

Komentář
k hospodaření firmy Zdeněk Smejkal – INZULA
na správě bytového fondu v majetku obce Strašice
za rok 2012

OBECNÍ ÚŘAD STRAŠICE		Čís. dep.
Došlo: 06-02-2013		Ukl. znak
Č.j. 250/13	příl.	Zprac.

Ekonomická část:

Bytové hospodářství za období 1-12 roku 2012 mělo výnosy ve výši 10 688 676,96 Kč a výdajová stránka je tvořena celkovými náklady ve výši 4 383 620,50 Kč a odvodem z hospodářské činnosti ve výši 6 171 855,- Kč.

Celkové výnosy byly ve výši 10 688 676,96 Kč. Z toho tržby z nájmu byly ve výši 10 523 339 Kč, tržby z nájmu nebytových prostor byly ve výši 3 996,- Kč, tržby za pokuty a penále činily 152 820,- Kč, přijaté úroky od banky byly ve výši 781,76 Kč a ostatní tržby činily 7 740,- Kč.

Celková výše nákladů činila 4 383 620,50 Kč. Náklady na opravy a udržování byly ve výši 1 829 623,- 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 1 751 271,60 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 155 405,- Kč, spotřeba energie byla ve výši 2 142,- Kč, ostatní daně a poplatky činily 85 970,- Kč, ostatní poplatky /fond oprav/ byly ve výši 146 492,- Kč, odpis pohledávek činil 141 164,- Kč a tvorba opravných položek byla ve výši 271 552,90 Kč.

Z hospodářské činnosti bytového hospodářství byla odvedena do rozpočtu obce částka 6 171 855,- Kč

Vyúčtované placené služby činily 6 503 353,32 a předpis záloh na placené služby /účet 324/ činil 7 428 946 Kč a je uveden v příloze číslo 6

Zůstatek běžného účtu k 31. 12. 2012 činil u KB 35 776,74 Kč a u ČS 538 296,22 Kč.

Provozní část:

Za rok 2012 bylo předáno 31 bytů do užívání nájemníků a 35 bytů bylo převzato od nájemníků, z toho byly 4 byty soudně vyklizeny, schválen jeden přechod nájmu.

K 31.12.2012 evidovány 4 volné byty.

Bylo přijato 262 objednávek na opravy.

Provedeno 262 oprav, z toho bylo havarijních 27.

Za výměny zařizovacích předmětů bylo vynaloženo **360.522,-Kč**, z toho:

Vany	7 ks	Boilery	11 ks
Umyvadla	7 ks	dřezy	1 ks
Baterie míchací	25 ks	prac.desky	0 ks

Wc combi/nádrž	19/1 ks	sporáky plyn.	3 ks
Sporáky el.	2 ks	sporáky kombi	4 ks
Dvouvaříč	1 ks		

Bylo vyměněno 11 ks ventilů a 8 termostatických hlavíc, 9 ks kohoutů ve stoupačkách, byly vyčištěny venkovní kanalizační vpustě a gejgry u domů, zajištěny opravy po havarii v čp. 565 – výměna PVC a malování, vyměněny dveře ve společných prostorech domu čp. 501, proplaceny náklady spojené s opravou elektroinstalace v bytech 452/2, 455/9, provedeno vymetání komínů spojené s prohlídkami a revizními zprávami, provedeno frézování a vložkování komínových průduchů pro byty 463/7, 465/12, 436/2, 436/4, 490-497, dokončeny výměny ležatých rozvodů studené vody v domech čp. 558-565, provedeny revize plynu a spotřebičů na zemní plyn a BP, dále bylo pokračováno ve frézování komínových průduchů pro byty 490/1, 490/6, 491/13, 491/16, 492/1, 494/4, 495/10, 495/14, 495/16, 459/18, 196/1, 496/4 a 497/10, oprava tří nadstřešních částí komínových těles v objemu 256 tis.Kč, výměna vchodových dveří u bytu 455/9 a 564/4, výměna redukčních ventilů na přívodu studené vody pro domy 460-1, 490-1. Proběhly pravidelné revize plynových RTP, kontrola deratizačních boxů v domech.

Celkové náklady na opravy jsou ve výši 1.469.101,-- Kč.

Z toho: - opravy elektro	73.264,-- Kč
- Opravy kanalizací	115.963,40 Kč
- Opravy a údržba komínů	674.474,00 Kč
- Střechy,klemp.prvky	144.643,20 Kč
- Malování spol.prostor a bytů	74.626,-- Kč
- Opravy vody, topení	58.309,-- Kč
- Podlahářské práce	112.630,86 Kč
- Drobná údržba	29.063,93 Kč
- Vodoinstalace	91.277,40 Kč
- Opravy, nátěry oken	94.848,52 Kč

Volné byty:

1.1.2012	15.1.2012	445/5	999,- Kč
1.1.2012	24.1.2012	564/1	1.826,-Kč
1.1.2012	12.4.2012	491/17	3.076,-Kč
1.1.2012	31.3.2012	526/1	8.832,-Kč
1.3.2012	4.4.2012	501/12	2.201,-Kč
1.4.2012	5.4.2012	491/11	201,-Kč
1.4.2012	8.7.2012	464/3	8.676,-Kč
1.5.2012	7.6.2012	460/4	3.477,-Kč
1.5.2012	8.7.2012	493/10	6.408,-Kč
1.6.2012	10.6.2012	450/2	817,-Kč
1.6.2012	30.6.2012	460/6	2.208,-Kč
1.6.2012	23.8.2012	558/10	7.419,-Kč
1.6.2012	10.7.2012	492/5	2.527,-Kč
1.7.2012	15.7.2012	562/6	1.470,-Kč
1.8.2012	23.8.2012	564/12	1.961,-Kč
1.8.2012	25.9.2012	451/8	5.507,-Kč
1.8.2012	25.9.2012	561/5	2.391,-Kč
1.9.2012	4.9.2012	455/11	328,-Kč
1.9.2012	6.9.2012	454/1	585,-Kč
1.8.2012	23.10.2012	559/3	10.630,-Kč

1.9.2012	30.11.2012	494/2	4.707,-Kč
1.9.2012	30.11.2012	466/2	6.798,-Kč
1.10.2012	19.11.2012	562/5	2.736,-Kč
1.10.2012	24.10.2012	501/11	1.735,-Kč
1.11.2012	30.11.2012	441/10	2.044,-Kč
1.11.2012	21.11.2012	493/10	2.071,-Kč
1.11.2012	31.12.2012	558/9	7.112,-Kč
1.12.2012	31.12.2012	464/5	2871,-Kč
1.12.2012	31.12.2012	456/2	2448,-Kč
1.12.2012	31.12.2012	440/2	2034,-Kč

Celkem ušlé nájemné za neobsazené byty 103.829,- Kč

Z důvodu nedostatku finančních prostředků budou zajišťovány pouze nezbytné opravy a na základě revizí spalinových cest se budou provádět postupné opravy komínových těles a průduchů (předpokládaný náklad cca 1 mil. Kč). Vzhledem ke stavu komínových průduchů a nadstřešních částí komínů bude obnova při současných finančních možnostech pokračovat do roku 2015. Na další větší opravy (např. výměny střešních konstrukcí u domů U hřiště) není dostatek finančních prostředků. .

Rozpočet bytové správy Strašice pro rok 2012- skutečnost

položka		příjmy	výdaje
Předpis nájmu-byty		10688 0	
Odvod z HV			619
Investice SFRB			0
Opravy a udržování			1830
Splátky úvěru- rev.sídliště			4080
Splátka úvěru			1607
Půjčka SFRB			
Splátky úvěru			
Odměna správy			894
Ostatní náklady			1659
Celkem		10688	10688

jedná se o odvod za investice v roce 2010

Čerpání prostředků za rok 2012

Plán Čerpání % z roku

Opravy a udržování			2667	1830	69
Odměna správy			875	894	102
Ostatní náklady			550	1659	302
Celkem			4092	4383	

Objem finančních prostředků plánovaných celkem 4092 tis.Kč

Při stejné frekvenci čerpání je třeba celkem 4383 tis.Kč

Rozdíl -291 tis. Kč

Rokycany 6.2.2013

Zdeněk Smejkal