

Rozbor hospodaření

Domovní a bytové správy města Písku

za rok 2013

K 31.12.2013 spravovala DBS města Písku celkem **310 domů** v majetku či spoluvlastnictví města Písku, **1.417 bytů ve vlastnictví města** a **3.234 bytů v soukromém vlastnictví**. Dále spravovala **281 nebytových prostorů**. Celkem je zajišťováno **201 společenství vlastníků (SV)**.

Domovní a bytová správa města Písku provozuje dvě diametrálně odlišné činnosti tzn. klasickou příspěvkovou organizaci, která zajišťuje úkony v tzv. hlavní činnosti, a to výhradně pro zřizovatele město Písek a dále činnost pro SV, ve kterých je město Písek převážně také součástí. Z toho důvodu, že obě činnosti, s výjimkou několika jedinců, realizují stejní zaměstnanci, jsou náklady na jejich práci rozpočítány a přeúčtovány z hlavní činnosti do doplňkové prostřednictvím tzv. nepřímých nákladů, které zohledňují podíl jednotlivých pracovníků na jednotlivých činnostech (hlavní a doplňkové). Rozdělení nákladů je rozúčtováno na všechny nákladové účty v hlavní činnosti jako minusová položka a následně přeúčtováno do nákladů doplňkové činnosti jako plusová položka, čímž je vytvořen reálný obraz ve skutečné nákladovosti v rámci jednotlivých činností (hlavní a doplňkové).

Přehled inkasovaného nájemného ve srovnání s plánem a jeho použití:

údaje v tis. Kč	Upravený plán rok 2013	skutečnost k 31.12.2013	použití
nájemné byty	40.000,-	40.261,-	příjmový účet města
nájemné Čechova ul.	6.000,-	5.952,-	příjmový účet města
nájemné nebytové prostory	5.000,-	4.945,-	příjmový účet města
nájemné garáže	650,-	673,-	příjmový účet města
nájemné ubytovny	4.300,-	3.941,-	příjmový účet města
poplatky z prodlení	700,-	713,-	příjmový účet města
Celkem	56.650,-	56.485,-	

Celkové srovnání příjmů odvedených na účet města a příspěvků poukázaných DBS města Písku

Nájemné byty	40.260.884,10
Nájemné Čechova ulice	5.952.212,00
Nájemné nebytové prostory	4.945.203,67
Nájemné garáže a garážová stání	672.698,00
Nájemné ubytovny	3.941.353,00
Poplatky z prodlení	713.259,38
Celkem příjem odeslaný na účet města Písku	56.485.610,15

Příspěvek na provoz	20.865.000,00
Příspěvek na investice	7.000.000,00
Příspěvek na odpisy svěřeného majetku	188.058,00
Příspěvek na stavební údržbu	2.630.000,00
Příspěvek do fondů údržby SV	8.027.653,00
Náklady ubytoven hrazené městem Písek	2.689.068,20
Celkem vráceno k použití DBS města Písku	41.399.779,20

Finanční vyrovnání roku 2013 – bude odvedeno po schválení závěrečného účtu roku 2013	4.495.251,85
Rozdíl ve prospěch města Písku	19.581.082,80

Přehled realizovaných příspěvků na činnost, investice a do fondů údržby SV k 31.12.2013:

údaje v tis. Kč	Plán	skutečnost
Příspěvek na provoz	20.865,-	20.865,-
Příspěvek na stavební údržbu	2.630,-	2.630,-
Příspěvek na odpisy svěř. majetku	189,-	188,-
Příspěvek na investice	7.000,-	7.000,-
Příspěvek do FÚ SV	8.100,-	8.028,-

Plnění závazných ukazatelů stanovených radou města Písku

Níže uvedené tabulky demonstrují plnění schválených závazných ukazatelů se skutečností roku 2013. **Veškeré závazné ukazatele stanovené radou města Písku byly splněny.**

Investice:

údaje v tis. Kč

akce	plán	skutečnost	Stav
Dokončení rekonstrukce domu č.p. 1496 náb. 1. máje	7.000,-	6.963,-	Dokončeno
Zateplení a oprava zdí pavlačí domu V Portyči 450 – <i>investiční fond</i>	1.125,-	717,-	Dokončeno
Pořízení a instalace elektronických RTN a vodoměrů - Topělecká 425 – <i>investiční fond</i>	150,-	143,-	Dokončeno

Investiční akce v roce 2013 byly realizovány z investiční dotace přijaté z rozpočtu města Písku a z investičního fondu DBS.

Ostatní:

údaje v tis. Kč

	plán	plnění
Vlastní výnosy	6.840,-	6.901,-
Hospodářský výsledek	400,-	1.600,-
Příspěvek na provoz	20.865,-	18.892,-
Z toho: Opravy a udržování do 100 tis.	6.165,-	5.931,-
Limit na platy	6.500,-	6.155,-
Ostatní provozní náklady	8.200,-	6.869,-
Příspěvek na stavební údržbu nad 100 tis.	2.630,-	2.475,-
Z toho: Oprava 7 bytů	1.300,-	1.198,-
Oprava teras bezbariérových bytů v domě DPS čp. 2443 Jiráskovo nábř.	1.100,-	1.057,-
Oprava balkónů domu čp. 450 V Portyči	230,-	220,-
Příspěvek na odpisy svěřeného majetku	189,-	188,-
Použití fondů	2.400,-	1.985,-
Investiční fond	1.275,-	860,-
Z toho: Zateplení a oprava zdí pavlačí domu 450 V Portyči	1.125,-	717,-
Pořízení a instalace elektronických RTN a vodoměrů - 425 Topělecká	150,-	143,-
Rezervní fond – převod Kč 1.125 tis. do invest. fondu	1.125,-	1.125,-
Fond odměn	0,-	0,-

Celkové náklady (v hlavní činnosti) na platy, opravu a udržování majetku města do 100 tis. a ostatní (provozní) náklady byly v r. 2013 ve výši Kč 18.955,- tis. Tyto náklady byly kryty příspěvkem na provoz (včetně příspěvku na odpisy svěřeného majetku) ve výši Kč 18.892,- tis. a vlastními výnosy vytvořenými v hlavní činnosti v částce Kč 63,- tis.

Prodej bytů a nebytových prostorů:

V roce 2013 byl příjem z prodeje bytů dle níže uvedené tabulky a odveden na příjmový účet města Písku. Plán byl překročen o Kč 919.352,-. Celkem bylo v roce 2013 z majetku města Písku prodáno 6 bytů a 1 nebytový prostor.

údaje v Kč

	Plán	skutečnost k 31.12.2013
Příjmy ze splátek a prodejů dle starých pravidel		5.132.002,-
Příjmy z prodeje dle nových pravidel		3.787.350,-
Prodej bytů celkem	8.000.000,-	8.919.352,-

Podniková správa:

Činnost podnikové správy v roce 2013 souvisela zejména s povinnostmi vyplývajícími ze zřizovací listiny. Dále bylo pokračováno v úsporných opatření, které byly započaty v roce 2010. Úspor se podařilo dosáhnout v nákladech na platy v hlavní činnosti, které jsou hrazeny z příspěvku města Písku. V roce 2013 činil tento náklad Kč 6.155.411,71. V roce 2012 tento náklad činil Kč 6.223.237,48, představuje to tedy úsporu Kč 67.825,77, tj. 1,09 %. Celkové náklady na platy (v hlavní i doplňkové činnosti) se potom snížily o Kč 92.444,-. Průměrný přepočtený stav zaměstnanců v roce 2013 je v obdobné výši jako v roce 2012.

Ostatní (provozní) náklady byly v roce 2013 ve výši Kč 6.869,- tis. Z této částky připadá na provoz Domovní a bytové správy cca Kč 4.324,- tis. Zbýlý náklad ve výši cca Kč 2.545,- tis. je spojen se správou majetku města a s provozem ubytoven. Oproti roku 2012 byly ostatní (provozní) náklady připadající na provoz Domovní a bytové správy sníženy o cca Kč 266,- tis. Přehled jednotlivých účtů v ostatních nákladech je vyhotoven v příložené tabulce č. 6.

V roce 2013 byly použity do hospodaření organizace její fondy. Došlo k převodu Kč 1.125,- tis. z rezervního do investičního fondu a tyto finanční prostředky byly následně použity na pořízení a instalaci elektronických RTN a vodoměrů v domě čp. 425 Topělecká a na zateplení a opravu zdi pavlačí domu čp. 450 V Portyči. Fond odměn použit nebyl. Zůstatky fondů DBS města Písku k 31.12.2013 jsou v příložené tabulce č. 11.

V roce 2013 došlo ke zvýšení výběru nájemného (byty, nebytové prostory, ubytovny) o Kč 488,- tis.

Právní oddělení:

K 31.12.2012 byla výše dluhu za nájemné a plnění poskytovaná s užíváním bytu (dále jen dluhy) Kč 13.292.479,-. K 31.12.2013 byla výše dluhů evidována ve výši Kč 14.179.737,- s tím, že se jedná o evidenci dluhů z nájemného od 1.1.1992. Celkové roční dluhy vzrostly o Kč 887.258,-.

Průměrný měsíční nárůst dluhů zaslaných SIPO činil Kč 793.940,75. Úspěšnost vymáhání dluhů za rok 2013 je vykazována ve výši 90,7 %, s čímž koresponduje i výše vybraného poplatku z prodlení v celkové částce Kč 713.259,38.

V roce 2013 bylo podáno 129 žalob s návrhem na vydání platebního rozkazu na dlužnou částku včetně příslušenství. Bylo podáno 32 výpovědí z nájmu bytu z důvodu neplacení nájemného a plnění poskytovaných s užíváním bytu a následně bylo podáno 36 žalob na vyklizení bytu z čehož bylo celkem 12 bytů vyklizeno (ostatní nájemníci opustili byty před nařízením soudní exekuce).

I když se jedná o nárůst dluhu oproti roku 2012, stále je reálně vysoká procentuelní úspěšnost vymáhání dluhu. Pravidelně jsou rozesílány upomínky na dlužné nájemné a plnění poskytovaná s užíváním bytu. Jsou podávány žaloby s návrhem na vydání platebního rozkazu a dále jsou podávány výpovědi z nájmu při splnění podmínek ustanovení § 711 odst. 1) písmena b) občanského zákoníku a následně výkony rozhodnutí vyklizení bytu.

Daří se udržovat či snižovat dluhy u aktuálně bydlících nájemců v obecních bytech v rozsahu Kč 2.000.000 - 2.600.000,-.

Již počátek roku 2014 ukazuje, že ani v tomto roce nemůžeme očekávat výrazné zlepšení platební morálky, tedy snížení celkové dlužné částky za nájemné a plnění poskytovaná s užíváním bytu. **Soukromým exekutorům se nedaří vymáhat dlužné částky jako v předchozích obdobích a tudíž lze očekávat zvýšení počtu nedobytných pohledávek.**

U Exekutorského úřadu v Písku eviduje DBS celkovou dlužnou částku ve výši cca Kč 11.500.000,- , která se nedaří vymoci ani Exekutorskému úřadu.

Doplňková činnost:

Doplňková činnost v největší míře souvisí s poskytováním služeb vlastníkům jednotek (soukromým vlastníkům bytových, nebytových jednotek ale i městu Písek jakož to vlastníkově cca 30 % bytových jednotek). Jedná se hlavně o správu domů ve společenství vlastníků (dále jen SV), zajištění údržby, investičních akcí, zajišťování úvěrů a vedení účetnictví včetně zajištění plnění interních potřeb a všech zákonných povinností. **K 31.12.2013 DBS města Písku spravovala 201 SV, kde bylo 3.234 jednotek ve vlastnictví soukromých osob a 989 jednotek v majetku města Písku.**

V roce 2013 svolala a uskutečnila DBS 197 schůzí shromáždění vlastníků bytových jednotek, které ve spolupráci s provozovnou domů, s ekonomickým a právním oddělením zajišťovalo oddělení doplňkové činnosti a pověřený vlastník město Písek zastoupené panem Ing. Pavlem Kozákem, případně statutární orgán z řad vlastníků jednotek.

Výnosy z doplňkové činnosti v roce 2013 činily Kč 6.837.518,07. Oproti roku 2012, kdy tyto výnosy činily Kč 6.840.648,53, to představuje snížení výnosů o 0,05 %. Snížení je dáno nižšími výnosy z nadstandardních služeb pro SV.

Náklady na doplňkovou činnost byly v roce 2013 ve výši Kč 5.235.956,18. Oproti roku 2012, kdy tyto náklady činily Kč 5.349.661,-, to představuje snížení nákladů o 2,1 %.

V roce 2013 bylo dosaženo čistého zisku ve výši Kč 1.601.561,89.

Provozovna domů:

Mimo běžné údržby a stavební údržby domů a bytů v majetku města v rozsahu 8,41 milionu korun, zajišťovali pracovníci provozovny domů i údržbu ve společenství vlastníků, která byla v roce 2013 realizována v rozsahu 11,87 milionů korun. Celková údržba byla v roce 2013 zrealizována za 20,28 milionů korun. V oblasti stavební údržby majetku města nad 100,- tis. bylo opraveno 7 bytů v celkové částce Kč 1.198,- tis., dále došlo, v rámci oprav domu DPS č.p. 2443 Jiráskovo nábřeží, k opravě teras bezbariérových bytů v hodnotě Kč 1.057,- tis. Dále byly opraveny balkóny na domě č.p. 450 V Portyči v hodnotě Kč 220,- tis.

Kromě běžné a stavební údržby majetku města a SVJ zajistila provozovna domů níže uvedené investiční akce:

Investice pro město Písek:

- Dokončení rekonstrukce domu č.p. 1496 náb. 1. máje – Kč 6.963.388,50
- Zateplení a oprava zdí pavlačí domu č.p. 450 V Portyči - Kč 716.894,-
- Pořízení a instalace el. RTN a vodoměrů v domě č.p. 425 Topělecká – Kč 142.736,-

Investice pro společenství vlastníků:

Zateplení části fasády domu č.p. 332-336 Dvořákova – Kč 900.366,-

Rekonstrukce výtahu domu č.p. 381 Třebízského – Kč 977.620,-

Rekonstrukce střechy včetně zateplení na domě č.p. 382 Třebízského – Kč 488.536,-

Rekonstrukce výtahu domu č.p. 396 Jablonského – Kč 867.100,-

Rekonstrukce obvodových konstrukcí domu č.p. 396 Jablonského – Kč 1.064.705,-

Výroba a montáž zástěn na balkónech domu č.p. 1814 Otavská – Kč 59.801,-

Rekonstrukce střechy včetně zateplení na domě č.p. 1949-50 tř. Přátelství – Kč 547.828,-

Rekonstrukce střechy včetně zateplení na domě č.p. 1953-54 Truhlářská – Kč 486.866,-

Rekonstrukce obvodových konstrukcí domu č.p. 2165 Truhlářská – Kč 4.111.159,-

Rekonstrukce střechy včetně zateplení na domě č.p. 2172 Smrkovická – Kč 346.964,-

Rekonstrukce výtahu domu č.p. 2287 tř. Přátelství – Kč 886.078,50

Celkově byly v roce 2013 Domovní a bytovou správou města Písku zrealizovány investiční akce v rozsahu Kč 18.560.042,- a údržbové práce v rozsahu Kč 20.278.638,45.

Přehled realizované stavební údržby nad 100 tis. pro město Písek

Stavební úpravy teras obytného objektu č.p. 2443 Jiráskovo nábř., Písek

Termín realizace: 2.10.2013 – 29.11.2013
Prováděcí firma: Projektostav Písek
Investor: Město Písek, zastoupené Domovní a bytovou správou Písek, která zajišťovala veškeré koordinační činnosti

Popis prováděných prací:

Po provedeném průzkumu bylo zjištěno, že sokl teras vykazuje statické poruchy, které souvisejí s působením dešťové vody, zatékající do konstrukce. V důsledku působící vody byla poškozena jak dlažba, tak kabřincový obklad. Na bocích teras byly patrné výkvěty z vnitřní stavební konstrukce. Dále byla patrná destrukce podkladního betonu. Veškeré výše popsání deformace byly zapříčiněny porušením hydroizolační vrstvy v ploše terasy, z důvodu sedání základových konstrukcí. Toto bylo dobře patrné na boční dělicí zdi, která byla odtržena od hlavní konstrukce objektu. V tomto případě nebylo možné tyto konstrukce opravovat tak, aby v budoucnu nemohlo dojít ke stejnému problému. Proto bylo přistoupeno k variantě demolice stávajících teras včetně dělicích zdí a zábradlí a k novému návrhu ve formě balkonů z lehké konstrukce.

Nové konstrukce byly navrženy z uzavřených pozinkovaných ocelových profilů - rámová konstrukce na 4 nohách. Pochozí rošt byl navržen z materiálu Tahokov, stejně tak boky balkonů - jedná se o bezúdržbovou variantu konstrukce. Nohy konstrukce byly zakotveny pomocí kotevních plechů do nových betonových patek. Pod konstrukcí balkonů byla provedena zámková dlažba.



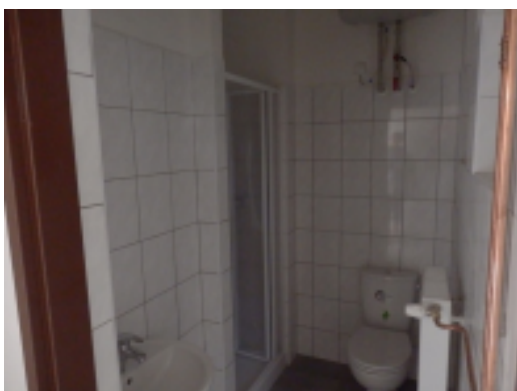
Přehled vybraných realizovaných investic pro město Písek a SV k 31.12.2013

Rekonstrukce domu čp. 1496, ulice nábreží 1. máje, Písek

Termín realizace: 15.10.2012 – 30.6.2013
Prováděcí firma: STAFIS-KT s.r.o. Pačejov, Horažďovice
Investor: Město Písek, zastoupené Domovní a bytovou správou Písek, která zajišťovala veškeré koordinační činnosti

Popis prováděných prací:

Komplexní rekonstrukce objektu. Stavební práce obsahovaly změnu dispozice bytů vybouráním a přezděním některých příček, kompletní výměnu rozvodů vody, kanalizace ústředního topení a El., nové zařizovací předměty. V rámci zřízení půdní vestavby, byla vyměněna střešní krytina a vybudovány nové vikýře. Okna byla osazena dřevěná Euro, včetně vstupních dveří. Rekonstrukcí vzniklo dvanáct bytových jednotek, z toho osm bytů 1+0 a čtyři byty 2+0 včetně nově vybudované půdní vestavby. V rámci rekonstrukce byl instalován nový lůžkový výtah, který umožňuje bezbariérový přístup ke všem bytům.



Zateplení severní fasády objektu č.p. 450 V Portyči, Písek

Termín realizace: 19.8.2013 – 21.10.2013

Prováděcí firma: Kučera - stavby s.r.o. Blatná

Investor: Město Písek, zastoupené Domovní a bytovou správou Písek, která zajišťovala veškeré koordinační činnosti

Popis prováděných prací:

Stavební práce obsahovaly výměnu oken v bytech, výměnu stávajících ocelových zárubní do bytů za dřevěné, z důvodu dlouhodobých problémů s promrzáním a korozí nevhodně zvolených ocelových zárubní při stavbě objektu, vše na otevřených částích pavlače. Zateplení pavlačí bylo provedeno certifikovaným kontaktním zateplovacím systémem (ETICS), s tepelnou izolací z polystyrenu tl .100 mm. Vnější povrch je tvořen základní vrstvou s vyztužením a finální stěrkovou strukturovanou omítkou na silikátové bázi. Barevnost byla zachována dle původní fasády. Klempířské prvky byly nahrazeny novými.



Rekonstrukce obvodových konstrukcí obytného objektu čp. 2165 Truhlářská, Písek

Termín realizace: 11.3.2013 – 11.6.2013

Prováděcí firma: RE-ING CZ s.r.o. Písek

Investor: SVJ domu čp. 2165 ulice Truhlářská, Písek
zastoupené Domovní a bytovou správou Písek, která zajišťovala
veškeré koordinační činnosti

Popis prováděných prací:

Prvními pracemi, které proběhly, bylo statické zajištění parapetních a štitových panelů ocelovými kotvami. Původní meziokenní vložky byly demontovány a nahrazeny vyzdívkou systémem YTONG. Stávající dřevěná okna nahradila okna plastová, ve stávajícím členění. Zateplení obvodových stěn bylo provedeno certifikovaným kontaktním zateplovacím systémem (ETICS), s tepelnou izolací, kombinovanou z polystyrenu a minerální vlny tl .120 mm. Vnější povrch je tvořen základní vrstvou s vyztužením a finální stěrkovou strukturovanou omítkou na silikátové bázi. Veškeré stávající klempířské prvky byly nahrazeny novými.



Ubytovny:

Ve srovnání s plánem ve výši Kč 4.300.000,- byly v roce 2013 odvedeny na příjmový účet města Písku celkové tržby z ubytoven ve výši Kč 3.941.353,- (tržby na měsíc prosinec 2013 ve výši Kč 311.127,- byly odvedeny v měsíci lednu 2014). Oproti roku 2012 došlo ke snížení tržeb o Kč 516.080,-. Důvodem je skutečnost, že ubytovna v Purkraticích je spravována od 3.1.2013 organizací Naděje, o. s. a veškeré tržby jsou tak příjmy této organizace. Celkové náklady na provoz ubytoven byly evidovány u města Písku ve výši Kč 2.689.068,20 a u DBS Kč 360.990,07.

Pro rok 2014 jsou očekávány tržby z ubytoven v obdobné výši jako v roce 2013.

Rekapitulace a závěr

Domovní a bytová správa města Písku zajistila v průběhu roku 2013 pro město Písek a SV běžnou a stavební údržbu v hodnotě Kč 20.278.638,45 a investiční akce v rozsahu Kč 18.560.042,-.

Na příjmový účet města Písku byly odvedeny příjmy z nájemného (byty, nebyty, ubytovny) ve výši Kč 55.772.350,77 a z prodeje bytových a nebytových jednotek ve výši Kč 8.919.352,-.

Dluh na nájemném z bytů vzrostl za rok 2013 v důsledku zvýšení podílu sociálně slabších nájemníků v obecních bytech o Kč 887.258,-. Bylo dosaženo 90,7% úspěšnosti vymáhání dluhů, což svědčí o důsledné práci celého právního oddělení a tento nárůst výrazně kompenzuje příjem z vybraných poplatků z prodlení v celkové výši Kč 713.259,38.

Domovní a bytové správě města Písku se podařilo dosáhnout kladného výsledku hospodaření organizace ve výši Kč 1.601.561,89 a splnit všechny závazné ukazatele hospodaření stanovené radou města Písku pro rok 2013.

**Ing. Zdeňka Šartnerová
ředitelka DBS města Písku**

Soupis příloh:

- 1) Hospodaření středisek příspěvkové organizace ve srovnání s plánem**
- 2) Doplnková činnost - srovnání plán a skutečnost 2013**
- 3) Příspěvková organizace – plán a skutečnost 2013**
- 4) Příspěvková organizace – srovnání roků 2012 a 2013**
- 5) Doplnková činnost – srovnání roků 2012 a 2013**
- 6) Ostatní náklady DBS na rok 2013**
- 7) Pohledávky k 31.12.2013**
- 7a) Závazky k 31.12.2013**
- 8) Tržby na denolůžko**
- 9) Historie vývoje tržeb ubytoven od roku 1998 - 2013**
- 10) Bilance odvodů do městského rozpočtu a příjmů do rozpočtu DBS**
- 11) Stavby účtů k 31.12.2013**
- 12) Rozbor pro město**
- 13) Využití pracovní doby a práce přesčas**
- 14) Personální práce**
- 15) Graf – vývoj dluhu nájemních bytů**