

5. Zdaňovaná činnost Městské části Praha 6

Hospodaření s majetkem hlavního města Prahy svěřeným Městské části Praha 6 v rámci tzv. zdaňované činnosti spadá pod Odbor správy majetku ÚMČ Praha 6. Finanční plán zdaňované činnosti MČ Praha 6 na rok 2017 byl odsouhlasen usnesením RMČ č. 1827/16 ze dne 30. 11. 2016 a schválen usnesením ZMČ č. 369/16 ze dne 16.12.2016.

Dne 21.09.2017 byla usnesením ZMČ Praha 6 č. 503/17 schválena 1. úprava Finančního plánu zdaňované činnosti Městské části Praha 6 na rok 2017.

V úvodu „Zprávy o výsledcích hospodaření zdaňované činnosti Městské části Praha 6 k 31.12.2017“ je znázorněn celkový výsledek hospodaření před zdaněním za obě části zdaňované činnosti.

Činnost OSM je pro přehlednost členěna do dvou základních oblastí.

První částí je oblast zahrnující především prodeje majetku a pronájem některých objektů mimo majetek domovního bytového fondu. Tuto činnost zčásti vykonává přímo OSM, zčásti je pak vykonávána prostřednictvím externích subjektů a OSM jejich práci koordinuje a kontroluje. Tato část je nazývána „zdaňovaná činnost zajišťovaná OSM“.

V úvodu této části jsou podrobně členěny náklady, výnosy dle jednotlivých syntetických a analytických účtů s komentářem a procentuálním vyjádřením plnění dle schváleného Finančního plánu zdaňované činnosti MČ Praha 6 stanoveného na rok 2017 a dle 1. úpravy Finančního plánu zdaňované činnosti MČ Praha 6 na rok 2017.

V závěru této části zdaňované činnosti zajišťované OSM je uveden stav hlavního účtu a stavy vázaných bankovních účtů, které byly zřízeny pro sjednávání úvěrů souvisejících s prodeji bytů dle usnesení ZMČ P6 č. 184/12 a ZMČ P6 č. 154/03.

Druhou částí je správa majetku - tj. především správa domovního bytového fondu hlavního města Prahy - Městské části Praha 6, dále správa pozemků a některých dalších objektů. Tato správa je pro vlastníka zajišťována prostřednictvím mandátáře – společnost SNEO, a.s. na základě mandátních smluv, přičemž OSM zde plní funkci koordinátora a kontrolora mandátáře. Tato část je nazývána „zdaňovaná činnost zajišťovaná mandátářem“.

V obsahu druhé části naleznete přehled spravovaného majetku, podrobné členění nákladů, výnosů dle jednotlivých syntetických a analytických účtů s komentářem a procentuálním vyjádřením plnění dle schváleného Finančního plánu zdaňované činnosti MČ Praha 6 stanoveného na rok 2017 a dle 1. úpravy Finančního plánu zdaňované činnosti MČ Praha 6 na rok 2017. V této části je dále uveden přehled bankovních účtů vedených dle jednotlivých správců a stav pohledávek.

Poslední částí komentáře je zhodnocení DPH za rok 2017.

CELKOVÝ HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK ZDAŇOVANÉ ČINNOSTI MČ P-6 K 31.12.2017:

Ukazatel	Plán na rok 2017	Upravený plán na rok 2017	Skutečnost k 31.12.2017	stav v %
Náklady v Kč	274 911 646,00	479 271 500,00	548 504 021,00	114,4
Výnosy v Kč	348 887 893,00	581 331 520,00	699 815 557,00	120,4
Výsledek hospodaření před zdaněním v Kč	73 976 247,00	102 060 020,00	151 311 536,00	148,3

Celkový hospodářský výsledek dle výkazu zisků a ztrát dosáhl v roce 2017 výše 151,3 mil. Kč, tj. 148,3 % upraveného plánu.

Celkové výnosy za obě části zdaňované činnosti dosáhly výše 699,8 mil. Kč a byly naplněny na 120,4 %, náklady pak byly ve výši 548,5 mil. Kč, což je 114,4 % upraveného plánu.

Vyšší plnění nákladů je způsobeno zejména syntetickými účty 553 - Zůstatková cena prodaného dlouhodobého hmotného majetku a 556 - Tvorba a zaúčtování opravných položek ve zdaňované činnosti zajišťované OSM, dále syntetickými účty 556 - Tvorba a zaúčtování opravných položek a 557 - Náklady z odepsaných pohledávek ve zdaňované činnosti zajišťované mandatařem. U těchto položek došlo k plnění převyšující 100 %. Bližší komentář k předmětným účtům naleznete v celkové Zprávě o výsledcích hospodaření zdaňované činnosti MČ Praha 6 k 31.12.2017.

Vyšší plnění výnosů je způsobeno zejména syntetickými účty 647 - Výnosy z prodeje pozemků, 649 - Jiné ostatní výnosy a 664 – Výnosy z prodeje materiálu ve zdaňované činnosti zajišťované OSM, a také syntetickým účtem 641 - Smluvní pokuty a úroky z prodlení ve zdaňované činnosti zajišťované mandatařem. U těchto položek došlo k plnění převyšující 100 %. Bližší komentář k předmětným účtům naleznete ve Zprávě o výsledcích hospodaření zdaňované činnosti MČ Praha 6 k 31.12.2017.

Nejdůležitější informace za rok 2017:

V rámci Finančního plánu zdaňované činnosti MČ Praha 6 na rok 2017 byl schválen odvod do rozpočtu MČ Praha 6 ve výši 145.000.000 Kč. Na základě požadavku Ekonomického odboru ÚMČ Praha 6 byl realizován pouze odvod ve výši 100.000.000,- Kč, a to v prvním pololetí roku 2017.

V prvním pololetí roku 2017 bylo na základě usnesení ZMČ Praha 6 č. 466/17 ze dne 22.06.2017 schváleno prominutí nedobytných dluhů v celkové výši 5.095.391,18 Kč bez příslušenství (tj. 31.831.946,41 Kč včetně příslušenství) a odpis pohledávek (dluhů) v celkové výši 6.953.902,73 Kč bez příslušenství (tj. 76.270.494,34 Kč včetně příslušenství).

Ve druhém pololetí roku 2017 bylo na základě usnesení ZMČ Praha 6 č. 562/17 ze dne 21.12.2017 schváleno prominutí nedobytných dluhů v celkové výši 3.671.783,10 Kč bez příslušenství (tj. 15.242.250,88 Kč včetně příslušenství) a na základě usnesení RMČ Praha 6 č. 2993/17 ze dne 29.11.2017 odpis pohledávek (dluhů) v celkové výši 17.708.715,03 Kč bez příslušenství.

Na základě smlouvy o narovnání S 991/2017/PO ze dne 22.12.2017 uhradila společnost Vítězné náměstí, s.r.o. dlužné nájemné za období 4. Q. 2014 až 4. Q. 2017 ve výši 39.404.221,- Kč, včetně úroků z prodlení, které ke dni 31.03.2017 činily částku ve výši 5.067.003,- Kč.

Dle smlouvy S 705/2017/OSM ze dne 01.08.2017 a v souladu s unesením ZMČ Praha 6 č. 477/17 ze dne 22.06.2017 byl uskutečněn prodej 8/9 pozemku parc. č. 1236, jehož součástí je stavba č.p. 443, a pozemku parc.č. 1237 v k.ú. Střešovice (vila Špálova). Kupní cena ve výši 30.500.000,- Kč znamenala výnos pro zdaňovanou činnost zajišťovanou OSM.

ZDAŇOVANÁ ČINNOST - PRODEJ A SPRÁVA – TZV. ZAJIŠŤOVANÁ OSM K 31.12.2017:

Ukazatel	Plán na rok 2017	Upravený plán na rok 2017	Skutečnost k 31.12.2017	stav v %
Náklady v Kč	129 881 646,00	194 146 000,00	217 625 854,00	112,1
Výnosy v Kč	158 958 893,00	245 575 020,00	301 774 238,00	122,9
Výsledek hospodaření před zdaněním v Kč	29 077 247,00	51 429 020,00	84 148 384,00	163,6

Výsledkem hospodaření za rok 2017 za tuto část zdaňované činnosti je zisk ve výši 84,1 mil. Kč před zdaněním. Vyšší plnění nákladů je způsobeno zejména syntetickými účty 553 - Zůstatková cena prodaného dlouhodobého hmotného majetku a 556 - Tvorba a zaúčtování opravných položek, a také syntetickým účtem 556 - Tvorba a zaúčtování opravných položek. U těchto položek došlo k plnění převyšující 100 %. Vyšší plnění výnosů je způsobeno zejména syntetickými účty 647 - Výnosy z prodeje pozemků, 649 - Jiné ostatní výnosy a 664 - Výnosy z prodeje materiálu. U těchto položek došlo k plnění převyšující 100 %. K 31.12.2017 dosáhly náklady výše 217,6 mil Kč, což je 112,1 % upraveného plánu. Výnosy činily 301,8 mil. Kč, což odpovídá 122,9 % upraveného plánu.

Výnosy

Celkové plnění výnosů k 31.12.2017 činí **301,8 mil. Kč** a dosahuje 122,9 % ročního upraveného plánu, který činil 245,6 mil. Kč.

Nejvyšší výnosovou skupinu tvořily **výnosy z oceňovacích rozdílů prodaného majetku (SU 664)** ve výši **141,8 mil. Kč** (týká se majetku určeného k prodeji, jedná se víceméně o technickou položku), **výnosy z prodeje pozemků (SU 647)** ve výši **84,0 mil. Kč** a **výnosy z prodeje dlouhodobého hmotného majetku (SU 646)** ve výši **78,4 mil. Kč**.

Ve výnosech položek skupiny 646 jsou zahrnuty především položky: výnosy z prodeje nebytových jednotek ve výši 41,0 mil. Kč, výnosy z prodeje bytů KC-výběrové řízení ve výši 30,1 mil. Kč, výnosy z prodeje bytů dle us. ZMČ 184/202 ve výši 6,2 mil. Kč a jiné.

U analytického účtu **jiné ostatní výnosy (SU 649)** ve výši **-13,6 mil. Kč** je minusová položka ve výši -35,2 mil. Kč, jedná se o předpis částky podílu na daňovou povinnost HMP- snížení výnosů.

Příjmy k 31.12.2017 činily **208,0 mil. Kč** a dosáhly 221,1 % ročního upraveného plánu, který byl 93,6 mil. Kč. Nejvyšší položkou jsou příjmy z prodeje dlouhodobého hmotného majetku ve výši **116,7 mil. Kč**, jiné ostatní výnosy ve výši **53,1 mil. Kč** (např. příjmy z věcných břemen 50,4 mil. Kč), příjmy z prodeje pozemků ve výši **32,5 mil. Kč**, příjmy z pronájmu ve výši **4,6 mil. Kč** a jiné.

Náklady

Celkové plánované náklady této části zdaňované činnosti MČ Praha 6 byly stanoveny na 194,1 mil. Kč, skutečnost k 31.12.2017 u nákladů dosáhla **217,6 mil. Kč**, tj. 112,1 % ročního upraveného ročního plánu.

Mezi nejvyšší položky nákladů patří **zůstatková cena prodaného dlouhodobého hmotného majetku (SU 553)** ve výši **116,3 mil. Kč** a položka **prodané pozemky (SU 554)** ve výši **52,4 mil. Kč**. Dále **odpisy dlouhodobého majetku (SU 551)** **28,4 mil. Kč**, **ostatní služby (SU 518)** ve výši **15,8 mil. Kč**, **mzdové náklady (SU 521)** ve výši **10,7 mil. Kč** a jiné.

Výdaje k 31.12.2017 dosáhly výše **198,4 mil. Kč**, včetně úhrady DPPO, a byly plněny na 84,0 % ročního upraveného plánu. V oblasti syntetických účtů 501 - 502 a 511 - 549 jsou výdaje shodné s náklady v důsledku okamžité fakturace a úhrady. Část výdajů tvoří **odvod finančních prostředků do rozpočtu** ve výši **100 mil. Kč** a daň z příjmu právnických osob za rok 2016 ve výši 66,4 mil. Kč **za obě části ZČ**.

Zůstatky na **bankovních účtech SU 241** činily k 31.12.2017 **527,2 mil. Kč** a byly úročeny dle uzavřených smluv.

ZDAŇOVANÁ ČINNOST – SPRÁVA DBF – TZV. ZAJIŠŤOVANÁ MANDATÁŘI K
31.12.2017

Ukazatel	Plán na rok 2017	Upravený plán na rok 2017	Skutečnost k 31.12.2017	stav v %
Náklady v Kč	145 030 000,00	285 125 500,00	330 878 167,00	116,0
Výnosy v Kč	189 929 000,00	335 756 500,00	403 382 523,00	120,1
Výsledek hospodaření před zdaněním v Kč	44 899 000,00	50 631 000,00	72 504 356,00	163,6

Výsledkem hospodaření k 31.12.2017 za tuto část zdaňované činnosti je zisk ve výši 72,5 mil. Kč před zdaněním. K 31.12.2017 dosáhly náklady výše 330,9 mil Kč, což je 116,0 % ročního upraveného plánu. Výnosy činily 403,4 mil. Kč, což odpovídá 120,1 % ročního upraveného plánu.

Výnosy:

Výnosy této části zdaňované činnosti dosáhly k 31.12.2017 **403,4 mil. Kč**, což je 120,1 % ročního upraveného plánu.

Nejvyšší podíl na naplnění plánu výnosů měly **výnosy z pronájmu (SU 603) ve výši 184,6 mil. Kč**, do nichž spadají např. výnosy za nájemné - byty ve výši 52,0 mil. Kč, nájemné - nebytové prostory ve výši 31,6 mil. Kč, nájemné - byty (domy „P“) ve výši 29,9 mil. Kč, výnosy podléhající DPH ve výši 49,3 mil. Kč, výnosy z pronájmu školských zařízení ve výši 10,8 mil. Kč a jiné.

Příjmy dosáhly výše **181,9 mil. Kč**, roční upravený plán byl stanoven na **179,6 mil. Kč** - plněn byl tedy na 101,3 %. Nejvyšší podíl na příjmech je zaznamenán na účtech 603 - příjmy z pronájmu, a to ve výši 180,3 mil. Kč, což je 100,8 % ročního upraveného plánu.

Náklady:

Výše celkových nákladů k 31.12.2017 činila **330,9 mil. Kč**, tj. čerpání ve výši 116,0 % ročního upraveného plánu.

Hlavní nákladovou skupinou byla položka **náklady z odepsaných pohledávek (SU 557) ve výši 285,9 mil. Kč**. Druhou nejvyšší nákladovou položkou byly **ostatní služby (SU 518) ve výši 36,6 mil. Kč**, tvořeny zejména položkami: správní odměna - mandatáři ve výši 12,8 mil. Kč, odměna za správu SVJ – vlastní byty (v domech „A“) ve výši 5,0 mil. Kč, mandátní odměna za správu školských zařízení ve výši 4,8 mil. Kč, údržba zeleně ve výši 3,8 mil. Kč, právní služby ve výši 3,0 mil. Kč a jiné.

Další významné nákladové položky jsou **opravy a udržování (SU511) ve výši 34,8 mil. Kč, odpisy dlouhodobého majetku (SU 551) ve výši 32,3 mil. Kč, spotřeba energie (SU 502) ve výši 3,5 mil. Kč a jiné nákladové položky.**

Výdaje: Celkové výdaje byly naplánovány ve výši **86,7 mil. Kč**, skutečnost k 31.12.2017 dosáhla výše **79,5 mil. Kč**, což je 91,7 % upraveného ročního plánu.

Na **bankovních účtech** u KB, a.s. (část správa majetku) k 31.12.2017 činil stav peněžních prostředků **189,4 mil. Kč**. Jedná se o vybrané nájemné a o účty cizích prostředků, které jsou vymezeny pro ukládání a zpětné vyplácení kaucí a jistin při pronájmu bytů či nebytových prostor, a při výběrových řízeních. Na účty pro zálohy na služby přicházejí platby pravidelných poplatků za elektřinu, plyn atd., z účtu jsou hrazeny roční zálohy dodavatelům médií.

Městská část je tzv. osobou povinnou k dani podle § 5 odst. 4 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění p.p., („Za samostatnou osobu povinnou k dani se pro účely tohoto

zákona považuje organizační složka státu, která je účetní jednotkou, a v hlavním městě Praze jak hlavní město Praha, **tak i každá jeho městská část.**“).

Městská část musí zákonem uloženou povinnost respektovat.

Výsledkem je daňová povinnost za rok 2017 ve výši 32.251.297,- Kč.

Výši daňové povinnosti výrazně ovlivňuje daňový institut „přenesené daňové povinnosti“, platný od 1. ledna 2012; DPH do SR odvádí odběratel, tedy MČ, a nikoliv dodavatel.