

Komentář
k hospodaření firmy Zdeněk Smejkal – INZULA
na správě bytového fondu v majetku obce Strašice
za rok 2013

OBECNÍ ÚŘAD STRAŠICE		Čís. dop.
Došlo: - 3 -02- 2014		Ukl. znak
Č.j. 140/14	příl.	Zprac.

Ekonomická část:

Bytové hospodářství za období 1-12 roku 2013 mělo výnosy ve výši 11 295 961,74 Kč a výdajová stránka je tvořena celkovými náklady ve výši 6 218 273,64 Kč a odvodem z hospodářské činnosti 5 998 802,- ve výši Kč.

Celkové výnosy byly ve výši 11 295 961,74 Kč. Z toho tržby z nájmu byly ve výši 10 927 935,- tržby z nájmu nebytových prostor byly ve výši 3 996,- Kč, tržby za pokuty a penále činily 352 550,01 Kč, přefakturace prací činila 3 189,-Kč a přijaté úroky od banky byly ve výši 596,73 Kč a tržby z poštovního činily 7 695,- Kč.

Celková výše nákladů činila 6 218 273,64 Kč. Náklady na opravy a udržování byly ve výši 3 674 532,09 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 1 874 252,85 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 116 943,- Kč, spotřeba energie byla ve výši 4 528,- Kč, ostatní poplatky /kolky/ činily 1 400,- Kč, ostatní poplatky a/fond oprav/ byly ve výši 123 007 Kč a tvorba opravných položek činila 423 610,70 Kč.

Z hospodářské činnosti bytového hospodářství byla odvedena do rozpočtu obce částka 5 998 802,- Kč

Vyúčtované placené služby činily 6 892 808,62 a předpis záloh na placené služby /účet 324/ činil 7 190 200 Kč a je uveden v příloze číslo 6

Zůstatek běžného účtu k 31. 12. 2013 činil u KB 25 214,74 Kč a u ČS 346 455,65 Kč.

Provozní část:

Za rok 2013 bylo předáno 22 bytů do užívání nájemníků a 23 bytů bylo převzato od nájemníků, z toho byly 7 bytů předáno pro neplacení nájmu a služeb, schválen jeden přechod nájmu.

K 31.12.2013 evidovány 3 volné byty.

Bylo přijato 306 objednávek na opravy.

Provedeno 306 oprav, z toho bylo havarijních 22.

Za výměny zařizovacích předmětů bylo vynaloženo **1.042.835,-Kč**, z toho:

Vany	21 ks	Boilery	31 ks
Umyvadla	20 ks	dřezy	13 ks

Baterie míchací	96 ks	prac.desky	0 ks
WC combi/nádrž	35/0 ks	sporáky plyn.	8 ks
Sporáky el.	7 ks	sporáky kombi	2 ks
Dvouvaříč	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 deratizac 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, 495/17, 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, frézování komínů pro byty 461/11, 462/2, 463/8, 467/6, 458/5, 459/8, 461/12, 436/1. Výměna vchodových dveří u bytu 464/2, 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 14 bytů. Byla opravena kan.vpust' u domu čp. 452, 2 ks výlezáků 493 a 496 a vyměněno 8 ks termohlavic.

Dále byly provedeny výměny oken v čp. 558-9, současně při vyzdívkách balkonových sestav proběhla výměna 8 ks radiátorů, v domě čp. 558-9 byly vyměněny měřáky RTN na radiátorech ÚT, společné televizní antény byly doplněny o nové programy, proběhla oprava vchodových dveří na všech domech.

Celkové náklady na opravy jsou ve výši	3.674.532,09 Kč.
Z toho: - opravy elektro	144.424,50 Kč
- Opravy kanalizací	131.456,00 Kč
- Opravy a údržba komínů	935.760,00 Kč
- Střechy, klemp.prvky	236.187,00 Kč
- Malování spol.prostor a bytů	21.660,00 Kč
- Opravy vody, topení	137.549,50 Kč
- Podlahářské práce	27.328,10 Kč
- Drobná údržba	294.906,89 Kč
- Vodoinstalace	39.834,50 Kč
- Opravy, nátěry, výměny oken	662.590,65 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
1.7.2013	11.8.2013	490/5	2.680,-Kč
1.7.2013	31.8.2013	495/17	3.968,-Kč
1.7.2013	14.7.2013	447/11	1.007,-Kč
1.7.2013	16.8.2013	501/11	3.945,-Kč
1.9.2013	12.9.2013	565/3	1.004,-Kč
1.8.2013	22.10.2013	442/6	7.570,-Kč
1.9.2013	17.11.2013	441/9	5.469,-Kč

1.11.2013	17.11.2013	445/10	1.237,-Kč
1.11.2013	17.11.2013	559/1	1.238,-Kč
1.11.2013	31.12.2013	448/2	5.120,-Kč
1.11.2013	31.12.2013	446/2	2.076,-Kč
1.11.2013	31.12.2013	496/2	1.359,-Kč
Celkem	ušlé nájemné za neobsazené byty		67.350,- Kč

Nadále budou zajišťovány postupné opravy komínových těles a průduchů (předpokládaný náklad cca 1 mil. Kč). V roce 2014 připravuje bytová správa výběrové řízení na rekonstrukci střech včetně nové izolace v půdních prostorech na domech čp. 490-1, 492-3 a 494-5, dále pro dům čp. 558-9 zateplení vnější konstrukce včetně výměny vchodových dveří a zvonků. Uvedené akce jsou závislé na finančních možnostech obce.

Rozpočet bytové správy Strašice pro rok 2014- skutečnost

položka		příjmy	výdaje
Předpis nájmu-byty		11300	
Odvod z HV			357
Investice SFRB			0
Opravy a udržování			2811
Splátky úvěru- rev.sídliště			4080
Splátka úvěru			1607
Půjčka SFRB			
Splátky úvěru			
Odměna správy			945
Ostatní náklady			1500
Celkem		11300	11300

jedná se o odvod za investice v roce 2013

Čerpání prostředků za rok 2013

	Plán	Čerpání	% z roku
Opravy a udržování	2488	3675	148
Odměna správy	925	945	102
Ostatní náklady	1500	1665	111
Celkem	4913	6285	128

Objem finančních prostředků plánovaných celkem 4913 tis.Kč

Při stejné frekvenci čerpání je třeba celkem 6285 tis.Kč

Rokycany 30.1.2014 Rozdíl -1372 tis. Kč

Zdeněk Smejkal



Podklady pro rozbor

Strašice

dle přílohy :

dohody	510 172 Kč
SIPO upomínky a N 12/13 placen v 01/14	333 728 Kč
upomínky - dopis	169 221 Kč
soud	2 581 489 Kč
vyúčtování placených služeb za r.2013	-40 190 Kč
	3 554 420 Kč

Ve Strašicích 7.1.2014

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

Meluhov