

## 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 působnosti Odboru správy obecního majetku ÚMČ (OSOM).

Toto hospodaření se pro přehlednost historicky 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 pracovní 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 prostřednictvím pěti externích správních společností – AUSTIS, a.s., CENTRA, a.s., Prominecon group, a.s., SNEO, a.s. a společností První společná a.s., přičemž OSOM zde plní funkci koordinátora a kontrolora těchto mandatářů. Tato část je pracovní nazývána jako zdaňovaná činnost zajišťovaná mandatáři.

Tato kapitola obsahuje stručné informace o hospodaření ZČ MČ P6. Bližší informace viz vlastní Zpráva o výsledcích hospodaření zdaňované činnosti MČ Praha 6 k 31.12.2010, kterou předkládá OSOM.

Během prvního pololetí roku 2010 došlo ke změnám v účtové osnově (vyhláška č.410/2009 Sb., kterou se provádí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro některé vybrané účetní jednotky, ze dne 11. listopadu 2009). Analytické označování je nově čtyřmístné (dříve dvoumístné) a některé syntetické účty byly přejmenovány a přečíslovány.

### CELKOVÝ HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK ZDAŇOVANÉ ČINNOSTI MČ P-6

v Kč

Ukazatel	UPRAVENÝ PLÁN NA ROK 2010	SKUTEČNOST K 31.12.2010	STAV V %
Výnosy	351 897 580,00	374 711 095,00*	106,5%
Náklady	286 955 889,00	271 848 626,00	94,7%
<b>Hospodářský výsledek</b>	<b>64 941 691,00</b>	<b>102 862 469,00**</b>	<b>158,4%</b>

\* ve výnosech za ZČ zajišťovanou OSOM je již započten odhad daně z příjmů za rok 2010

\*\* jedná se o hospodářský výsledek se zohledněním odhadu daně z příjmů za rok 2010

Celkový hospodářský výsledek dosáhl před zdaněním výše 102 862 469 Kč a byl oproti plánovanému naplněn na 158,4 %. Hlavním důvodem překročení plánovaného HV bylo nezaúčtování odpisů do nákladů v roce 2010 (dle nové metodiky MHMP). Celkové výnosy za obě části ZČ dosáhly výše 374,7 mil. Kč, náklady pak 271,8 mil. Kč.

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

v Kč

ukazatel	UPRAVENÝ PLÁN NA ROK 2010	SKUTEČNOST K 31.12.2010	STAV V %
<b>Výnosy</b>	140 950 850,00	152 609 445,00*	108,3%
<b>Náklady</b>	101 168 873,00	70 393 702,00	69,6%
<b>Hospodářský výsledek</b>	<b>39 781 977,00</b>	<b>82 215 743,00**</b>	<b>206,7%</b>

\* ve výnosech za ZČ zajišťovanou OSOM je již započten odhad daně z příjmů za rok 2010

\*\* jedná se o hospodářský výsledek se zohledněním odhadu daně z příjmů za rok 2010

Hospodářským výsledkem za tuto část ZČ byl zisk ve výši 82,2 mil. Kč a upravený plán byl naplněn na 206,7%. Vyšší plnění HV způsobilo vyšší plnění výnosů a nižší čerpání nákladů (zejména výše zmíněné nezaúčtování odpisů do nákladů) než bylo plánováno. Příjmy dosáhly výše 171,9 mil. Kč a výdaje 208,7 mil. Kč, což představovalo přebytek cash - flow ve výši 36,8 mil. Kč.

### Výnosy

Celkové plnění výnosů k 31.12.2010 činilo 152,6 mil. Kč a dosáhlo 108,3% ročního upraveného plánu. Největší podíl výnosů připadl na **výnosy z prodeje pozemků (SU 647) 75,8 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 nahodilé jednorázové prodeje pozemků.

Druhou nejvyšší výnosovou skupinu tvořily **výnosy z prodeje dlouhodobého nehmotného majetku (SU 646) 60,1 mil. Kč**. Nejvíce prodejů v této skupině výnosů zohledňovaly prodeje nebytových jednotek dle usnesení ZMČ Praha 6 č.154/03, kde výnosy dosáhly částky 32 mil. Kč. Dále pak výnosy z prodeje bytových jednotek dle usnesení ZMČ Praha 6 č.154/03, kde výnosy dosáhly částky 18,8 mil. Kč (bez KC za podíly na souvisejících pozemcích). Ve výnosech ostatních položek skupiny 646 byly zahrnuty především položky: výnosy z prodeje bytů formou výběrových řízení - KC 4,5 mil.Kč, výnosy z prodeje bytů - KC (mimo usnesení ZMČ č.154/03, tj. dle „starých“ Zásad) 5 mil. Kč, výnosy z prodeje spoluvlastnických podílů 2,8 mil. Kč, výnosy let minulých - již zdaněné - ve výši -3,2 mil. Kč.

Třetí nejvyšší výnosovou skupinu tvořily **výnosy z pronájmu (SU 603) 34,3 mil. Kč**, a to především nájemné pozemky 20,4 mil. Kč a pronájem objektů 11,6 mil. Kč. Další výnosovou skupinu představovaly **ostatní výnosy z činnosti (SU 649) -21 mil. Kč**, kde byl mimo jiného zaúčtován (mínusem do výnosů) odhad daně z příjmů za rok 2010 a **úroky (SU 662) 3,4 mil. Kč**.

Příjmy v oblasti tržeb z majetku měly stále jednoznačně největší podíl na celkových příjmech zdaňované činnosti zajišťované OSOM. Jejich výše dosáhla 129 mil. Kč a činila 99,5% ročního upraveného plánu.

Rozdíl mezi výnosem a příjmem ukazoval stav pohledávek na prodeji majetku. Jednalo 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 docházelo 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 101,2 mil. Kč, skutečnost k 31.12.2010 u nákladů dosáhla 70 mil. Kč (69,6%). Největší podíl nákladů tvořily **prodané pozemky** (jejich „zůstatková cena“) (**SU 554**) **22,2 mil. Kč**.

Druhou největší položkou byly **ostatní služby (SU 518)** též ve výši **22,2 mil. Kč**, které zahrnovaly např. smluvní odměny zejména pro SNEO, a.s., právní služby či refundaci poměrných nákladů OSOM ÚMČ Praha 6.

Třetí významnou položkou byly v součtu **mzdové náklady (SU 521)** a **zákonné sociální pojištění (SU 524)** dosahující výše **15 mil. Kč**. Významnými položkami byly také **jiné daně a poplatky (SU 538)** **7,8 mil. Kč** a **spotřeba materiálu (SU 501)** **1,2 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. Plánované „**odvody do rozpočtu**“ v roce 2010 tvořil dodatečný odvod HV za rok 2007 ve výši 16 786 412 Kč, dodatečný odvod HV za rok 2008 ve výši 130 000 000 Kč a zůstatkové ceny za rok 2009 ve výši 13 975 009 Kč, tj. v součtu 160 761 421 Kč. Tato částka také byla k 31.12.2010 do rozpočtu převedena. Rozdíl v opačném směru způsobilo zaúčtování zůstatkových cen prodaného majetku, které bylo pouze nákladem, nikoliv také výdajem.

Výdaje k 31.12.2010 dosáhly výše 208,7 mil. Kč, byly splněny na 84,5% plánu. V oblasti syntetických účtů 501-549 byly prakticky všude výdaje shodné s náklady v důsledku okamžité fakturace a úhrady. Největší podíl výdajů představovaly odvody do rozpočtu MČ Praha 6, a to ve výši celkem 160,8 mil. Kč + odvod daně z příjmů 30,9 mil. Kč.

Zůstatky na bankovních účtech SU 241 (zejména ČS, a.s.) činily k 31.12.2010 108,6 mil. Kč a byly úročeny dle sazebníku (v případě výhodnosti pak formou Cash poolingů).

### ZDAŇOVANÁ ČINNOST – SPRÁVA DBF – TZV. ZAJIŠŤOVANÁ MANDATÁŘI

v Kč

ukazatel	UPRAVENÝ PLÁN NA ROK 2010	SKUTEČNOST K 31.12.2010	STAV V %
Výnosy	210 946 730,00	222 101 650,00	105,9%
Náklady	186 187 016,00	201 454 924,00	108,2%
<b>Hospodářský výsledek před zdaněním</b>	<b>24 759 714,00</b>	<b>20 646 726,00</b>	<b>83,4%</b>

Hospodářským výsledkem za tuto část ZČ byl zisk ve výši 20,6 mil. Kč a upravený plán byl naplněn na 83,4%. Nižší plnění HV způsobilo (i přes vyšší plnění výnosů) vyšší čerpání nákladů než bylo plánováno. Příjmy dosáhly výše 216,6 mil. Kč a výdaje 211,1 mil. Kč, což představovalo přebytek cash - flow ve výši 5,5 mil. Kč.

### Výnosy

Výnosy této části zdaňované činnosti dosáhly k 31.12.2010 222,1 mil. Kč, byly tvořeny primárně **výnosy z pronájmu (SU 603)** **203,2 mil. Kč** - do nichž spadalo nájemné - byty

v domech „N“ 109,8 mil. Kč a dále nájemné z bytů SVJ (jen domy A) 14,3 mil. Kč, nájemné - nebytové prostory 26 mil. Kč, výnosy podléhající DPH 19% 49,2 mil. Kč včetně nájemného z nebytových prostor či nájemné z pozemků 4 mil. Kč.

Další výnosové skupiny tvořily **smluvní pokuty a úroky z prodlení (SU 641) 12 mil. Kč, úroky (SU 662) 3,3 mil. Kč a ostatní výnosy z činnosti (SU 649) 3,5 mil. Kč.**

Příjmy dosáhly výše 216,6 mil. Kč a byly dle plánu splněny na 98,4%. 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 a dále zaúčtováním do roku 2010 poslední malé části půjčky z rozpočtu, což bylo příjmem, nikoliv výnosem. Nižší příjmy oproti výnosům také způsobil vznik pohledávek z nájemného.

### **Náklady**

Výše celkových nákladů k 31.12.2010 činila 201,5 mil. Kč (tj. plnění ve výši 108,2 %). 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) 126,6 mil. Kč**, a to opravy dle plánu oprav - domy N ve výši 47 mil. Kč, běžné opravy ve výši 20,3 mil. Kč, havarijní opravy 30,8 mil. Kč, opravy volných bytů 21,7 mil. Kč, základní vybavení a výměny ZP 2,6 mil. Kč, revize 1,8 mil. Kč a další.

Druhou nejvýznamnější skupinou byly **ostatní služby (SU 518) 37,4 mil. Kč**, která byly tvořeny zejména položkami: správní odměna - mandatáři 15,3 mil. Kč, právní služby 4,8 mil. Kč, údržba zeleně – daňově neuznatelná 4,2 mil. Kč, odměna za správu SVJ - vlastní byty (domy „A“ a SVJ) 3 mil. Kč, projektová dokumentace, posudky, apod. 2,4 mil. Kč, mimořádné úklidy 2 mil. Kč a další.

Třetí významnou skupinou nákladů v této části ZČ byla **tvorba a zúčtování opravných položek (SU 556) 18 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) 8,5 mil. Kč, úroky (SU 562) 6,4 mil. Kč a náklady z odepsaných pohledávek (SU 557) 2,3 mil. Kč**.

Výdaje: v roce 2010 dosáhly výše 211,1 mil. Kč, což bylo 119,2% upraveného plánu výdajů. Rozdíl mezi náklady a výdaji byl ve výši 9,7 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 (18 mil. Kč) a odpis nedobytných pohledávek (2,3 mil. Kč). Naopak splátka půjčky z rozpočtu ve výši 30 mil. Kč byla výdajem, nikoliv nákladem.

Na bankovních účtech u KB (část správa majetku) k 31.12.2010 činil stav peněžních prostředků 286,8 mil. Kč, jednalo se o nájemné a o „cizí“ prostředky (zejména vybrané zálohy na služby od nájemníků a složené jistiny). Bankovní účty byly úročeny dle sazebníku (v případě výhodnosti pak formou Cash pooling).