

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). Finanční plán ZČ na rok 2014 byl schválen usnesením RMČ č. 2876/13 ze dne 11. 12. 2013. Usnesením RMČ č. 3338/14 ze dne 25. 6. 2014 byla schválena 1. úprava finančního plánu ZČ na rok 2014.

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 zaštiťuje 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 některých dalších objektů zvláštního určení. Tato správa byla pro vlastníka zajišťována zejména prostřednictvím tří externích správních firem (AUSTIS správa s.r.o., CENTRA a.s. a SNEO, a.s.), přičemž OSOM zde plní funkci koordinátora a kontrolora těchto mandatarů. Tato část je pracovně nazývána jako zdaňovaná činnost zajišťovaná mandatarři.

Tato kapitola obsahuje stručné informace o hospodaření ZČ městské části P6. Bližší informace viz vlastní Zpráva o výsledcích hospodaření zdaňované činnosti MČ Praha 6 k 31. 12. 2014, kterou zpracoval OSOM a která byla projednána 24. 3. 2015 v rámci rozborů hospodaření.

CELKOVÝ HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK ZDAŇOVANÉ ČINNOSTI MČ P-6

Ukazatel	UPRAVENÝ PLÁN NA ROK 2014	SKUTEČNOST K 31. 12. 2014	v Kč
			STAV V %
Výnosy	1 325 648 616	1 496 298 034	112,9
Náklady	1 216 997 408	1 284 813 233	105,6
Hospodářský výsledek před zdaněním	108 651 208	211 484 801	194,6

Celkový hospodářský výsledek dosáhl před zdaněním výše 211,5 mil. Kč a byl k 31. 12. 2014 naplněn na 194,6 %. Celkové výnosy za obě části ZČ dosáhly výše 1 496,3 mil. Kč, náklady pak 1 284,8 mil. Kč.

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

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

ukazatel	UPRAVENÝ PLÁN NA ROK 2014	SKUTEČNOST K 31. 12. 2014	v Kč
			STAV V %
Výnosy	975 510 616	1 151 432 982	118,0
Náklady	839 551 770	944 065 787	112,4
Hospodářský výsledek před zdaněním	135 958 846	207 367 195	152,5

Výsledek hospodaření před zdaněním za tuto část ZČ dosáhl výše 207,4 mil. Kč, což odpovídá 152,5 % upraveného ročního plánu. Vyššího kladného hospodářského výsledku oproti plánu se podařilo dosáhnout zejména díky vyšším výnosům z prodeje dlouhodobého majetku (prodej bytů dle usn. ZMČ č. 184/12) či výnosům z prodeje pozemků.

Výnosy

Celkové plnění výnosů k 31. 12. 2014 činilo 1 151,4 mil. Kč a dosáhlo 118,0 % ročního upraveného plánu.

Skupina účtů **výnosy z přecenění reálnou hodnotou (SU 664)** je určena k vypořádání oceňovacích rozdílů majetku vzniklých při ocenění tzv. reálnou hodnotou, kterou je v případě prodeje bytových jednotek jejich prodejní cena hrazená oprávněnými nájemci. Tato skupina účtů je nejvyšší výnosovou položkou, která se promítá do účetního výsledku hospodaření a je ve výši **672,1 mil. Kč**.

Významný podíl výnosů připadl na **výnosy z prodeje dlouhodobého nehmotného majetku (SU 646) 415,8 mil. Kč**. Nejvíce prodejů v této skupině výnosů zohledňovaly výnosy z prodeje bytů usn. ZMČ 184/2012 ve výši 342,9 mil. Kč, výnosy z prodeje bytů KC - výběrové řízení ve výši 58,5 mil. Kč a výnosy z prodeje bytů KC-SNEO, a.s. ve výši 10,8 mil. Kč. Tyto prodeje pro MČ zajišťuje na základě mandátní smlouvy spol. SNEO, a.s.. Další částkou, již méně významnou výnosovou skupinou na tomto syntetickém účtu jsou výnosy z prodeje nebytových jednotek ve výši 3,5 mil. Kč.

Třetí nejvyšší výnosovou skupinu tvořily **výnosy z prodeje pozemků (SU 647) 107,1 mil. Kč**. Nejvíce prodejů v této skupině patřilo výnosům z prodeje pozemků KC ve výši 75,5 mil. Kč. Jednalo se především o prodeje pozemků pod domy a pozemků, přiléhajících k pozemkům, které již bytová družstva vlastní. Společnost SNEO, a.s. v roce 2014 zajistila prodej 8 pozemků 4 subjektům. K velkému navýšení výnosů i příjmů došlo z důvodu uzavření kupní smlouvy na prodej samostatného pozemku s kupní cenou 49,5 mil. Kč. Další významné výnosy spadající do této syntetiky byly výnosy z prodeje pozemků dle usn. ZMČ č.184/12 ve výši 31,6 mil. Kč. Jedná se o pozemky související s prodeji bytových jednotek dle tohoto usnesení.

Čtvrtou nejvyšší výnosovou skupinu by tvořily **jiné ostatní výnosy (SU 649) 15,5 mil. Kč**, kde nejvyšší výnosovou položkou jsou výnosy za věcná břemena ve výši 14,3 mil. Kč. Ale na tuto syntetiku se mimo jiného účtuje (mínusem do výnosů) **odhad daně z příjmů za rok 2014** ve výši **-71,4 mil. Kč**. Tudíž je tato syntetika minusová (dle Výkazu zisku a ztráty). Další významnou výnosovou položkou jsou **výnosy z pronájmu (SU 603) 10,4 mil. Kč**, a to především nájemné za pozemky ve výši 6,9 mil. Kč.

Příjmy v oblasti tržeb z prodeje majetku měly stále jednoznačně největší podíl na celkových příjmech zdaňované činnosti zajišťované OSOM. Celková výše příjmů za ZČ OSOM dosáhla téměř **600 mil. Kč** a činila 130,4 % upravovaného ročního plánu. Je tvořena hlavně z příjmů z prodejů dlouhodobého hmotného majetku (502,7 mil. Kč) a z prodejů pozemků (71,6 mil. Kč).

Rozdíl cca 551 mil. Kč mezi výnosy a příjmy v této části zdaňované činnosti je způsoben hlavně výnosy z přecenění reálnou hodnotou, které se promítají do účetního výsledku hospodaření a jsou pouze výnosem nikoliv příjmem.

Další 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 839,5 mil. Kč, skutečnost k 31.12.2014 dosáhla 944,1 mil. Kč (112,4%). Největší podíl nákladů tvořila zůstatková cena prodaného DHM (**SU 553**) **643,9 mil. Kč** v důsledku prodejů jednotek nájemníkům dle usn. ZMČ 184/12 a volných jednotek ve výběrovém řízení.

Druhou největší položkou byla **účetní hodnota prodaných pozemků (SU 554) 128,6 mil. Kč**. Jedná se o účtování nákladů souvisejících s vyrazením pozemků při jejich prodeji.

Třetí významnou položkou byly v součtu **ostatní náklady z činnosti (SU 549) 65,1 mil. Kč**. Z toho nejvyšší nákladovou položkou byl příspěvek na opravu bytového fondu (Jílkova, Nad Kajetánkou a Patočkova) ve výši 64,5 mil. Kč (vnitřní převod ze zdaňované činnosti zajišťované OSOM do zdaňované činnosti zajišťované mandataři).

Čtvrtou významnou položkou jsou **ostatní služby (SU 518) ve výši 45,6 mil. Kč**, které zahrnovaly např. smluvní odměny ve výši 36,7 mil. Kč (mandátní smlouvy se SNEO, a.s.), právní služby 3,2 mil. Kč a ostatní služby ZČ OSOM 2,1 mil. Kč.

Další významné nákladové položky jsou **jiné daně a poplatky (SU 538) 22,4 mil. Kč** (zejména daň z převodu nemovitostí), **odpisy domů, hal a staveb (SU 551) 20,9 mil. Kč**, **mzdové náklady (SU 521) 10,5 mil. Kč** či **záonné sociální pojištění (SU 524) 3,6 mil. Kč**.

Výdaje k 31. 12. 2014 dosáhly výše **350,2 mil. Kč**, byly splněny na 86,4 % 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 2013 ve výši 87,1 mil. Kč za obě části ZČ. Povinnost odvodu DPPO za rok 2013 byla splněna dne 19. 6. 2014.

Rozdíl mezi náklady a výdaji způsobilo zaúčtování zůstatkových cen prodaného dlouhodobého hmotného majetku, účetní hodnoty prodaných pozemků a odpisů prodaného majetku, které byly pouze nákladem, nikoliv také výdajem.

Zůstatky na bankovních účtech SU 241 (zejména ČS, a.s.) činily k 31.12.2014 částku 560,7 mil. Kč a byly úročeny dle sazebníku. Účet 9021-2000866399/0800 je hlavní účet ZČ OSOM, na který plynou příjmy a z kterého jsou hrazeny veškeré výdaje.

ZDAŇOVANÁ ČINNOST – SPRÁVA DBF – TZV. ZAJIŠŤOVANÁ MANDATÁŘI

	v Kč		
ukazatel	UPRAVENÝ PLÁN NA ROK 2014	SKUTEČNOST K 31. 12. 2014	STAV V %
Výnosy	350 138 000	344 865 051	98,5
Náklady	377 445 638	340 747 445	90,3
Hospodářský výsledek před zdaněním	-27 307 638	4 117 606	-15,1

Výsledkem hospodaření za rok 2014 za tuto část zdaňované činnosti je zisk ve výši 4,1 mil. Kč před zdaněním. Rozdíl oproti schválené 1. úpravě finančního plánu na rok 2014 je ovlivněn zejména nedočerpáním nákladových položek na účtech 511, (např. 551 0001 a 511 0021 nedokončení akce „Celková rekonstrukce, modernizace a oprava bytových domů Patočkova, Nad Kajetánkou, Jílkova“ a její přesunutí do roku 2015), a to přesto, že naopak na nákladových účtech 556 opravné položky a 557 náklady z odepsaných pohledávek došlo ke značnému navýšení. Jedná se o příslušenství k pohledávkám, které se vyčísluje až k datu schválení prominutí nedobytných dluhů.

Výnosy

Výnosy této části zdaňované činnosti dosáhly k 31.12.2014 výše 344,9 mil. Kč, což je 98,5 % upraveného plánu a byly tvořeny primárně **výnosy z pronájmu (SU 603) 175,2 mil. Kč** - do nichž spadaly výnosy podléhající DPH 46,1 mil. Kč (jedná se zejména o nebytové prostory, ale i např. zařizovací předměty), nájemné - byty v domech „N“ 42,7 mil. Kč, nájemné byty (domy „P“) 31,2 mil. Kč a nájemné - nebytové prostory 28,5 mil. Kč, nájemné z bytů SVJ (jen domy A) 10,9 mil. Kč, výnosy z pronájmu školských zařízení 10,8 mil. Kč a výnosy z nájmu pozemků 4,7 mil. Kč.

Druhou výnosovou skupinu tvořily **smluvní pokuty a úroky z prodlení (SU 641) 106 mil. Kč**. Největší objem představují dva nově zavedené analytické účty (smluvní pokuty a úroky z prodlení pro byty 641 0053 a pro nebyty 641 0054) dle vnitřního metodického pokynu v souvislosti s prominutím nedobytných dluhů (vyčíslení příslušenství k pohledávkám k datu prominutí).

Další významnou výnosovou skupinu tvořily **ostatní výnosy z činnosti (SU 649) 63 mil. Kč**, zejména položka příspěvek na opravy a udržování bytového fondu ve výši 64,6 mil. Kč. V souladu s usn. RMČ č. 2292/13 byla ze ZČ zajišťované OSOM do ZČ zajišťované mandataři (v tomto konkrétním případě Austis správa s.r.o.) převedena v roce 2013 částka 25 mil. Kč na opravy domovního bytového fondu (akce Nad Kajetánkou, Patočkova, Jílkova). Vzhledem k tomu, že v roce 2013 tyto finanční prostředky čerpány nebyly, byla celá částka zaúčtována jako výnosy příštích období a v roce 2014 se na tento výnosový účet opět zaúčtovala. Na základě stejného usnesení byla převedena v roce 2014 další částka, a to ve výši 124,77 mil Kč na dokončení oprav stejné akce. Nevyčerpaná částka ve výši 85, 2 mil. Kč (25 mil. Kč + 124,8 mil. Kč – 64,6 mil. Kč) byla opět převedena do následujícího období s tím, že během roku 2015 bude beze zbytku využita. Další významnou položkou, která ovlivnila výši tohoto syntetického účtu, byla položka nazvaná bezdůvodné obohacení – nebyty ve výši minus 4,5 mil. Kč (které bylo v předchozích letech přeúčtováno na účet 641 0054).

Příjmy dosáhly výše **313,7 mil. Kč** a byly dle upraveného plánu splněny na 104 %. Nejvyšší podíl na příjmech ve výši 309,8 mil. Kč je zaznamenán na účtech výnosy z pronájmu 185 mil. Kč a ostatní výnosy z činnosti 124,8 mil. Kč.

Náklady

Výše celkových nákladů za tuto část ZČ k 31. 12. 2014 činila 340,7 mil. Kč (tj. čerpání ve výši 90,3 %). Hlavní nákladovou skupinou byla položka **opravy a udržování (SU 511) 137,3 mil. Kč** do nichž spadaly opravy dle jmenovitého plánu oprav - domy N ve výši 94,9 mil. Kč, běžné opravy ve výši 13,5 mil. Kč, opravy volných bytů 5,6 mil. Kč, opravy školských zařízení 4,7 mil. Kč, vyúčtování příspěvků do SVJ 4,2 mil. Kč, havarijní opravy 3,7 mil. Kč, základní vybavení a výměny ZP 2,9 mil. Kč, opravy v bytech v domech „P“ 2,7 mil. Kč, opravy v domech „P“ - společné části domu 2,3 mil. Kč a další.

Druhou významnou skupinou nákladů v této části ZČ byly **náklady z odepsaných pohledávek ve výši 65,6 mil. Kč**. Usnesením ZMČ č. 18/14 ze dne 19. 12. 2014 schválilo ZMČ prominutí nedobytných dluhů ve výši 15,4 mil. Kč. Příslušenství, resp. náklady s odpisem související byly vypočteny k datu prominutí.

Dle výše třetí skupinu nákladů představuje **tvorba a zúčtování opravných položek (SU 556) 50,9 mil. Kč**. Opravné položky jsou účtovány u pohledávek po splatnosti, vždy 10 % z podstaty pohledávky po 90 dnech po splatnosti pohledávky. K velkému nárůstu došlo z důvodu zaúčtování dalších úroků z prodlení u zažalovaných a rozsouzených pohledávek.

Čtvrtou nejvýznamnější skupinou byly **ostatní služby (SU 518) 42,8 mil. Kč**, které byly tvořeny zejména položkami: správní odměna - mandataři 9,3 mil. Kč, odměna SNEO 5,3 mil. Kč za přípravu a technický dozor investora (TDI) při rekonstrukcích objektů Nad Kajetánkou,

Patočkova a Jílkova, či TDI při opravách domu Z. Wintra 732, mandátní odměny za správu školských zařízení 4,8 mil. Kč, údržba zeleně 4,3 mil. Kč, projektová dokumentace, posudky 2,9 mil. Kč, ostražba objektů 2,6 mil. Kč, právní služby 2,4 mil. Kč a další.

Dalšími významnějšími skupinami nákladů byly **účetní odpisy (SU 551) 29,5 mil. Kč** či **ostatní náklady z činnosti (SU 549) 11 mil. Kč**.

Výdaje v roce 2014 dosáhly výše **194,6 mil. Kč**, což bylo 62,8 % upraveného plánu, který byl stanoven na 309,7 mil. Kč. Na účtu 511 zůstalo nevyčerpano celkem 101,3 mil. Kč, na účtu 518 nebylo dočerpáno téměř 8,8 mil. Kč a na 549 nedočerpána částka 4,9 mil. Kč.

Na bankovních účtech u KB (část správa majetku) k 31. 12. 2014 činil stav peněžních prostředků 197,6 mil. Kč. Na běžné účty přicházejí běžné platby jako např. nájemné atd., účty cizích prostředků 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.