

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. Finanční plán ZČ na rok 2016 byl schválen usnesením RMČ č. 889/15 ze dne 2.12.2015 a usnesením ZMČ č.207/2015 ze dne 18.12.2015.

Zdaňovaná činnost MČ Praha 6 je pro přehlednost členěna do dvou základních oblastí:

První částí je oblast zahrnující především prodeje majetku a případně jeho využití jako pronájmy některých spec. objektů mimo domovní bytový fond (DBF). Tuto činnost z části vykonává přímo OSM, z části je pak vykonávána prostřednictvím společnosti SNEO, a.s. a OSM jejich práci zajišťuje a kontroluje. Tato část je pracovním názvem tzv. 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 2016.

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 ZMČ Praha 6 č.184/12 a ZMČ Praha 6 č.154/03.

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 mandátáře - společnosti SNEO, a.s. na základě mandátních smluv, přičemž OSM zde plní funkci koordinátora a kontrolora mandátáře. Tato část je nazývána „zdaňovaná činnost zajišťovaná mandatáři“.

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 2016. V této části je dále uveden přehled bankovních účtů vedených dle jednotlivých správců a stav pohledávek.

Poslední částí komentáře je zhodnocení DPH za rok 2016.

CELKOVÝ HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK ZDAŇOVANÉ ČINNOSTI M.Č. P-6 K 30.12.2016:

Ukazatel	Plán na rok 2016	Upravený plán na rok 2016	Skutečnost k 31.12.2016	stav v %
Náklady v Kč	489 179 946	507 943 946	474 765 681	93,5
Výnosy v Kč	480 761 541	480 761 541	485 642 658	101,0
Výsledek hospodaření před zdaněním v Kč	-8 418 405	-27 182 405	10 876 977	

Celkový hospodářský výsledek dle výkazu zisků a ztrát dosáhl k 31.12.2016 výše 10,8 mil. Kč.

Celkové výnosy za obě části zdaňované činnosti dosáhly výše 485,6 mil. Kč a byly naplněny na 101,0 %, náklady pak byly ve výši 474,8 mil. Kč, což je 93,5 % upraveného finančního plánu.

Odvod finančních prostředků do rozpočtu MČ Praha 6 byl pro rok 2016 plánován ve výši 150 mil. Kč. Po úpravě FP, na základě usn. ZMČ Praha 6 č.225/16 - dohoda o ukončení nájemní smlouvy a dohoda o narovnání vzájemných vztahů se společností Poliklinika Marjánka, a.s., byl odvod finančních prostředků do rozpočtu ponížen o 18.764.000 Kč. K 31.12.2016 bylo odvedeno 131,2 mil. Kč.

Nejdůležitější informace k 31.12. 2016:

Usnesením ZMČ Praha 6 č. 225/16 ze dne 18.02.2016 byla schválena dohoda o ukončení nájemní smlouvy a dohoda o narovnání vzájemných vztahů se společností Poliklinika Marjánka, a.s. (S 107/2016/OSM).

Na základě schválené dohody OSM uhradil částku ve výši 18.764.000 Kč jako kompenzaci za navýšení příjmů z užívání prostor a za rozšíření portfolia uživatelů prostor. Tato skutečnost byla zohledněna v 1. úpravě finančního plánu zdaňované činnosti na rok 2016, která byla součástí výše uvedeného usnesení. Zdrojem kompenzace bylo ponížení odvodů do rozpočtu MČ Praha 6.

V rámci Finančního plánu zdaňované činnosti MČ Praha 6 na rok 2016 byl schválen odvod do rozpočtu MČ Praha 6 ve výši 150.000.000 Kč. Po provedení 1. úpravy finančního plánu zdaňované činnosti na rok 2016 byl schválen odvod do rozpočtu MČ Praha 6 OSM ve výši 131.236.000 Kč. V prvním pololetí roku 2016 byl proveden odvod do rozpočtu MČ Praha 6 ve výši 100.000.000 Kč. Zbylé finanční prostředky ve výši 31.236.000 Kč byly odvedeny ve druhém pololetí roku 2016.

Dne 04.11.2015 bylo schváleno usnesení RMČ P6 č. 844/15, jehož předmětem bylo „ukončení mandátních smluv výpovědí se společností AUSTIS správa s.r.o.“ k 31.03.2016.

Od 01.04.2016 má MČ Praha 6 pouze jediného mandatáře/správce - společnost SNEO, a.s., čímž došlo ke sjednocení a zvýšení efektivity správy nemovitého majetku.

Usnesením RMČ P6 č. 1881/16 ze dne 14.12.2016 došlo ke komplexní revizi jednotlivých příkazních smluv uzavřených se společností SNEO, a.s. Hlavním účelem navržených změn bylo, kromě revizí předmětů jednotlivých smluv a zprehlednění smluvních vztahů se společností SNEO, a.s., především snížení nákladů, jež městská část Praha 6 za tyto služby každoročně platí, a srovnání odměn s obvyklými podmínkami na trhu.

Usnesením ZMČ P6 č. 378/16 ze dne 16.12.2016 byly prominuty nedobytné dluhy v celkové výši 3.131.668 Kč bez příslušenství (tj. 21.432.289,87 Kč včetně příslušenství vedeného v podrozvahové evidenci).

ZDAŇOVANÁ ČINNOST - PRODEJ A SPRÁVA – TZV. ZAJIŠŤOVANÁ OSM
K 31.12.2016:

Ukazatel	Plán na rok 2016	Upravený plán na rok 2016	Skutečnost k 31.12.2016	stav v %
Náklady v Kč	301 936 946	320 700 946	285 285 125	89,0
Výnosy v Kč	288 402 541	288 402 541	269 617 578	93,5
Výsledek hospodaření před zdaněním v Kč	-13 534 405	-32 298 405	-15 667 547	

Hospodářský výsledek před zdaněním za tuto část ZČ dosáhl výše -15,7 mil. Kč.

Výnosy

Celkové plnění výnosů k 31.12.2016 činí **269,6 mil. Kč** a dosahuje 93,5 % ročního plánu, který činil 288,4 mil. Kč.

Nejvyšší výnosovou skupinu tvořily **výnosy z oceňovacích rozdílů prodaného majetku (SU 664)** ve výši **143,1 mil. Kč** (týká se majetku určeného k prodeji, jedná se víceméně o technickou položku) a **výnosy z prodeje dlouhodobého hmotného majetku (SU 646)** **86,3 mil. Kč**. Ve výnosech položek skupiny 646 jsou zahrnuty především položky: výnosy z prodeje bytů KC - výběrové řízení ve výši 58,2 mil. Kč a výnosy z prodeje bytů dle usn. ZMČ 184/2012 ve výši 26,7 mil. Kč.

Třetí nejvyšší výnosovou skupinu tvořily **výnosy z prodeje pozemků (SU 647)** **47,7 mil. Kč**, kdy se jednalo o prodeje pozemků pod domy a přilehajících pozemků k pozemkům, které již bytová družstva vlastní.

Další významnou položkou výnosů byly **výnosy z pronájmu (SU 603)** ve výši **5,2 mil. Kč**.

Příjmy k tomuto datu činily **171,4 mil. Kč** a dosahují 120,9 % ročního plánu, který činil 141,9 mil. Kč. Nejvyšší položkou byly příjmy z prodeje dlouhodobého hmotného majetku ve výši 114,7 mil. Kč, tj. 107,6 % ročního plánu, příjmy z prodeje pozemků ve výši 37,9 mil. Kč, tj. 601,7 % ročního plánu, příjmy z jiných ostatních výnosů 12,4 mil. Kč, tj. 55,8 % ročního plánu a příjmy z pronájmu ve výši 5,2 mil. Kč, tj. 87,5 % ročního plánu.

Náklady

Celkové plánované náklady této části zdaňované činnosti MČ Praha 6 byly stanoveny na 320,7 mil. Kč, skutečnost k 31.12.2016 u nákladů dosáhla **285,3 mil. Kč**, tj. 89,0 % upraveného ročního plánu.

Mezi nejvyšší položky nákladů patřila **zůstatková cena prodaného dlouhodobého hmotného majetku (SU 553)** ve výši **112,4 mil. Kč** a položka **prodané pozemky (SU 554)** ve výši **52,5 mil. Kč**. Dále **ostatní náklady z činnosti (SU 549)** ve výši **42,6 mil. Kč** a **ostatní služby (SU 518)** ve výši **26,5 mil. Kč**.

Jinou významnou položkou nákladů byly **odpisy dlouhodobého majetku (SU 551)** **22,2 mil. Kč** a **mzdové náklady (SU 521)** **9,7 mil. Kč**.

Posledními významnějšími položkami nákladů byly **jiné daně a poplatky (SU 538)** **8,2 mil. Kč** a **tvorba a zúčtování opravných položek (SU 556)** **6,2 mil. Kč**.

Výdaje k 31.12.2016 dosáhly výše **225,8 mil. Kč**, včetně úhrady DPPO a jsou plněny na 87,9 % 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** ve výši **131,2 mil. Kč** a daň z příjmu právnických osob za rok 2015 ve výši 26,4 mil. Kč **za obě části ZČ** (37,8 % upraveného plánu). Povinnost odvodu DPPO za rok 2015 byla splněna 20.6.2016.

Zůstatky na bankovních účtech SU 241 činily k 31.12.2016 **424,9 mil. Kč** a byly úročeny dle uzavřených smluv.

**ZDAŇOVANÁ ČINNOST – SPRÁVA DBF – TZV. ZAJIŠŤOVANÁ MANDATÁŘI K
31.12.2016**

Ukazatel	Plán k 31.12.2016	Upravený plán k 31.12.2016	Skutečnost k 31.12.2016	stav v %
Náklady v Kč	187 243 000	187 243 000	189 480 556	101,2
Výnosy v Kč	192 359 000	192 359 000	216 025 081	112,3
Výsledek hospodaření před zdaněním v Kč	5 116 000	5 116 000	26 544 524	518,9

Výsledkem hospodaření k 31.12.2016 za tuto část zdaňované činnosti je zisk ve výši 26,5 mil. Kč před zdaněním. Výsledek hospodaření je ovlivněn zejména zvýšením skutečných výnosů z pronájmu (účet 603) o 11,6 mil. oproti schválenému plánu a zvýšením jiných a ostatních výnosů (účet 649) o 9,4 mil. oproti schválenému plánu. K 31.12.2016 dosáhly náklady výše 189 mil. Kč, což je 101,2 % finančního plánu. Výnosy činily 216,0 mil. Kč, což odpovídá 112,3 % finančního plánu.

Výnosy:

Výnosy této části zdaňované činnosti dosáhly k 31.12.2016 **216,0 mil. Kč**, což je 112,3 % upraveného ročního plánu.

Nejvyšší podíl na naplnění plánu výnosů měly **výnosy z pronájmu (SU 603) 172,8 mil. Kč**, do nichž spadají např. výnosy z pronájmu podléhající DPH ve výši 47,7 mil. Kč, nájemné – byty 47,2 mil. Kč, nájemné – nebytové prostory 30,0 mil. Kč, nájemné byty (domy "P") 24,8 mil. Kč, výnosy z pronájmu školských zařízení 10,8 mil. Kč, nájemné z bytů SVJ 9,1 mil. Kč a nájemné – pozemky 2,3 mil. Kč. **Jiné ostatní výnosy (SU 649) ve výši 29,5 mil. Kč**, kde primárně nejvyšší položkou z těchto výnosů byl převod finančních prostředků ze ZČ zajišťované OSM na obnovu bytového fondu ve výši 23,7 mil. Kč. Další významnou položkou jsou **smluvní pokuty a úroky z prodlení (SU 641) ve výši 13,3 mil. Kč**.

Příjmy dosáhly výše **199,5 mil. Kč**, celkový plán byl stanoven na **168,5 mil. Kč**, tj. 118,4 % upraveného finančního plánu. Nejvyšší podíl na příjmech je zaznamenán na účtech 603 – příjmy z pronájmu, a to ve výši 172,0 mil. Kč, což je 107,8 % upraveného finančního plánu a částka 23,7 mil. Kč na účtu 649 0022 – příspěvky na opravu a udržování bytového fondu.

Náklady:

Výše celkových nákladů k 31.12.2016 činila **189,5 mil. Kč**, tj. čerpání ve výši 101,2 % ročního upraveného plánu.

Hlavní nákladovou skupinou byla položka **opravy a udržování (SU 511) 77,8 mil. Kč**, a to především opravy dle plánu oprav - domy „N“ ve výši 40,2 mil. Kč, vyúčtování příspěvků do SVJ 17,4 mil. Kč, běžné opravy ve výši 8,3 mil. Kč, opravy škol. zařízení ve výši 4,9 mil. Kč, opravy ve volných bytech 3,8 mil. Kč, opravy v domech „P“ – opravy v bytech MČ 1,1 mil. Kč, základní vybavení a zařizovací předměty ve výši 1,1 mil. Kč a jiné.

Druhou významnou nákladovou položkou byly **ostatní služby (SU 518) 31,6 mil. Kč**, které byly tvořeny zejména položkami: správní odměna – mandatáři 10,2 mil. Kč, mandátní odměna za správu školských zařízení 4,8 mil. Kč, údržba zeleně 4,3 mil. Kč, odměna za správu SVJ – vlastní byty (v domech „A“) 3,3 mil. Kč a jiné.

Další významnou položkou byly **odpisy dlouhodobého majetku (SU 551) ve výši 26,1 mil. Kč**, dále byly náklady významně ovlivněny položkou **ostatní náklady z činnosti 4,7 mil. Kč** a **spotřeba energie ve výši 4,7 mil. Kč**.

U nákladové položky **tvorba a zaúčtování opravných položek** je skutečnost **-30,7 mil. Kč**, a to v souvislosti se schválením odpisů pohledávek, kdy byly zrušeny příslušné opravné

položky. Vzhledem ke stáří pohledávek byly tyto opravné položky vytvořeny téměř u všech dluhů ve výši 100 %.

Výdaje: Celkové výdaje byly naplánovány ve výši **146,5 mil. Kč**, skutečnost k 31.12.2016 dosahuje výše **119,1 mil. Kč**, což je 81,3 % plánu.

Na bankovních účtech u KB, a.s. (část správa majetku) k 31.12.2016 činil stav peněžních prostředků 183,5 mil. Kč. Jednalo 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.

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 26 443 265 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.