

Výsledek hospodaření a návrh finančního vypořádání vedlejší
hospodářské činnosti - bytového hospodářství za rok 2004

Hospodářský výsledek: 8 042 978,76 Kč

Návrh na vypořádání:

Na základě usnesení Zastupitelstva města Zlína č. 2/18Z/2004 ze dne 16. 12. 2004, které rozhodlo s účinností od 1. 1. 2005 o začlenění vedlejší hospodářské činnosti - bytového hospodářství do hlavní činnosti statutárního města Zlína, proúčtovat hospodářský výsledek ve výši 8 042 978,76 Kč v rámci ukončení vedlejší hospodářské činnosti, tzn. proúčtovat převedení majetku (stálých a oběžných aktiv) a závazků (cizích zdrojů) do hlavní činnosti statutárního města Zlína.

Finanční prostředky vedené na účtu bytového hospodářství ve výši 10 236 277,70 Kč byly k datu 31. 12. 2004 odvedeny na základní běžný účet do hlavní činnosti statutárního města Zlína. Celková výše odvedených finančních prostředků bude na základě rozpočtového opatření v roce 2005 použita na pokrytí výdajů souvisejících s rokem 2004 a hrazených v roce 2005 v oblasti bytového hospodářství na úhradu splatných faktur a ročního vyúčtování služeb spojených s užíváním bytů a nebytových prostor.

**Komentář k rozboru hospodaření vedlejší hospodářské činnosti -
bytového hospodářství statutárního města Zlína (SMZ)
k 31.12.2004**

Správa domů Zlín, spol. s r.o. spravuje městský bytový a nebytový majetek na základě uzavřené mandátní smlouvy, tzn. jménem města a na jeho účet. Veškeré výnosy z nájemného bytů a nebytových prostor jsou použity na opravy, správu a provoz svěřeného majetku. Pouze investiční prostředky na rekonstrukci majetku nebo jeho zhodnocování vestavbami nebo nástavbami dalších bytových jednotek jsou financovány přímo z hlavního rozpočtu statutárního města Zlína.

Statistika bytových a nebytových jednotek ve vlastnictví SMZ

Čtvrtletí	Ke dni	Počet b.j.	Počet nebyt.j.	Počet garáží
I.	31. 3.2004	3 488	178	896
II.	30. 6.2004	3 476	178	890
III.	30. 9.2004	3 472	170	888
IV.	31.12.2004	3 428	174	887

Náklady v celkové výši 73 697 tis. Kč zahrnovaly:

pol. Spotřeba režijního materiálu

- tato položka ve výši 45 tis. Kč zahrnuje nákup režijního materiálu pro nájemníky bytových jednotek v majetku města např. barvy, klíče, lopaty na sníh apod.

pol. Spotřeba energií

- k 31. 12. 2004 představuje tato položka částku 986 tis. Kč a zahrnuje spotřebu všech energií (el.energie, teplo, plyn, voda) za prádelny v městských domech, za ubytovny v majetku města a za volné bytové a nebytové jednotky.

pol. Služby

- tato položka představuje k 31.12.2004 částku 66 786 tis. Kč a zahrnuje především:
 - a) opravy a udržování bytového majetku, projekty, revize, opravy v krytech CO ve výši 52 710 tis. Kč (rozpis vybraných jmenovitých akcí tvoří příloha č. 1)
 - b) správní odměnu, která byla čerpána dle mandátní smlouvy ze dne 1.2.2003 v platném znění a činila:
 - 106,-- Kč/1 bytovou jednotku/měsíc,
 - 106,-- Kč/nebytový prostor/měsíc,
 - 86,-- Kč/garáž/měsíc,
 - 41,-- Kč/CO kryt/měsíc,
 - 106,-- Kč/jednotku v ubytovně/měsíc,
 - 19,-- Kč/prádelnu/měsíc,
 - 19,-- Kč/výtah/měsíc.
 - c) správní odměnu společenstvím, za městské bytové jednotky v domech ve spoluvlastnictví fyzických osob a SMZ ve výši 24,-- Kč/bytovou a nebytovou jednotku/měsíc.
K ceně byla připočítána platná sazba DPH.
Ve finančním vyjádření představovala správní odměna celkově částku 6 979 tis. Kč.
 - d) výkony pošty ve výši 288 tis. Kč (poštovné, poplatky za zprostředkování plateb SIPO)

e) ostatní služby spojené s provozem domů ve výši 6 809 tis. Kč (právní služby, deratizace, vyklízení bytů, stěhování apod.)

pol. Ostatní finanční náklady

Položka v celkové výši 5 880 tis. Kč zahrnuje:

- a) odpisy postoupených pohledávek schválených ZMZ v průběhu roku 2004 ve výši 5 577 tis. Kč
- b) jiné ostatní náklady ve výši 303 tis. Kč (bankovní poplatky, soudní poplatky, kolkové známky aj.)

Výnosy v celkové hodnotě 81 740 tis. Kč zahrnovaly:

pol. Tržby z prodeje služeb

K 31.12.2004 představovaly celkové tržby z prodeje služeb částku 70 386 tis. Kč, z toho:

- a) tržby za pronájem bytových jednotek 51 622 tis. Kč
- b) tržby za pronájem nebytových jednotek 17 386 tis. Kč
- c) tržby za pronájem ubytoven 389 tis. Kč
- d) tržby za CO kryty 551 tis. Kč

pol. Ostatní výnosy

Tato položka představuje částku 8,356 tis. Kč a zahrnuje zejména:

- a) smluvní pokuty a penále 5 942 tis. Kč
- b) úroky přijaté 95 tis. Kč
- c) náhrady soudních výloh a poplatků 368 tis. Kč
- d) platby za odepsané pohledávky 1 851 tis. Kč

pol. Zúčtování zákonných opravných položek

Na základě usnesení ZMZ č. 2/18Z/2004 ze dne 16.12.2004 byla hospodářská činnost města od 1. 1. 2005 začleněna do hlavní činnosti města, z tohoto důvodu bylo třeba zrušit opravnou položku ve výši 2 998 363,40 vytvořenou k datu 31.12.1997 k pohledávkám.

Vedlejší hospodářství SMZ, správa nemovitostí vykazuje k 31. 12. 2004 zisk ve výši 8,042.978,76 Kč.

Investiční akce

V souladu s uzavřenou mandátní smlouvou Správa domů Zlín, spol. s r.o. jednala jménem vlastníka bytových jednotek ve věcech uzavírání dodavatelsko-odběratelských vztahů, technického řešení a realizace prací investičního charakteru. Zodpovídala za kvalitu provedených prací a správnost dodavatelských faktur. Úhradu dodavatelských faktur zajišťoval odbor ekonomický MMZ včetně zaúčtování provedených investičních akcí. Celkový přehled prováděných investičních akcí je uveden v příloze č. 1.

1) Vybrané jmenovité akce realizované r. 2004 v rámci oprav a udržování spravovaného majetku**Družstevní č.p. 4509 - Výměna rozvodů el. instalace - byty + spol. prostory****Fin. hodnota - 5 336 983,- Kč** **akce rozpracována**

Na základě revizních zpráv o stavu el. instalace v bytech a společných prostorách domu bylo přistoupeno k výměně el. instalace a to podle vypracované projektové dokumentace.

Nad Ovčírnou č.p.344 - Výměna rozvodů el. instalace - byty + spol. prostory**Fin. hodnota - 4 957 030,- Kč** **akce dokončena**

Na základě revizních zpráv o stavu el. instalace v bytech a společných prostorách domu bylo přistoupeno k výměně el. instalace a to podle vypracované projektové dokumentace.

Nad Ovčírnou č.p. 344 - Výměna vstupních stěn a výkladců**Fin. hodnota - 4 462 645,- Kč** **akce dokončena**

Na základě stáří objektu a v důsledku povětrnostních vlivů došlo ke značnému poškození vstupních stěn a výkladců a tím k zatékání, úniku tepla, špatné manipulaci atd. Z toho důvodu bylo přistoupeno k jejich výměně.

Okružní č.p. 4699 a Středová č.p. 4786 - Výměna oken, vstupních stěn a výkladců**Fin. hodnota - 5 111 090,- Kč** **akce dokončena**

Na základě stáří objektu a v důsledku povětrnostních vlivů došlo ke značnému poškození vstupních stěn a oken a tím k zatékání, úniku tepla, špatné manipulaci atd. Z toho důvodu bylo přistoupeno k jejich výměně.

Okružní č.p. 4699 - Výměna podlahoviny ve společných prostorách**Fin. hodnota - 2 435 450,- Kč** **akce dokončena**

Stávající podlahová krytina ve společných prostorách - chodby před byty byla již dožitá a její stav nevyhovoval bezpečnému provozu v domě. Hrozilo nebezpečí úrazu. Z toho důvodu byla provedena komplexní výměna podlahoviny.

Obeciny č.p. 3261 - Oprava domu**Fin. hodnota - 6 085 043,- Kč** **akce dokončena**

Dům byl poškozen vztlínáním zemní vlhkosti, byly dožité rozvody elektroinstalace, plynu, vody a kanalizace. Dále byla dožitá střešní konstrukce, schodiště, výplně otvorů atd. Dům vykazoval hygienické závady. Bylo přistoupeno k celkové opravě domu.

Obeciny č.p. 3120 - Oprava domu**Fin. hodnota - 6 860 000,- Kč** **akce dokončena**

Dům byl poškozen vztlínáním zemní vlhkosti, byly dožité rozvody elektroinstalace, plynu, vody a kanalizace. Dále byla dožitá střešní konstrukce, schodiště, výplně otvorů atd.. Dům vykazoval hygienické závady. Bylo přistoupeno k celkové opravě domu.

Podzemní parkovací stání 3, Podlesí II, Jižní svahy- garáže - Oprava hydroizolací stěn, stropů a podlah

Fin. hodnota - 3 207 110,- Kč

akce dokončena

Z důvodu poškození hydroizolace dochází k zatékání do objektu a tím snížení možnosti využívání parkovacích míst a hlavně k nadměrné vlhkosti v celém objektu, což má vliv na zaparkované automobily. Z tohoto důvodu byla provedena izolace stěn, stropů a části podlah speciálním hydroizolačním materiálem. Byla provedena také oprava izolace větracích šachet.

Podzemní parkovací stání 4, Podlesí III, Jižní svahy - garáže - Oprava hydroizolací stěn, stropů a podlah

Fin. hodnota - 4 241 638,- Kč

akce rozpracována

Z důvodu poškození hydroizolace dochází k zatékání do objektu a tím snížení možnosti využívání parkovacích míst a hlavně k nadměrné vlhkosti v celém objektu, což má vliv na zaparkované automobily. Z tohoto důvodu byla provedena izolace stěn, stropů a části podlah speciálním hydroizolačním materiálem. Byla provedena také oprava izolace větracích šachet.

Nad Ovčírnu č.p. 344 - Oprava osobního výtahu

Fin. hodnota - 800 940,- Kč

akce dokončena

Technický stav výtahu vyžadoval rozsáhlou celkovou opravu.

Díly IV č.p. 3691 - Oprava osobního výtahu

Fin. hodnota - 592 200,- Kč

akce dokončena

Technický stav výtahu vyžadoval rozsáhlou celkovou opravu.

Díly IV., č.p. 3692 - Oprava osobního výtahu

Fin. hodnota - 560 700,- Kč

akce dokončena

Technický stav výtahu vyžadoval rozsáhlou celkovou opravu.

Kvítková č.p. 4122 - 4124 - Stavební úpravy nebytových prostor

Fin. hodnota - 535 500,- Kč

akce rozpracována

Předmětem zakázky jsou stavební úpravy nebytových prostor v bytovém domě podle projektové dokumentace tak, aby stav odpovídal požadavkům na tyto prostory vymezené stavebním úřadem.

Tř.T.Bati č.p. 1285 - Výměna ÚT

Fin. hodnota - 12 488 974,- Kč

akce dokončena

Topný systém v domě byl původní - rozvody včetně otopných těles. Otopná tělesa zkorodovaná, zarostlá inkrustou. Inkrustou byly zarostlé také rozvody. Z výše uvedených závad se projevilo nedostatečné teplo v bytech. Proto bylo přistoupeno k celkové výměně topného systému.

Nad Ovčírnu č.p.344 - Oprava fasádního obkladu štítových stěn bytového domu

Fin. hodnota - 1 337 117,70,- Kč

akce rozpracována

Značně zdevastovaný stav fasádního pláště vyžadoval značnou a rozsáhlou opravu.

2) Investiční akce realizované v r. 2004 v rámci spravovaného majetku

Vodní č.p. 4201 - Rekonstrukce osobního výtahu

Fin. hodnota - 686 700,- Kč akce dokončena
Technický stav výtahu vyžadoval rozsáhlou rekonstrukci, aby tak odpovídal bezpečnostním předpisům.

Vodní č.p. 4202 - Rekonstrukce osobního výtahu

Fin. hodnota - 600 001,- Kč akce dokončena
Technický stav výtahu vyžadoval rozsáhlou rekonstrukci, aby tak odpovídal bezpečnostním předpisům.

Zálešná č.p. 4057 - Rekonstrukce osobního výtahu 630 kg pravý

Fin. hodnota - 897 750,- Kč akce dokončena
Technický stav výtahu vyžadoval rozsáhlou rekonstrukci, aby tak odpovídal bezpečnostním předpisům.

Dlouhá č.p. 4305 -4306 - Projekt, dodávka a montáž termoregulačních ventilů a vyregulování

Fin. hodnota - 85 940,- Kč akce dokončena
V návaznosti na opatření vedoucí k úsporám energií byly byty osazeny termoregulačními ventily.

Třída T. Bati č.p. 3757 - 3762 - Osazení termoregulačních ventilů a vyregulování

Fin. hodnota - 235 482,- Kč akce dokončena
V návaznosti na opatření vedoucí k úsporám energií byly byty osazeny termoregulačními ventily.

Obeciny č.p. 3903 - Osazení termoregulačních ventilů a vyregulování

Fin. hodnota - 147 165,- Kč akce dokončena
V návaznosti na opatření vedoucí k úsporám energií byly byty osazeny termoregulačními ventily.

Louky č.p. 227 - Osazení termoregulačních ventilů a vyregulování

Fin. hodnota - 68 313,- Kč akce dokončena
V návaznosti na opatření vedoucí k úsporám energií byly byty osazeny termoregulačními ventily.

Sadová č.p. 3895 - 3896 - Osazení termoregulačních ventilů a vyregulování

Fin. hodnota - 277 948,- Kč akce dokončena
V návaznosti na opatření vedoucí k úsporám energií byly byty osazeny termoregulačními ventily.

Sokolská č.p. 563 - Osazení termoregulačních ventilů a vyregulování

Fin. hodnota - 54 261,- Kč akce dokončena
V návaznosti na opatření vedoucí k úsporám energií byly byty osazeny termoregulačními ventily.

Fabiánka č.p. 254 - Osazení termoregulačních ventilů a vyregulování

Fin. hodnota - 70 072,- Kč akce dokončena
V návaznosti na opatření vedoucí k úsporám energií byly byty osazeny termoregulačními ventily.

Fabiánka č.p. 253 - Osazení termoregulačních ventilů a vyregulování

Fin. hodnota - 43 956,- Kč akce dokončena
V návaznosti na opatření vedoucí k úsporám energií byly byty osazeny termoregulačními ventily.

Sokolská č.p. 3961 - 3964 - Osazení termoregulačních ventilů a vyregulování

Fin. hodnota - 309 800,- Kč akce dokončena
V návaznosti na opatření vedoucí k úsporám energií byly byty osazeny termoregulačními ventily.

Družstevní č.p. 4509 - Osazení termoregulačních ventilů a vyregulování

Fin. hodnota - 381 433,- Kč akce dokončena
V návaznosti na opatření vedoucí k úsporám energií byly byty osazeny termoregulačními ventily.

Družstevní č.p. 4510 - Osazení termoregulačních ventilů a vyregulování

Fin. hodnota - 378 902,- Kč akce dokončena
V návaznosti na opatření vedoucí k úsporám energií byly byty osazeny termoregulačními ventily.

Lorencova č.p. 3345 - Osazení termoregulačních ventilů a vyregulování

Fin. hodnota - 396 333,- Kč akce dokončena
V návaznosti na opatření vedoucí k úsporám energií byly byty osazeny termoregulačními ventily.

Lorencova č.p. 3346 - Osazení termoregulačních ventilů a vyregulování

Fin. hodnota - 358 878,- Kč akce dokončena
V návaznosti na opatření vedoucí k úsporám energií byly byty osazeny termoregulačními ventily.

Třída T. Bati č.p. 3068 - Osazení termoregulačních ventilů a vyregulování

Fin. hodnota - 160 487,- Kč akce dokončena
V návaznosti na opatření vedoucí k úsporám energií byly byty osazeny termoregulačními ventily.

Lipová č.p. 1636 - Montáž záložního plynového kotle

Fin. hodnota - 41 234,- Kč akce dokončena
V případě poruchy by dům zůstal bez topení, řešení odpovídá běžným standardům.