

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. Prvotní podoba Finančního plánu ZČ pro rok 2015 byla schválena usnesením RMČ č. 62/14 ze dne 22. 12. 2014. Aktualizace návrhu tohoto finančního plánu byla odsouhlasena usnesením RMČ č. 149/15 ze dne 11. 2. 2015 a doporučena ke schválení ZMČ Praha 6. Usnesením č. 42/2015 ze dne 26. 2. 2015 byl Návrh Finančního plánu ZČ MČ P6 na rok 2015 schválen Zastupitelstvem MČ Praha 6. V druhé polovině roku 2015 došlo usnesením ZMČ č. 140/15 ke schválení 1. Úpravy finančního plánu Zdaňované činnosti Městské části Praha 6 na rok 2015.

V úvodu „Zprávy o výsledcích hospodaření zdaňované činnosti Městské části Praha 6 k 31.12.2015“ 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 Finančního plánu zdaňované činnosti MČ Praha 6 stanovené na rok 2015.

Závěrem 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 RMČ P6 č. 184/12. V průběhu roku 2015 bylo z účtu Hypoteční banky uvolněno celkem 109 141 531,00 Kč. Další tři vázané účty byly zrušeny a zůstatky převedeny na účet zdaňované činnosti.

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 externích správních společností (AUSTIS správa s.r.o., CENTRA, a.s. a SNEO, a.s.) na základě mandátních smluv, přičemž OSM zde plní funkci koordinátora a kontrolora těchto mandatářů. Tato část je nazývána „zdaňovaná činnost zajišťovaná mandatáři“. V roce 2015 v usnesení RMČ č. 477/2015 byla schválena dohoda o ukončení smlouvy se společností CENTRA, a.s. Správu nemovitostí, které dříve zajišťovala CENTRA, a.s. nyní převzala společnost SNEO, a.s.

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 Finančního plánu zdaňované činnosti MČ Praha 6 stanovené na rok 2015. V této části je dále uveden přehled bankovních účtů vedených dle jednotlivých správců a stav pohledávek.

Poslední částí komentáře je zhodnocení DPH za rok 2015.

CELKOVÝ HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK ZDAŇOVANÉ ČINNOSTI M.Č. P-6 K 31.12.2015:

Ukazatel	Plán na rok 2015	Upravený plán na rok 2015	Skutečnost k 31.12.2015	stav v %
Náklady v Kč	1 134 781 992	868 117 942	713 158 336	82,1
Výnosy v Kč	1 276 060 666	962 390 992	798 610 498	83,0
Výsledek hospodaření před zdaněním v Kč	141 278 674	94 273 050	85 452 162	90,6

Celkový hospodářský výsledek dle výkazu zisků a ztrát dosáhl v roce 2015 výše 85,5 mil. Kč a byl k 31.12.2015 naplněn na 90,6 %.

Celkové výnosy za obě části zdaňované činnosti dosáhly výše 798,6 mil. Kč a byly naplněny na 83 %, náklady pak byly ve výši 713,2 mil. Kč, což je 82,1 % upraveného finančního plánu.

Odvod finančních prostředků do rozpočtu MČ Praha 6 byl pro rok 2015 plánován ve výši 200 mil. Kč, k 31.12.2015 bylo odvedeno 200 mil. Kč.

ZDAŇOVANÁ ČINNOST - PRODEJ A SPRÁVA – TZV. ZAJIŠŤOVANÁ OSOM K 31.12.2015:

Ukazatel	Plán na rok 2015	Upravený plán na rok 2015	Skutečnost k 31.12.2015	stav v %
Náklady v Kč	853 401 992	655 719 942	496 846 637	75,8
Výnosy v Kč	1 088 083 666	714 603 992	515 110 349	72,1
Výsledek hospodaření před zdaněním v Kč	234 681 674	58 884 050	18 263 712	31,0

Hospodářsky výsledek před zdaněním za tuto část ZČ dosáhl výše 18,3 mil. Kč, což odpovídá 31,0% upraveného ročního plánu. Nízké plnění výsledku hospodaření je zejména z důvodu odstoupení od záměru prodeje půdních vestaveb. Výnos z této činnosti měl být 130 mil. Kč.

Výnosy

Celkové plnění výnosů k 31.12.2015 činí **515,1 mil. Kč** a dosahuje 72,1 % upraveného ročního plánu, který činil 714,6 mil. Kč.

Nejvyšší výnosovou skupinu tvořily **výnosy z oceňovacích rozdílů prodaného majetku (SU 664)** ve výši **293,0 mil. Kč** (týká se majetku určeného k prodeji, jedná se víceméně o technickou položku) a **výnosy z prodeje dlouhodobého hmotného majetku (SU 646)** **186,6 mil. Kč**. Nejvíce prodejů v této skupině výnosů zohledňují výnosy z prodeje bytů dle usn. ZMČ 184/2012 ve výši 117,3 mil. Kč a prodej bytů formou VŘ ve výši 51,7 mil. Kč. Ve výnosech ostatních položek skupiny 646 jsou zahrnuty především položky: výnosy z prodeje bytů KC - SNEO, a.s. ve výši 16,2 mil. Kč a výnosy z prodeje bytů VŘ 2012 ve výši 1,0 mil. Kč. Třetí nejvyšší výnosovou skupinu tvořily **výnosy z prodeje pozemků (SU 647)** **42,6 mil. Kč**, kdy se jednalo o prodeje pozemků pod domy a přilehajících pozemků k pozemkům, které již bytová družstva vlastní.

Další významnou položkou výnosů **výnosy z pronájmu (SU 603)** ve výši **5,9 mil. Kč**.

Na položce 649-0027- **předpis částky podílu na daňové povinnosti HMP** je zaúčtovaná částka ve výši – 33,7 mil. Kč, která představuje odhad daňové povinnosti za rok 2015. Tato položka způsobila minusový zůstatek na syntetice SU – 649.

Příjmy k tomuto datu činily **159,2 mil. Kč** a dosahují 64,2 % upraveného ročního plánu, který činil 248,2 mil. Kč. Nejvyšší položkou jsou příjmy z prodeje dlouhodobého hmotného majetku ve výši 102,1 mil. Kč, tj. 56 % z upraveného ročního plánu, příjmy z prodeje pozemků ve výši 32,9 mil. Kč, tj. 86,1 % z upraveného ročního plánu, jiné ostatní výnosy ve výši 14,9 mil. Kč,

tj. 78,1 % z upraveného ročního plánu a výnosy z pronájmu byl příjem ve výši 7,9 mil. Kč, tj. 117,8 % z upraveného ročního plánu.

Náklady

Celkové plánované náklady této části zdaňované činnosti MČ Praha 6 byly stanoveny na 655,7 mil. Kč, skutečnost k 31.12.2015 u nákladů dosáhla **496,8 mil. Kč**, tj. 75,8 % upraveného ročního plánu.

Mezi nejvyšší položky nákladů patří **zůstatková cena prodaného dlouhodobého hmotného majetku (SU 553)** ve výši **294,2 mil. Kč** (zejména dle usn. ZMČ č.184/2012) a položka **ostatní náklady z činnosti (SU 549)** ve výši **62,5 mil. Kč**, kde se jedná zejména o příspěvek na opravu bytového fondu ve výši 61,5 mil. Kč jako převod finančních prostředků ze zdaňované činnosti OSM do zdaňované činnosti zajišťované mandatáři na účet spravovaný mandatářem AUSTIS, a.s, na financování revitalizací bytových domů v ulicích Jílkova, Nad Kajetánkou a Patočkova.

Mezi nejvyšší položky dále patří **prodané pozemky (SU 554)** ve výši **53,7 mil. Kč**.

Další významnou položkou jsou **ostatní služby (SU 518) 29,6 mil. Kč**, z toho nejvyšší položkou jsou smluvní odměny ve výši 22,8 mil. Kč (zejména SNEO, a.s.).

Jinou významnou položkou nákladů jsou **odpisy dlouhodobého majetku (SU 551) 21,6 mil. Kč** a **jiné daně a poplatky (SU 538) 17,8 mil. Kč**. Poslední významnější položkou nákladů jsou **mzdové náklady (SU 521) 9,3 mil. Kč**.

Výdaje k 31.12.2015 dosáhly výše **261,9 mil. Kč**, jsou plněny na 97,1 % k upravenému ročnímu 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 (zmíněných 200 mil. Kč) a daň z příjmu právnických osob za rok 2014 ve výši 72,7 mil. Kč **za obě části ZČ**. Povinnost odvodu DPPO za rok 2014 byla splněna 22.6.2015. Zůstatky na bankovních účtech SU 241 činily k 31.12.2015 **389,1 mil. Kč** a byly úročeny dle uzavřených smluv.

ZDAŇOVANÁ ČINNOST – SPRÁVA DBF – TZV. ZAJIŠŤOVANÁ MANDATÁŘI K 31.12.2015

Ukazatel	Plán na rok 2015	Upravený plán na rok 2015	Skutečnost k 31.12.2015	stav v %
Náklady v Kč	281 380 000	212 398 000	216 311 699	101,8
Výnosy v Kč	187 977 000	247 787 000	283 500 149	114,4
Výsledek hospodaření před zdaněním v Kč	-93 403 000	35 389 000	67 188 450	189,9

Výsledkem hospodaření k 31.12. 2015 za tuto část zdaňované činnosti je zisk ve výši 67,2 mil. Kč před zdaněním. Výsledek hospodaření je ovlivněn zejména nedočerpaním nákladových (i výdajových) položek na účtech 511, (např. 551 0001 a 511 0021 nedokončení akce „Celková rekonstrukce, modernizace a oprava bytových domů Patočkova, Nad Kajetánkou, Jílkova“). K 31.12.2015 dosáhly náklady výše 216,3 mil Kč, což je 101,8 % upraveného finančního plánu. Výnosy činí 283,5 mil. Kč, což odpovídá 114,4 % finančního plánu. Vysoké plnění výnosů ovlivnilo zaúčtování částky 37,5 mil. Kč, která ale není příjmem. Bližší komentář je uveden ve Zprávě o výsledcích hospodaření ZČ MČ Praha 6 k 31.12.2015 u účtu 649 0022.

Výnosy:

Výnosy této části zdaňované činnosti dosáhly k 31.12.2015 **283,5 mil. Kč**, což je 114,4 % upraveného ročního plánu. Nejvyšší podíl na naplnění plánu tvoří především výnosy z nájmu z bytů a nebytových prostor a výnosy, ale také zaúčtování průběžně čerpaných finančních prostředků, které byly v letech 2013 a 2014 převedeny ze střediska ZČ OSM na obnovu

bytového fondu (viz účet 649 0022 ve Zprávě o výsledcích hospodaření ZČ MČ Praha 6 k 31.12.2015).

Nejvyšší podíl na naplnění plánu výnosů měly **výnosy z pronájmu (SU 603) 163,5 mil. Kč**, do nichž spadají např. výnosy z pronájmu podléhající DPH ve výši 46,2 mil. Kč, nájemné - byty 43,6 mil. Kč, nájemné - nebytové prostory 27,9 mil. Kč, nájemné byty (domy "P") 19,8 mil. Kč, nájemné z pronájmu školských zařízení 10,8 mil. Kč, nájemné z bytů SVJ 10,6 mil. Kč a nájemné – pozemky 4,3 mil. Kč. **Jiné ostatní výnosy (SU 649) ve výši 62,6 mil. Kč**, primárně nejvyšší položkou z těchto výnosů byl převod finančních prostředků ze ZČ zajišťované OSM na obnovu bytového fondu ve výši 61,5 mil. Kč.

Další výnosovou položkou byly např. **smluvní pokuty a úroky z prodlení (SU 641) 56,9 mil. Kč**, pak již jen ostatní méně významné výnosové položky.

Příjmy

dosáhly výše 210,2 mil. Kč, celkový plán byl stanoven na 186,4 mil. Kč - plněn byl tedy na 112,8 %. Nejvyšší podíl na příjmech je zaznamenán na účtech 603 - příjmy z pronájmu 176,7 mil. Kč.

Náklady:

Výše celkových nákladů k 31.12.2015 činila 216,3 mil. Kč, tj. čerpání ve výši 101,8 % ročního upraveného plánu.

Hlavní nákladovou skupinou byla položka **opravy a udržování (SU 511) 86,9 mil. Kč**, a to především za opravy dle plánu oprav - domy N ve výši 68,8 mil. Kč, běžné opravy ve výši 6,0 mil. Kč, opravy škol. zařízení ve výši 3,9 mil. Kč, opravy v domech „P“ – společné části domu ve výši 2,2 mil. Kč, havarijní opravy ve výši 1,6 mil. Kč, opravy v domech „P“ – opravy v bytech MČ 1,5 mil. Kč.

Druhou nejvyšší nákladovou položkou byly **ostatní služby (SU 518) 34,1 mil. Kč**, tvořeny zejména položkami: správní odměna - mandatáři 8,8 mil. Kč, mandátní odměna za správu školských zařízení 4,8 mil. Kč, údržba zeleně 3,4 mil. Kč, odměna za správu SVJ – vlastní byty (v domech „A“) 2,7 mil. Kč, ostraha nemovitostí 2,3 mil. Kč a jiné.

Dále byly náklady významně ovlivněny především **odpisy dlouhodobého majetku (SU 551) ve výši 33,3 mil. Kč** a **položkou tvorba a zaúčtování opravných položek (SU 556) 23,3 mil. Kč**.

Výdaje:

Celkové výdaje byly naplánovány ve výši 165,3 mil. Kč, skutečnost k 31.12. 2015 dosahuje výše 130,9 mil. Kč, což je 79,2 % plánu. Výše výdajů je téměř shodná s náklady. Nízké čerpání lze sledovat zejména na účtech 511, protože realizace některých plánovaných akcí se zpozdila a některé nebyly zahájeny vůbec, jak je popsáno v komentářích u jednotlivých položek viz. Zpráva o výsledcích hospodaření ZČ MČ Praha 6 k 31.12.2015.

Na bankovních účtech u KB, a.s. (část správa majetku) k 31.12.2015 činil stav peněžních prostředků 213,9 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.

Zhodnocení DPH za rok 2015

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 2015 ve výši 33 714 414,86 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.