

## Komentář

# k hospodaření firmy Zdeněk Smejkal - INZULA na správě bytového fondu v majetku obce Strašice k 31.12.2017

OBECNÍ ÚŘAD STRAŠICE		Čís. dop.
Došlo: 30 -01- 2018		Ukl. znak 407 10
Č.j. 159/18	příl.	Zprac. uj

### Ekonomická část:

<u>Výnosy bytového hospodářství k 31.12.2017</u>	13 001 106,50 Kč
Výnosy z pronájmu:	12 749 764,00 Kč
Výnosy - úroky z prodlení	143 626,00 Kč
Výnosy - odepsané pohl.	100 872,47 Kč
Výnosy - ostatní	6 844,03 Kč

Detailně jsou výnosy uvedeny v příložené Výsledovce.

<u>Výdaje bytového hospodářství k 31.12.2017</u>	4 328 055,68 Kč
Náklady na opravy a udržování (účet 511)	2 488 621,41 Kč
Náklady na ostatní služby (účet 518)	1 756 764,87 Kč
Dl. Záloha na opravy v SVJ 526,596 (účet 549)	60 852,00 Kč
Náklady - odepsané pohledávky (účet 557)	1 131 335,00 Kč
Zúčtování opravných položek k 311 (účet 556)	- 1 156 555,60 Kč
Ostatní náklady (účty 501,502,538,569)	47 038,00 Kč

Detailní struktura výdajů je uvedena v příložené Výsledovce.

<u>Odvod z hospodářské činnosti do rozpočtu obce činil</u>	6 248 160,00 Kč
--	-----------------

Nevyúčtované placené služby k 31.12.2017	6 267 151,95 Kč
Předpis záloh na placené služby	7 442 958,00 Kč

<u>Zůstatek běžných účtů k 31.12.2017</u>	
Komerční banka	273 070,92 Kč
Česká spořitelna	3 556 076,94 Kč

<u>Zůstatek pokladny k 31.12.2017</u>	- Kč
---------------------------------------	------

**Provozní část:****Byty**

V období	1-12/2017	předáno převzato provedeno vyřízeny k 31.12.2017	není evidován	11 bytů do užívání nájemníkům 11 bytů od nájemníků 1 přechodů nájmu pro úmrtí 0 převodů nájmu schválených radou obce volný byt
----------	-----------	--	---------------	--

**Opravy**

V období	1-12/2017	přijato provedeno	207 objednávek na opravy 207 oprav, z toho 6 havarijní
----------	-----------	----------------------	---

**Výměna zařizovacích předmětů**

V období	1-12/2017	bylo za výměny ZP vynaloženo	692 758,10 Kč
----------	-----------	------------------------------	---------------

vany	11+1 ks (1 sprch.kout)	boilery	19 ks
umyvadla	13 ks	dřezy	3 ks
baterie dřezová	14 ks	prac.desky	0 ks
baterie umyvadlo	7 ks	plyn.sporák + ZP	1+2 ks
baterie vanová	16 ks	elektr.sporáky	8 ks
baterie sprchová	0	kombi sporáky	5 ks
wc combi/nádrž.	14/0 ks	dvouvařič	0 ks

**V období 1-12/2017 bylo provedeno:**

<b>Deratizace a desinsekce</b>	Deratizace a desinsekce - pravidelně; doplnění mřížek; odchyt podkana v 561/2, fumigace v 501/12 (výskyt štěnic a kožojeda)
<b>Střechy</b>	Výlezy - instalace 4 ks výlezu na střechu domu 463 Římsa - oprava na domě 463 Oprava podhledu - dům 453 Opravy střešní krytiny - domy 490-1, 494-5 a opravy po říjnové vichřici Čištění okapových žlabů - dům 500-1
<b>Komíny</b>	Oprava nadstřešní části 3 ks komínů na domě 494-5 Komínová dvířka - doplnění v domě 463 Frézování a vložkování komínů - byty 460/1, 460/2, 460/3, 461/7, 461/8, 463/11, 465/11, 495/11 Komínová vložka pro plynofikaci - 499/10 Odvětrání k plynovému kotli - byt 491/17
<b>Plyn</b>	Revize domovních plynovodů a regulátorů tlaku plynu (RTP) Plynofikace bytu včetně vložkování komína - byt 491/14 Oprava RTP - dům 499
<b>Vytápění</b>	Výměna kamen na tuhá paliva - byty 460/3 (2 ks), 494/6, 496/9, 498/1 Výměna termohlavice s ventilem - byty 445/8, 562/3 Výměna radiátoru - byt 559/10, sušárna v domě 450
<b>Vodoměry</b>	Výměna vodoměrů - 230 ks vodoměrů, nově s radiovým odečtem
<b>Voda, kanalizace</b>	Výměna kanalizačního odpadu - domy 490, 492 Oprava ucpané kanalizace - 498-499 (potkan) Oprava po havárii rozvodů TV - domy 445 (2x), 562
<b>Bytová jádra</b>	Oprava bytového jádra včetně obkladů - byty 500/4, 500/8, 501/17, 561/11, 564/1, 564/12 Výměna obkladů v koupelně a WC za spoluúčasti nájemce - byty 525/1, 564/1 Výměna vany za sprchový kout včetně výměny umyvadla a obkladů - byt 448/6 Zpevnění stěn bytových jader - byty 494/6, 494/9, 497/14, 500/1, 500/5
<b>Okna, dveře, zámky</b>	Seřízení vchodových dveří - domy 449, 450, 490, 496, 500, 525, 565, osazeny nové dveřní stavěče Výměna zámků u vchodových dveří - dům 446 Výměna sklepních dveří - domy 560, 563 Výměna vchodových dveří - byt 461/11 Seřízení okna - dům 561 Opakovaná výměna dveří do sklepa - pro byt 491/17

<b>Elektroinstalace</b>	Kontrola elektroinstalace včetně revize - byty 461/11, 463/10, 491/14, 499/10, 500/8, 525/6,
<b>Ostatní</b>	Odvodnění části sklepů v domě 490-1 (studánka s čerpadlem), nivelační stěrka Oprava podesty - domy 490, 496 Vybetonování podlahy ve sklepech u vodoměru v domě 496, výmalba celého vchodu Vyklizení společných prostor domu 558

**Nájemníkům byly proplaceny standar. schválenou částkou tyto nákupy:**

PVC	69,87 m <sup>2</sup>	559/2, 491/14, 447/9, 565/1, 460/3
plovoucí podlaha	68,05 m <sup>2</sup>	463/10, 491/14, 560/4
dlažba	21,86 m <sup>2</sup>	450/1, 463/10, 564/1
koupelnový obklad	33 m <sup>2</sup>	559/3, 564/1
vchodové dveře	4 ks	447/9, 449/7, 461/8, 493/10
bytové dveře	3 ks	491/16, 499/7
vchodové a interiérové dveře	20 ks	461/11, 491/17, 500/4

**Volné byty:**

01.10.2017	22.10.2017	525/6	2 448,00 Kč
01.10.2017	12.02.2017	500/8	6 567,00 Kč
01.11.2017	30.11.2017	499/10	2 496,00 Kč
			11 511,00 Kč

**Rozpočet bytové správy Strašice pro rok 2017 - plnění k 31.12.2017**

Položka	Příjmy	Výdaje	Skutečnost	%
Předpis nájmu -plán	12684		13 001	102,50
Odvod z HV		612	561	91,67
Investice				
Opravy a udržování		3772	2489	65,99
Splátky úvěru-rev.sídliště		4080	4080	100,00
Splátka úvěru		1607	1607	100,00
Odměna správy		940	930	98,94
Ostatní náklady		1200	827	68,92
<b>Celkem</b>	<b>12684</b>	<b>12211</b>	<b>9933</b>	<b>81,34</b>

**Rozpočet bytové správy Strašice pro rok 2018:**

Položka	Příjmy	Výdaje
Předpis nájmu -plán	13186	
Odvod z HV		2700
Investice		
Opravy a udržování		3772
Splátky úvěru-rev.sídliště		4080
Splátka úvěru		1607
Odměna správy		940
Ostatní náklady		1200
<b>Celkem</b>	<b>13186</b>	<b>14299</b>

Rozdíl je pokryt z roku 2017.

**Navržené plánované opravy většího rozsahu:**

1. výměna střešní krytiny včetně položení nové izolace v půdním prostoru domu 494-5 U hřiště
2. zateplení obvodového pláště domu čp. 558-9 (investice z dotační podporou)
3. Rekonstrukce elektroinstalace ve společných prostorech vybraných domů dle stavu

