

5. Zdaňovaná činnost Městské části Praha 6

Hospodaření s majetkem hlavního města Prahy svěřeným Městské části Praha 6 v rámci tzv. zdaňované činnosti (ZČ) patří dle Organizačního řádu ÚMČ Praha 6 do působností Odboru správy obecního majetku ÚMČ (OSOM).

Toto hospodaření se pro přehlednost člení do dvou základních kategorií:

První částí je oblast zahrnující především prodeje majetku a případně jeho využití jako pronájmy některých spec. objektů mimo majetek domovního bytového fondu (DBF). Tuto činnost z části přímo vykonává OSOM, z části je pak vykonávána prostřednictvím externích společností a OSOM jejich práci zajišťuje a kontroluje (zejména prostřednictvím SNEO, a.s.). Tato část je pracovníčně nazývána jako zdaňovaná činnost zajišťovaná OSOM.

Druhou částí je oblast správy majetku – tj. především správa domovního bytového fondu hlavního města Prahy svěřeného Městské části Praha 6, dále správa pozemků a příp. některých dalších objektů. Tato správa byla pro vlastníka zajišťována zejména prostřednictvím tří externích správních firem (a.s. AUSTIS, a.s. CENTRA a a.s. SNEO)*, přičemž OSOM zde plní funkci koordinátora a kontrolora těchto mandatářů. Tato část je pracovníčně nazývána jako zdaňovaná činnost zajišťovaná mandatáři.

*K 30. červnu byla ukončena spolupráce se spol. PMC Facility a.s. (dříve NAVATYP, a.s.) a nemovitosti, které byly ve správě tohoto mandatáře, převzala do správy a.s. SNEO. Dále SNEO a.s. od 1.7.2011 převzala do správy nemovitosti po a.s. CENTRA, která od tohoto roku spravuje pouze objekt na Náměstí Svobody 728, tzv. Skleněný palác.

Tato kapitola obsahuje stručné informace o hospodaření ZČ MČ P6. Bližší informace viz vlastní Zpráva o výsledcích hospodaření zdaňované činnosti MČ Praha 6 k 31.12.2011, kterou zpracoval OSOM a která byla projednána 14.3.2012 v rámci rozborů hospodaření.

CELKOVÝ HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK ZDAŇOVANÉ ČINNOSTI MČ P-6

v Kč

Ukazatel	UPRAVENÝ PLÁN NA ROK 2011	SKUTEČNOST K 31.12.2011	STAV V %
Výnosy	404 402 643,00	411 136 364,00*	101,7%
Náklady	275 423 001,00	286 138 475,00	103,9%
Hospodářský výsledek	128 979 642,00	124 997 889,00**	96,9%

* ve výnosech za ZČ zajišťovanou OSOM je již započten odhad daně z příjmů za rok 2011

** jedná se o hospodářský výsledek se zohledněním odhadu daně z příjmů za rok 2011

Celkový hospodářský výsledek dosáhl před zdaněním výše 124 997 889,- Kč a byl oproti hospodářskému výsledku v upraveném plánu naplněn na 96,9 %. Celkové výnosy za obě části ZČ dosáhly výše 411,1 mil. Kč, náklady pak 286,1 mil. Kč.

Složení tohoto celkového HV ze dvou základních částí ZČ je obsahem následujících částí.

ZDAŇOVANÁ ČINNOST - PRODEJ A SPRÁVA (MIMO DBF) – TZV. ZAJIŠŤOVANÁ OSOM

v Kč

ukazatel	UPRAVENÝ PLÁN NA ROK 2011	SKUTEČNOST K 31.12.2011	STAV V %
Výnosy	173 326 950,00	138 442 446,41*	79,9%
Náklady	71 132 266,00	64 528 502,69	90,7%
Hospodářský výsledek	102 194 684,00	73 913 943,72**	72,3%

* ve výnosech za ZČ zajišťovanou OSOM je již započten odhad daně z příjmů za rok 2011

** jedná se o hospodářský výsledek se zohledněním odhadu daně z příjmů za rok 2011

Hospodářským výsledkem za tuto část ZČ byl zisk ve výši 73 914 tis. Kč, tj. upravený plán byl naplněn na 72,3 %. Nižší plnění HV způsobilo nižší plnění výnosů (zejména nižší výnosy z prodeje dlouhodobého hmotného majetku a pozemků) než bylo plánováno, částečně také nižší plnění nákladů. Příjmy dosáhly výše 212 409 tis. Kč a výdaje 243 915 tis. Kč. Důvod nižšího plnění výnosů a vyšších příjmů než výnosů je uveden viz * níže.

Výnosy

Celkové plnění výnosů k 31.12.2011 činilo 138,4 mil. Kč a dosáhlo 79,9 % ročního upraveného plánu. Největší podíl výnosů připadl na **výnosy z prodeje dlouhodobého nehmotného majetku (SU 646) 75,9 mil. Kč**. Nejvíce prodejů v této skupině výnosů zohledňovaly prodeje bytů formou výběrových řízení, tzn. byty volné. Tyto prodeje pro MČ zajišťuje na základě mandátní smlouvy spol. SNEO a.s. Za rok 2011 bylo uzavřeno 25 smluv.

* Výnosy se do konce roku nepromítly v předpokládaném rozsahu, neboť Městské části Praha 6 byly společností SNEO a.s. chybně zaslány platby nabyvatelů, a nebylo tak možné zaúčtovat do výnosů na základě návrhu na vklad vlastnických práv do katastru.

Výnosy z prodeje bytů formou výběrového řízení činily 49,6 mil. Kč. Další významné výnosové skupiny na tomto syntetickém účtu jsou výnosy z prodeje bytů - SNEO 12,6 mil. Kč, výnosy z prodeje nebytových jednotek a z prodeje ateliérů ve výši 12 mil. Kč, výnosy z prodeje půd - KC VŘ ve výši 4,6 mil. Kč a výnosy z prodeje bytů mimo usn. ZMČ 154/03 ve výši 2,9 mil. Kč.

Druhou nejvyšší výnosovou skupinu tvořily **výnosy z prodeje pozemků (SU 647) 44,4 mil. Kč**. Jednalo se o prodeje pozemků souvisejících s prodeji bytových domů po jednotkách do osobního vlastnictví (podíly na pozemku), o prodeje pozemků družstvům, kterým dříve byly prodávány domy bez pozemků pod domem a funkčně souvisejících pozemků a také samostatné prodeje pozemků.

Třetí nejvyšší výnosovou skupinu tvořily **výnosy z pronájmu (SU 603) 15,7 mil. Kč**, a to především nájemné za pozemky ve výši 11,7 mil. Kč.

Další výnosovou skupinu představovaly **jiné ostatní výnosy (SU 649) 4 mil. Kč**, kde byl mimo jiného zaúčtován (mínusem do výnosů) odhad daně z příjmů za rok 2011 a **úroky (SU 662) 2,5 mil. Kč**.

Příjmy v oblasti tržeb z majetku měly stále jednoznačně největší podíl na celkových příjmech zdaňované činnosti zajišťované OSOM. Jejich výše dosáhla téměř 152 mil. Kč a činila 109,7 % upraveného ročního plánu.

U této části ZČ rozdíl mezi výnosem a příjmem ukazuje stav pohledávek na prodeji majetku. Jedná se především o pohledávky před splatností, u kterých byl proveden rozpis splátek na několik let dopředu dle podmínek stanovených v kupních smlouvách. K vykazování rozdílu mezi výnosy a příjmy dochází z důvodu existence případů proúčtování kupní ceny nemovitosti v roce podání návrhu na vklad vlastnických práv do katastru nemovitostí a připsání kupní ceny na účet Městské části Praha 6 v následujících letech dle rozpisu splátek.

Náklady

Celkové plánované náklady této části zdaňované činnosti MČ Praha 6 byly stanoveny na 71,1 mil. Kč, skutečnost k 31.12.2011 u nákladů dosáhla 64,5 mil. Kč (90,7%). Největší podíl nákladů tvořily **prodané pozemky** (jejich „zůstatková cena“) **(SU 554) 10,8 mil. Kč**.

Druhou největší položkou byly **ostatní služby (SU 518) ve výši 27,7 mil. Kč**, které zahrnovaly např. smluvní odměny zejména pro SNEO a.s., právní služby či refundaci poměrných provozních nákladů OSOM ÚMČ Praha 6.

Třetí významnou položkou byly v součtu **mzdové náklady (SU 521) 10,4 mil. Kč a zákonné sociální pojištění (SU 524) 3,5 mil. Kč**. Významnými položkami byly také **jiné daně a poplatky (SU 538) 3,3 mil. Kč**.

Rozdíl mezi náklady a výdaji byl ovlivněn plánovaným podílem položek odvodů do rozpočtu a úhradou daně z příjmů, které byly v této fázi pouze výdajem, nikoliv i nákladem. Rozdíl v opačném směru způsobilo zaúčtování zůstatkových cen prodaného majetku, které bylo pouze nákladem, nikoliv také výdajem.

Výdaje k 31.12.2011 dosáhly výše 243,9 mil. Kč, byly splněny na 88,2 % plánu. V oblasti syntetických účtů 501-502 a 511-549 jsou výdaje shodné s náklady v důsledku okamžité fakturace a úhrady.

Největší podíl výdajů představují odvody do rozpočtu MČ Praha 6, hospodářský výsledek za rok 2010 ve výši 82 mil Kč, zůstatkové ceny za r. 2008 a zůstatkové ceny a účetní hodnoty pozemků za rok 2010 v celkové výši 114,5 mil. Kč a odvod daně z příjmu právnických osob za rok 2010 ve výši 25,6 mil. Kč. Povinnost odvodu DPPO za rok 2010 byla splněna dne 16.6.2011. **Celková výše odvodů k 31.12.2011 činila 222,3 mil. Kč**.

Zůstatky na bankovních účtech SU 241 (zejména ČS, a.s.) činily k 31.12.2011 34,8 mil. Kč a byly úročeny dle sazebníku (v případě výhodnosti pak formou Cash pooling).

ZDAŇOVANÁ ČINNOST – SPRÁVA DBF – TZV. ZAJIŠŤOVANÁ MANDATÁŘI

v Kč

ukazatel	UPRAVENÝ PLÁN NA ROK 2011	SKUTEČNOST K 31.12.2011	STAV V %
Výnosy	231 075 693,00	254 869 067,98	110,3%
Náklady	204 290 735,00	219 427 981,63	107,4%
Hospodářský výsledek před zdaněním	26 784 958,00	35 441 086,35	132,3%

Hospodářským výsledkem za tuto část ZČ byl zisk ve výši 35,4 mil. Kč a upravený plán byl naplněn na 132,3%. Důvodem vyššího plnění hospodářského výsledku oproti upravenému plánu jsou vyšší výnosy prakticky na všech položkách. Příjmy dosáhly výše 230 mil. Kč (upravený plán byl 219 mil. Kč, tzn. čerpání na 104,9%) a výdaje 194,3 mil. Kč (upravený plán byl 223 mil. Kč, tzn. čerpání na 87,1 %), což představovalo přebytek cash - flow ve výši 35,7 mil. Kč.

Výnosy

Výnosy této části zdaňované činnosti dosáhly k 31.12.2011 254,9 mil. Kč, což je 110,3% plánu a byly tvořeny primárně **výnosy z pronájmu (SU 603) 208 mil. Kč** - do nichž spadalo nájemné - byty v domech „N“ 115,7 mil. Kč a dále výnosy podléhající DPH 41,9 mil. Kč, nájemné - nebytové prostory 35,09 mil. Kč, nájemné z bytů SVJ (jen domy A) 13,05 mil. Kč, výnosy z pronájmu školských zařízení 10,82 mil. Kč a výnosy z nájmu z pozemků 4,35 mil. Kč.

Další výnosové skupiny tvořily **smluvní pokuty a úroky z prodlení (SU 641) 24,2 mil. Kč, ostatní výnosy z činnosti (SU 649) 7,9 mil. Kč a úroky (SU 662) 1,8 mil. Kč**.

Příjmy dosáhly výše 230 mil. Kč a byly dle plánu splněny na 104,9%. Rozdílná výše příjmů a výnosů byla způsobena zejména účtováním smluvních pokut a úroků z prodlení - nezaplacené (SU 641 0028), které byly výnosem, ale nikoliv ještě příjmem. Nižší příjmy oproti výnosům také způsobil vznik nových pohledávek z nájemného (nebytové prostory a pozemky).

Náklady

Výše celkových nákladů k 31.12.2011 činila 219,4 mil. Kč (tj. plnění ve výši 107,4 %). Náklady související s bytovým fondem byly čerpány zejména na plánované rozsáhlejší opravy, běžné a havarijní opravy, opravy volných bytů, právní služby, údržbu zeleně a na odměny správních firem.

Hlavní nákladovou skupinou byla položka **opravy a udržování (SU 511) 136,4 mil. Kč**, a to opravy dle plánu oprav - domy N ve výši 64 mil. Kč, opravy volných bytů 23,3 mil. Kč, běžné opravy ve výši 18,1 mil. Kč, havarijní opravy 16,3 mil. Kč, opravy školských zařízení 6,2 mil. Kč, základní vybavení a výměny ZP 2,7 mil. Kč, vyúčtování příspěvků do SVJ 2,3 mil. Kč, revize 2,1 mil. Kč a další.

Druhou nejvýznamnější skupinou byly **ostatní služby (SU 518) 32,2 mil. Kč**, které byly tvořeny zejména položkami: správní odměna - mandatáři 13,6 mil. Kč, údržba zeleně – daňově neuznatelná 3,9 mil. Kč, odměna za správu školských zařízení 3,3 mil. Kč, právní služby 3 mil. Kč, odměna za správu SVJ - vlastní byty (domy „A“ a SVJ) 2,1 mil. Kč, mimořádné úklidy 1,3 mil. Kč a další.

Třetí významnou skupinou nákladů v této části ZČ byla **tvorba a zúčtování opravných položek (SU 556) 24,8 mil. Kč**. Jedná se o nově zavedený účet pro tvorbu opravných položek k pohledávkám. Dalšími významnějšími skupinami nákladů byly **ostatní náklady z činnosti (SU 549) 14,1 mil. Kč**, **spotřeba energie (SU 502) 5,7 mil. Kč** a **úroky (SU 562) 5,4 mil. Kč**.

Výdaje v roce 2011 dosáhly výše 194,3 mil. Kč, což bylo 87,1 % upraveného plánu výdajů. Rozdíl mezi náklady a výdaji byl ve výši 25 mil. Kč. U nákladových položek provozní povahy obecně platí, že náklad je v daném roce totožný s výdajem. Nákladové položky bez dopadu na tok peněz byly opravné položky (24,8 mil. Kč) a odpis nedobytných pohledávek (332 tis. Kč). Naopak splátka půjčky z rozpočtu byla výdajem, nikoliv nákladem. Půjčka z rozpočtu městské části Praha 6 z roku 2009 byla schválena usnesením ZMČ č.419/08 ze dne 19.12.2008. Z celkové částky 151 700 000,- Kč bylo vyčerpáno 138 207 677,21 Kč.

Na bankovních účtech u KB (část správa majetku) k 31.12.2011 činil stav peněžních prostředků 91,66 mil. Kč, jednalo se o nájemné a o „cizí“ prostředky (zejména vybrané zálohy na služby od nájemníků a složené jistiny od soutěžících). Bankovní účty byly úročeny dle sazebníku (v případě výhodnosti pak formou Cash pooling).