

## **Ekonomická činnost:** **Správa bytového a nebytového fondu**

**I. Pronájem nebytových objektů, reklamy, pozemky,** – nebytové objekty, reklamy a pozemky byly na základě:

**mandátní smlouvy předány do správy 4. Majetkové a.s. ,** která předepisuje a vybírá nájemné, provádí vyúčtování záloh na služby, drobnou údržbu, revize, úklid. **Tato činnost je účtována pod ORJ 9024**

Velké opravy zajišťuje Odbor stavebních oprav a investic (**ORJ 49**). Účetnictví zajišťuje odbor finanční správy.

### **II. Pronájem bytů a nebytových prostor**

Bytové hospodářství na základě mandátní smlouvy zajišťuje od 1.6.2009 společnost 4-Majetková a s. Společnost zajišťuje veškerou správu s výjimkou oprav nad 100 tis. Kč, které jsou realizovány Odborem stavebních oprav a investic a dále účetnictví, které zajišťuje odbor finanční správy.

**ORJ 9021:** V tomto ORJ se účtují případy které přímo hradí MČ Praha 4 nebo které jsou navázány výnosy přímo na MČ Praha 4.

Ve výnosech jsou to především nájem za tepelné zdroje od spol. ZZ Ziegler a 4-Energetická a.s. V nákladech jsou to zejména:

- 1) opravy a udržování bytů a bytových objektů které zajišťuje odbor stavebních oprav a investic
- 2) opravy a udržování tepelných zařízení které zajišťuje odbor bytové politiky, případně odbor investiční
- 3) podnikatelskou odměnu pro společnost 4\_Majetková a.s. za správu bytů, nebytových objektů, garáží a pozemků, dále za zakládání SVJ, prodej nemovitostí a pozemků a dále taky podnikatelská odměna pro 4-Energetickou, kde již došlo k ukončení mandátní smlouvy
- 4) ostatní služby kde jsou zejména náklady na program domovní evidence (DES), právní služby, zpracování znaleckých posudků, exekuční služby apod.
- 5) pojištění nemovitého majetku, další ostatní náklady

**ORJ 2290:** na tomto ORJ jsou účtovány opravy a udržování školnických bytů které spravuje na základě mandátní smlouvy společnost 4-Majetková.

**ORJ 9022, ORJ 9023** – správa bytových domů (včetně nebytových prostor) - 4-Majetková na základě mandátní smlouvy

**ORJ 9040, 9041** – jedná se o byty v SVJ

### **III. Pronájem bytů a nebytů ve spoluvlastnických objektech**

Tuto oblast na základě mandátní smlouvy zajišťují společnost 4-Majetková a.s. a SF Prostor na základě mandátní smlouvy. Tyto SF zajišťují veškerou správu s výjimkou oprav nad 100 tis. Kč (opravy provádí OSO) a účetnictví, které zpracovává odbor finanční správy.

Výnosy bytových a nebytových objektů za období 1-12/2010 v Kč

číslo účtu		Název a obsah účtu		Správa bytového a nebytového fondu					Celkem
				na základě mandátní smlouvy					
				ORJ 9021	ORJ 9040 9041 - SVJ	ORJ 9022-9023 ORJ 2290	ORJ 9024		
		OBYP							
603 11	předpis nájmu - byty	535 327,51		155 813 863,00		-81 649,20		156 267 541,31	
603 12	předpis nájmu - nebyty, objekty			40 171 853,38		64 957 025,07		105 128 878,45	
603 13	předpis nájmu - pozemky								
603 16	pronájem movitých věcí - nebyty			376 193,80		3 201 925,35		3 578 119,15	
603 19	výnosy z pronájmů - antény					234 273,87		234 273,87	
603 21	nájem plochy za účelem reklamy					1 119 741,76		1 119 741,76	
603 25	výnos z parkovacího stání, garáží				13 085,13	2 107 648,32		2 120 733,45	
603 26	předpis z pronájmu tepelných zařízení	4 975 728,33		990 933,85		1 463 521,61		2 454 455,46	
603 28	výnosy z nájmu - nedaňové	-50 000,00				-160 408,80		-210 408,80	
641 10	pokuty a penále z fakturace	15 605,00						15 605,00	
641 11	penále z nezaplaceného nájmu				1 446 212,19	46 143,00		1 492 355,19	
641 12	penále z postoupených pohledávek				1 268 833,00			1 268 833,00	
641 13	pokuty z titulu porušení mandátní sml.							0,00	
641 14	smluvní pokuty a penále - ostatní	101 341,60						101 341,60	
641 28	smluvní pokuty a penále							0,00	
643 10	výnosy z postoupených pohledávek			434 866,25				434 866,25	
649 10	jiné výnosy	824 068,35	43 628,64	38 275,29		19 534,89		925 507,17	
649 11	náhrady od pojišťovny	1 191 491,00		307 751,55		13 992,67		1 513 235,22	
649 28	výnosy nedaňové			9 434,00		27 294,00		36 728,00	
649 21	soudní poplatky	252 792,86		472 872,00				725 664,86	
649 27	daňová povinnost	-36 846 456,77						-36 846 456,77	
662 10	Úroky přijaté	723 034,43		167 222,68		97 441,38		987 698,49	
<b>celkem</b>		<b>-28 277 067,69</b>	<b>43 628,64</b>	<b>201 511 396,12</b>	<b>43 628,64</b>	<b>73 046 483,92</b>		<b>246 324 440,99</b>	

## Náklady bytových a nebytových objektů za období 1-12/2010 v Kč

Číslo účtu		Název a obsah účtu		Správa bytového a nebytového fondu				
				přímá		na základě mandátní smlouvy		Celkem
				OBYP, OSO	4-Majetková a.s.			
ORJ 9021 ORJ 49	ORJ 9040 9041 - SVJ	ORJ 9022,9023 ORJ 2290	ORJ 9024					
501 10	spotřeba materiálu	1 574,00		11 583,00	2 709,00	15 866,00		
501 12	nákup DHIM					0,00		
502 10	spotřeba energie-volné prostory		29 911,00	1 056 128,31	1 507 331,00	2 593 370,31		
502 11	spotřeba energie při opravách			28 586,00	15 995,87	44 581,87		
502 12	spotřeba energie - náklad MČ P4 z vyúčtování				907 514,00	907 514,00		
502 28	spotřeba energie-nedaňová					0,00		
511 01	pojistné události			2 862 520,80	1 642 154,47	4 504 675,27		
511 10	opravy a udržování	1 138 346,40	10 400,00	26 904 056,95	8 178 709,69	36 231 513,04		
511 12	opravy bytů	6 089 507,07				6 089 507,07		
511 13	opravy topných zdrojů	19 189 345,29				19 189 345,29		
511 14	opravy dle schváleného plánu	67 765 858,16				67 765 858,16		
511 15	opravy nad rámec schváleného rozpočtu					0,00		
511 16	opravy spoluvlastnických objektů	376 898,33				376 898,33		
511 28	opravy - nedaňové		3 654,56			3 654,56		
518 03	podnikatelská odměna 4-M a.s. - reklamy	384 426,06				384 426,06		
518 04	podnikatelská odměna 4-M. a.s. - byty	9 555 863,42				9 555 863,42		
518 05	podnikatelská odměna 4-M. a.s. - nebyty	3 471 999,85				3 471 999,85		
518 06	podnikatelská odměna 4-M. a.s. - garáže	225 672,60				225 672,60		
518 07	podnikatelská odměna 4-M. a.s. nebyt.objekty	5 246 212,73				5 246 212,73		
518 08	podnikatelská odměna 4-E. a.s. - tepelné zdroje	2 961 309,00				2 961 309,00		
518 09	podnikatelská odměna 4-M. a.s. - prodeje, pozemky	2 050 484,79				2 050 484,79		
518 10	služby-poštovní	400,00		297 934,50	47 981,00	346 315,50		
518 11	služby - exekuce	1 800,00		-30 000,00		-28 200,00		
518 12	služby-právní	2 019 121,20		51 466,00		2 070 587,20		
518 17	nájemné	9 299,50			18 000,00	27 299,50		
518 18	péče o zeleň			981 931,45	267 353,81	1 249 285,26		
518 20	odvoz komunálního odpadu			560 634,00		560 634,00		
518 21	revize elektro, plyn,výtah,kominy			1 912 498,84	1 081 856,54	2 994 355,38		
518 22	dezinfekce, deratizace			171 544,40		171 544,40		
518 23	projektová dokumentace k opravám, posudky	3 997 658,60		538 961,30	377 050,20	4 913 670,10		
518 24	ostatní služby	9 386 641,00	438 965,00	7 928 205,89	4 124 452,52	21 878 264,41		
518 28	služby-nedaňové (např.úklid chodníků po změně zák.)	3 684,00	354,00	789 782,20	37 884,00	831 704,20		
541 00	pokuty a penále smluvní	70 363,00				70 363,00		
543 10	odpis postoupených pohledávek					0,00		
543 28	odpis nedobytných pohledávek nedaňových					0,00		
548 00	manka a škody			0,00		0,00		
548 28	manka - nedaňová			0,00		0,00		
549 10	ostatní finanční náklady vč.pojištění majetku	4 363 575,95	107 778,00	10,25	-1 745,50	4 469 618,70		
549 11	poplatky ostatní - srážková voda			73 673,00	223 101,77	296 774,77		
549 12	kolky			62 870,00		62 870,00		
549 20	poplatky - bankovní	103 681,00		60 946,50	41 309,24	205 936,74		
549 21	soudní poplatky	255 954,36		141,00		256 095,36		
549 22	haléřové vyrovnání	29,71		0,75	5,67	36,13		
549 25	platba do Fondu oprav SVJ		4 690 140,96			4 690 140,96		
549 28	ostatní nedaňové náklady	-71 034,00		-5 880,00		-76 914,00		
551 00	odpisy HIM					0,00		
556 10	tvorba a zúčtování opravných položek			3 730 643,20	2 855 418,00	6 586 061,20		
557 20	náklady z odepsaných pohledávek			1 359 602,25		1 359 602,25		
559 10	tvorba zákonných opravných položek					0,00		
<b>celkem</b>		<b>138 598 672,02</b>	<b>5 281 203,52</b>	<b>49 347 840,59</b>	<b>21 327 081,28</b>	<b>214 554 797,41</b>		

**Opravy a udržování dle akcí - bytové hospodářství (OSO, OBYP, 4-Majetková)  
za 1-12/2010**

Objekt	Popis prací	Rozpočet	Čerpání
		v tis. Kč	v Kč
<b>Opravy realizované Odborem stavebních oprav</b>			
Čestmírova 365	oprava dlažby a omítek, malování	300,00	
	výměna oken	1 500,00	
Čestmírova 1359	oprava stropů bytů č.10 a 19	500,00	
Hadovitá 247/12	sanace suterénu	1 000,00	768 943,00
Kapitulská 408/10	sanace suterénu	1 000,00	837 040,00
K Novému dvoru 120	výměna dveří	300,00	440 294,50
Michelská 1027/66	výměna oken a dveří oken	2 000,00	1 999 910,00
Na Květnici 616/4	oprava dešťové kanalizace	1 145,00	
Na Strži 1040/30	oprava střechy	2 500,00	1 495 473,10
Na Zámecké 409	oprava SV, TUV a kanalizace	4 300,00	2 523 216,30
Nad Nuslemi 699/22	oprava SV, TUV a kanalizace	1 000,00	820 199,60
Nuselská 323/52	oprava vyhořelého bytu	500,00	
Nuselská 1496/66	sanace suterénu a malování	500,00	6 543 776,00
	výměna výtahu	1 500,00	
	výměna oken a oprava fasády	4 500,00	
Pelhřimovská 1033/5	sanace suterénu a dvora	1 500,00	1 399 551,00
	oprava statických poruch bytů	200,00	
Hodoniská 967/13	oprava elektroinstalace	1 400,00	
Dolní 1489/7	oprava plynu	1 177,00	1 109 367,02
Dolní 1490/5	oprava plynu	1 154,00	1 068 956,00
Maroldova 1429/11	výměna oken	1 700,00	1 485 460,00
Pod Vinohradem 173/30	výměna dveří	722,00	440 294,50
Pod Vyšehradem 104/1	výměna oken	1 000,00	963 046,00
Severní 2914	oprava elektroinstalace	1 900,00	1 753 726,00
Sezimova 459/4	sanace suterénu	1 343,00	2 556 689,63
	výměna kanalizace, SV, TUV a ZP	1 300,00	
Svatoslavova 260/14	oprava elektroinstalace	800,00	779 782,33
Svatoslavova 319/21	oprava střechy	2 500,00	2 319 920,00
Svatoslavova 227/27	sanace suterénu	2 000,00	1 895 890,00
Táborská 614	oprava elektroinstalace	800,00	779 782,33
U Plynárny 427/63	výměna kanalizace, SV, TUV a ZP	1 000,00	872 874,20
V Horkách 1389/11	výměna oken	100,00	
V Horkách 1407/19	výměna oken	4 000,00	
Vlastislavova 303/3	oprava elektroinstalace	800,00	779 782,34
Viktorinova 1151/3	výměna výtahu	6 000,00	5 370 090,00
5. května 1208/55, Jivenská 1065/10			
Žateckých 761/8	oprava plynu	1 200,00	1 066 304,00
M. Cibulkové 788/1	oprava plynu	762	763 111,00
Pikrtova 1313/5, 1316/11	oprava výtahu	3 169	3 756 870,00
Na Dolinách 524/40	sanace suterénu	1 524	1 751 880,00
Čestmírova 444/17	sanace suterénu	898	878 329,00
Mečislavova 224/12	oprava plynu	710	648 363,10
Podolská 208/31	obnova vodovodných rozvodů	843	842 734,20
<b>Celkem akce</b>		<b>55 141</b>	<b>48 711 655,15</b>

**Opravy a udržování dle akcí - bytové hospodářství (OSO, OBYP, 4-Majetková)  
za 1-12/2010**

Objekt	Popis prací	Rozpočet	Čerpání	
		v tis. Kč	v Kč	
<b>Opravy bytů</b>	<b>celkem</b>	<b>5 000</b>	<b>6 089 507,07</b>	
	Severní 2914/2		360 681,00	
	Marie Cibulkové 448/17		41 040,70	
	M. Cibulkové 626/4		261 671,30	
	Viktorinova 1122/1		470 080,20	
	Viktorinova 1151/3		119 834,00	
	5.května 1208/55		263 851,50	
	5. května 1330/8		99 916,30	
	V Zápolí 988/18		61 438,30	
	Nuselská 297/5		335 713,40	
	Čestmírova 313/24		803 189,00	
	Svatoslavova 277/12, Na Bitevní pláni 1063/15, Družstevní ochoz 1305/26		1 418 498,40	
	V Horkách 1431/26		357 935,00	
	Na Bitevní pláni 1063/15		340 692,07	
	Krčská 994/55, Nuselská 323/52		716 181,40	
	Hurbanova 1182/32		438 784,50	
<b>PD pro bytové objekty</b>		<b>155</b>	<b>0</b>	
<b>Rezerva pro drobné opravy realizované správcem bytového fondu - 4-Majetková a.s.</b>				
<i>v tom:</i>	opravy do 100 tis. Kč,	10 000	25 967 725,95	
	opravy kominů - nedostatky z reviz. zpráv	5 000		
	malování společných prostor	6 000		
	pojistné události			2 862 520,80
	opravy v bytech - SVJ			14 054,56
	opravy v školnických bytech			936 331,00
<b>Celkem rezerva pro správce bytového fondu</b>		<b>21 000</b>	<b>29 780 632,31</b>	
<b>Rezerva pro havárie realizované OBYP celkem</b>				
<i>použití:</i>	opravy objektu Tilschové 1070		186 786,00	
	opravy objektu V Zápolí 1268/25		180 691,00	
	oprava v objektu Na Líše 1269/13		176 591,00	
	drobné opravy		231 938,40	
	opravy spoluvlastnických objektů		376 898,33	
<b>Opravy a havárie topných zdrojů, kanálů realizované OBYP</b>		<b>19 038</b>	<b>19 189 345,29</b>	
<i>použití:</i>	Tilschové 1070		5 382 612,80	
	Viktorinova 1151/3		1 497 231,82	
	TK Rabasova		104 406,00	
	Nuselská 603/94		14 582,00	
	Krčská 993/57		22 518,00	
	Jihlavská 605/6		156 185,00	
	Podolská 208/31		79 139,00	
	Na Zámecké 409/6		1 308 926,00	
	Nám. Hrdinů 727/9		32 850,00	
	Za Zelenou liškou 953/1		2 851,00	
	Svatoslavova 213/28		7 109,00	
	Krumlovská 527/4		62 457,00	
	Družstevní ochoz 1305/26		4 984,00	
	Na Pankráci 420/54		250 950,00	

**Opravy a udržování dle akcí - bytové hospodářství (OSO, OBYP, 4-Majetková)  
za 1-12/2010**

Objekt	Popis prací	Rozpočet	Čerpání
		v tis. Kč	v Kč
	Na Pankráci 1252/67		33 800,00
	Na Líše 1269/13		32 547,00
	výměna oběhového čerpadla		218 908,00
	Choceradská 3035/34		111 786,17
	Boleslavova		40 114,00
	V Zápoli 1268/25		25 191,00
	Na Úlehli 1266/11		13 041,00
	drobné opravy související s TZ		743 156,50
	TK VS M. Tilschové - akce z roku 2009		7 378 000,00
	VS Krumlovská		1 666 000,00
<b>Plán oprav celkem</b>		<b>109 491</b>	<b>104 924 044,55</b>

**Opravy a udržování nebytových objektů dle akcí za 1-12/2010**

Objekt	Popis prací	Rozpočet		Čerpání v Kč
		v tis. Kč		
<b>Opravy realizované Odborem správy objektů</b>				
Školní objekty Boleslavova 250/1	2. etapa výměny oken	5 600		5 520 752,00
ZUŠ Lounských	sanace suterénu - II. etapa	1 000		991 497,00
Divadlo Fidlovačka Křesomyslova 625	výměna hlediště - sedaček, oprava ozvučení a osvětlení	2 000		1 899 140,40
Školní objekt Na Pankráci 420/54	sanace suterénu a I.NP	1 095		1 079 520,00
Hvězdova 1594/19	oprava oken	2 239		2 076 575,21
objekt Vápenka	oprava oken	1 500		1 288 460,00
Michelská 96/36	sanace suterénu	600		569 291,00
Úřad práce Údolní 1147	oprava elektroinstalace	1 500		1 286 298,00
Na Strži 1683/40	oprava kanceláří	280		284 068,00
DPS Branická 65/46	oprava střechy - převis	1 000		
KC Sigma, Spořilov	oprava vzduchotechniky	2 400		1 916 511,00
KC Novodvorská	oprava podlahy společenského sálu	1 200		958 000,00
Na Nivách č.parc. 2313	demolice zahradního domku	0		
Svatoslavova 771/7	oprava terasy	500		1 184 090,40
Rezerva na havárie a pojistné události		500		362 340,00
<b>Celkem</b>		<b>21 414</b>		<b>19 416 543,01</b>
Rezerva na havárie a pojistné události pro správce 4-Majetkovou a.s.		3 000		9 820 864,16
<b>Celkem</b>		<b>24 414</b>		<b>29 237 407,17</b>

## Náklady a výnosy spoluvlastnických objektů za období 1-12/2010 v Kč

<b>Náklady</b>				
Číslo účtu	Název, obsah účtu	Prostor	4-Majetková	Celkem
501 10	spotřeba materiálu	170,00	540,00	710,00
502 10	spotřeba energie	0,00	33 797,00	33 797,00
511 10	drobné opravy a údržba	353 113,50	2 699 486,55	3 052 600,05
511 12	opravy volných bytů			0,00
511 15	opravy nebytových prostor			0,00
511 28	opravy nedaňové	298 891,46	0,00	298 891,46
518 04	podnikatelská odměna	22 536,90		22 536,90
518 10	služby-poštovné	1 798,40	20 411,71	22 210,11
518 11	služby-exekuce			0,00
518 12	služby-právní		1 830,00	1 830,00
518 13	služby- kopírování			0,00
518 15	služby - telefony			0,00
518 16	úklid chodníků			0,00
518 18	péče o zeleň		93 937,53	93 937,53
518 20	odvoz komunálního odpadu	5 229,60	50 450,28	55 679,88
518 21	revize	8 282,00	64 022,90	72 304,90
518 22	dezinfekce, deratizace	1 748,20		1 748,20
518 23	projekty, posudky	3 000,00	59 074,82	62 074,82
518 24	ostatní služby	88 080,45	101 760,14	189 840,59
518 28	služby nedaňové	30 833,95	114 988,15	145 822,10
543 00	odpis nedobytné pohledávky			0,00
543 10	postoupené pohledávky			0,00
548 00	manka a škody			0,00
549 00	ostatní finanční náklady			0,00
549 10	srážková voda		92,62	92,62
549 12	kolky			0,00
549 20	poplatky	0,00		0,00
549 21	soudní poplatky	0,00		0,00
549 22	haléřové vyrovnání	-0,61	-6,77	-7,38
549 28	ostatní nedaňové náklady			0,00
<b>celkem</b>		<b>813 683,85</b>	<b>3 240 384,93</b>	<b>4 054 068,78</b>
<b>Výnosy</b>				
603 11	předpis nájmu - byty	749 026,50	3 986 758,85	4 735 785,35
603 12	předpis nájmu - nebyty	94 392,00	168 028,79	262 420,79
603 15	jednorázový nájem			0,00
603 16	pronájem movitých věcí - NP			0,00
603 25	předpis - parkovací stání	23 499,00	9 613,32	33 112,32
603 28	předpis nájmu - nedaňový	-15 857,50	147 566,00	131 708,50
641 11	penále z nezaplaceného nájmu		19 027,00	19 027,00
641 12	penále z postoupených pohledávek			0,00
643 10	výnosy z postoupených pohl.			0,00
662 00	úroky			0,00
649 10	jiné výnosy			0,00
649 11	náhrady od pojišťovny			0,00
649 21	jiné výnosy - soudní poplatky			0,00
649 28	jiné výnosy - nedaňové			0,00
<b>celkem</b>		<b>851 060,00</b>	<b>4 330 993,96</b>	<b>5 182 053,96</b>
<b>Hospodářský výsledek</b>		<b>37 376,15</b>	<b>1 090 609,03</b>	<b>1 127 985,18</b>