

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 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 pracovně 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 pracovně 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 31.12.2012, kterou zpracoval OSOM a která byla projednána 12.3.2013 v rámci rozborů hospodaření.

CELKOVÝ HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK ZDAŇOVANÉ ČINNOSTI MČ P-6

Ukazatel	UPRAVENÝ PLÁN NA ROK 2012	SKUTEČNOST k 31.12.2012	v Kč
			STAV v %
Výnosy	367 916 588,00	569 189 527,00	154,7%
Náklady	248 668 137,00	415 645 241,00	167,1%
Hospodářský výsledek před zdaněním	119 248 451,00	153 544 286,00	128,8%

Celkový hospodářský výsledek dosáhl před zdaněním výše 153,5 mil. Kč a byl k 31.12.2012 naplněn na 128,8%. Celkové výnosy za obě části ZČ dosáhly výše 569,2 mil. Kč, náklady pak 415,6 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

ukazatel	UPRAVENÝ PLÁN NA ROK 2012	SKUTEČNOST k 31.12.2012	v Kč
			STAV v %
Výnosy	144 287 588,00	300 921 433,00	208,6%
Náklady	85 981 135,00	224 953 765,00	261,6%
Hospodářský výsledek před zdaněním	58 306 453,00	75 967 668,00	130,3%

Výsledek hospodaření před zdaněním za tuto část ZČ dosáhl výše téměř 76 mil. Kč, což odpovídá 130,3% upraveného ročního plánu.

Výnosy

Celkové plnění výnosů k 31.12.2012 činilo 300,9 mil. Kč a dosáhlo 208,6% ročního upraveného plánu. Největší podíl výnosů připadl na výnosy z prodeje dlouhodobého nehmotného majetku (SU 646) 90,7 mil. Kč. Nejvíce prodejů v této skupině výnosů zohledňovaly výnosy z prodeje bytů VŘ 2012 (56,3 mil. Kč), tzn. byty volné, dle usn. RMČ 1328/12. Tyto prodeje pro MČ zajišťuje na základě mandátní smlouvy spol. SNEO a.s. Za rok 2012 bylo uzavřeno 55 smluv, ne všechny smlouvy však byly do konce roku 2012 zapsány do katastru nemovitostí.

Další významné výnosové skupiny na tomto syntetickém účtu jsou výnosy z prodeje bytů formou VŘ - KC ve výši 17,5 mil. Kč, výnosy z prodeje bytů KC – SNEO, a.s. (dle usn. ZMČ 154/03) ve výši 4,2 mil. Kč, výnosy z prodeje nebytových jednotek ve výši 1,3 mil. Kč a výnosy z prodeje bytů –KC ve výši 1,1 mil. Kč (dle usnesení ZMČ mimo usn. č.154/03).

Druhou nejvyšší výnosovou skupinu tvořily výnosy z prodeje pozemků (SU 647) 87,5 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. Vyšší plnění oproti upravenému plánu je dáno zahrnutím neplánovaného výnosu z prodeje pozemků společnosti Český aeroholding, a.s. a zápisem do KN u několika smluv s PO uzavřenými na konci loňského roku.

Třetí nejvyšší výnosovou skupinu tvořily výnosy z pronájmu (SU 603) 9,1 mil. Kč, a to především nájemné za pozemky ve výši 5,8 mil. Kč.

Další výnosovou skupinu představovaly jiné ostatní výnosy (SU 649) 7,2 mil. Kč, kde byl mimo jiného zaúčtován (mínusem do výnosů) odhad daně z příjmů za rok 2012 a úroky (SU 662) 1,2 mil. Kč.

Příjmy

V oblasti tržeb z majetku měly stále jednoznačně největší podíl na celkových příjmech zdaňované činnosti zajišťované OSOM. Jejich výše dosáhla téměř 208,5 mil. Kč a činila 112% 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 průčtování 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 86 mil. Kč, skutečnost k 31.12.2012 u nákladů dosáhla 225 Kč (261,6%). Největší podíl nákladů tvořila zůstatková cena prodaného DHM (SU 553) 80,1 mil. Kč.

Druhou největší položkou byla účetní hodnota prodaných pozemků (SU 554) 59,6 mil. Kč. Jedná se o účtování nákladů souvisejících s vyřazením pozemků při jejich prodeji.

Další významnou položkou byly v součtu ostatní služby (SU 518) ve výši 43,1 mil. Kč, které zahrnovaly např. smluvní odměny zejména pro SNEO a.s., právní služby či refundaci poměrných provozních nákladů OSOM ÚMČ Praha 6, odpisy domů, hal a staveb (SU 551) 21,2 mil. Kč, mzdové náklady (SU 521) 9,7 mil. Kč a jiné daně a poplatky (SU 538) 4,3 mil. Kč. Významnou položkou bylo také zákonné sociální pojištění (SU 524) 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 a odpisů prodaného majetku (včetně pozemků), které bylo pouze nákladem, nikoliv také výdajem.

Výdaje

k 31.12.2011 dosáhly výše 193,4.Kč, byly splněny na 115,7% 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 daň z příjmu právnických osob za rok 2011 ve výši 21,6 mil. Kč za obě části ZČ. Povinnost odvodu DPPO za rok 2011 byla splněna dne 16.6.2012. Celková výše odvodů finančních prostředků ZČ do rozpočtu MČ Praha 6 k 31.12.2012 činila 125,7 mil. Kč.

Zůstatky na bankovních účtech SU 241 (zejména ČS, a.s.) činily k 31.12.2012 119 mil. Kč a byly úročeny dle sazebníku (v případě výhodnosti pak formou Cash pooling). Účet 9021-2000866399/0800 je hlavní účet ZČ, na které plynou příjmy a z kterého jsou hrazeny veškeré výdaje. Vedlejší účet č. 994404-0249221001/0800 byl zrušen.

ZDAŇOVANÁ ČINNOST – SPRÁVA DBF – TZV. ZAJIŠŤOVANÁ MANDATÁŘI

ukazatel	UPRAVENÝ PLÁN NA ROK 2012	SKUTEČNOST k 31.12.2012	STAV v %
Výnosy	223 629 000,00	268 268 095,00	120,0%
Náklady	162 687 002,00	190 691 476,00	117,2%
Hospodářský výsledek před zdaněním	60 941 998,00	77 576 619,00	127,3%

Hospodářským výsledkem za tuto část ZČ byl zisk ve výši 77,6 mil. Kč a upravený plán byl naplněn na 127,3%.

Výnosy

Výnosy této části zdaňované činnosti dosáhly k 31.12.2011 268,3 mil. Kč, což je 120% upraveného plánu a byly tvořeny primárně výnosy z pronájmu (SU 603) 221 mil. Kč - do nichž spadalo nájemné - byty v domech „N“ 114,9 mil. Kč a dále výnosy podléhající DPH 40,5 mil. Kč, nájemné - nebytové prostory 37,7 mil. Kč, nájemné z bytů SVJ (jen domy A) 12,7 mil. Kč, výnosy z pronájmu školských zařízení 10,8 mil. Kč a výnosy z nájmu z pozemků 4,3 mil. Kč.

Další výnosové skupiny tvořily smluvní pokuty a úroky z prodlení (SU 641) 43,2 mil. Kč, ostatní výnosy z činnosti (SU 649) 2,7 mil. Kč a úroky (SU 662) 1,1 mil. Kč.

Příjmy

dosáhly výše 222,2 mil. Kč a byly dle upravenému plánu splněny na 100,7%. Rozdílná výše příjmů a výnosů byla způsobena zejména účtováním smluvních pokut a úroků z prodlení - nezaplacené (SU 641 0028) ve výši 43,2 mil. Kč, které byly výnosem, ale nikoliv ještě příjmem. Nižší příjmy oproti výnosům také způsobilo pozdní zaplacení nájemného (až v roce 2013), či vznik nových pohledávek z nájemného (byty a nebytové prostory).

Náklady

Výše celkových nákladů k 31.12.2012 činila 191 mil. Kč (tj. čerpání ve výši 117,2%). 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) 66,6 mil. Kč, a to běžné opravy ve výši 23,8 mil. Kč, opravy dle plánu oprav - domy N ve výši 17,3 mil. Kč, havarijní opravy 6,8 mil. Kč, opravy školských zařízení 6,6 mil. Kč, opravy volných bytů 6 mil.

Kč, základní vybavení a výměny ZP 2,2 mil. Kč, revize 1,7 mil. Kč, vyúčtování příspěvků do SVJ 1,5 mil. Kč a další.

Druhou významnou skupinou nákladů v této části ZČ byla tvorba a zúčtování opravných položek (SU 556) 41,6 mil. Kč. Opravné položky jsou účtovány čtvrtletně, vždy 10% po 90 dnech po splatnosti pohledávky.

Třetí nejvýznamnější skupinou byly ostatní služby (SU 518) 30,42 mil. Kč, které byly tvořeny zejména položkami: správní odměna - mandataři 13 mil. Kč, odměna za správu školských zařízení 4,5 mil. Kč, údržba zeleně – daňově neuznatelná 3,39 mil. Kč, odměna za správu SVJ - vlastní byty (domy „A“ a SVJ) 1,8 mil. Kč, právní služby 1,7 mil. Kč, mimořádné úklidy 1,1 mil. Kč a další.

Dalšími významnějšími skupinami nákladů byly účetní odpisy (SU 551) 28,4 mil. Kč, ostatní náklady z činnosti (SU 549) 15,1 mil. Kč, spotřeba energie (SU 502) 3,5 mil. Kč a úroky (SU 562) 3,9 mil. Kč.

Výdaje

v roce 2012 dosáhly výše 150 mil. Kč, což bylo 87,4% upraveného plánu výdajů. Rozdíl mezi náklady a výdaji byl ve výši 40,7 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 odpisy (28,4 mil. Kč), opravné položky (41,6 mil. Kč) a odpis nedobytných pohledávek (389 tis. Kč). Naopak splátka půjčky z rozpočtu ve výši 30 mil. Kč 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. Půjčka je splácena po 30 mil. Kč + 5 % úrok každý rok.

Na bankovních účtech u KB (část správa majetku) k 31.12.2012 činil stav peněžních prostředků 129,1 mil. Kč, jednalo se o nájemné a o „cizí“ prostředky (zejména vybrané zálohy na služby od nájemníků, vybrané kauce a složené jistiny od účastníků výběrových řízení). Bankovní účty byly úročeny dle sazebníku (v případě výhodnosti pak formou Cash pooling).