Plán	Čerpání	% z roku
Opravy a udržování	2488	1284	52
Odměna správy	925	475	51
Ostatní náklady	1500	341	23
Celkem	4913	2100	43

Objem finančních prostředků plánovaných celkem 4913 tis.Kč

Při stejné frekvenci čerpání je třeba celkem 4235 tis.Kč

Rozdíl **678** tis. Kč

Rokycany 30.7.2013



Zdeněk Smejkal

OBEC STRAŠICE
zast. správcem Z. Smejkal - Inzula
Pod košilem 117
337 01 Rokycany-Nové Město
IČO: 259098

Podklady pro rozbor

Strašice

dle přílohy :

dohody	707 673 Kč
SIPO upomínky a N 06/13 placen v 07/13	131 152 Kč
upomínky - dopis	82 612 Kč
soud	2 606 689 Kč
vyúčtování placených služeb za r.2009	-212 413 Kč
	3 315 713 Kč

Ve Strašicích 3.7.2013

OBEC STRAŠICE
zast. správcem Z. Smejkal - Inzula
Pod kostelem 117
337 01 Rokycany-Nové Město
IČO: 259098

Bill. Smejkal