

# ROZBORY HOSPODAŘENÍ

## HOSPODÁŘSKÁ ČINNOST MĚSTA – SPRAVOVÁNÍ MAJETKU MĚSTA

za rok 2013

Správu provádí:

Adresa:

IČ:

Tel. a fax spojení:

E-mail spojení:

Ředitelka:

Zástupce ředitelky:

Správa nemovitostí Klatovy s.r.o.

Dobrovského 148/II, Klatovy

26383161

376 311 786, 376 311 309

snklatovy@snklatovy.cz

Ing. Jiřina Adámková

Martin Červený

# SPRÁVA MAJETKU MĚSTA

## KOMENTÁŘ

### 1. PRODEJ BYTŮ

K 31.12.2013 bylo ve vlastnictví města 757 bytů.

Za rok 2013 bylo prodáno 76 bytů. Celkové tržby činily 23 013 tis. Kč, náklady 1.958 tis. Kč. Čistý příjem činí tedy Kč 21 055 tis. Kč.

Z tohoto množství činil počet bytů prodaných prostřednictvím realitní kanceláře 18 bytů, celková tržba z těchto bytů 9 843 tis. Kč.

Přehled jednotlivých nákladů je uveden v tabulce č. 2

### 2. SPRÁVA NEMOVITÉHO MAJETKU – EKONOMICKÉ VÝSLEDKY

V tabulce č. 1 je uveden přehled hospodaření za rok 2013 v porovnání s rozpočtem a skutečností předchozích dvou let.

V tabulce č. 3 je uveden přehled výnosů a nákladů za rok 2013 v rozdělení na bytový a nebytový fond.

#### Výnosy

Příjmy v položce *dotace a příspěvky* jsou tvořeny příspěvky občanů, kterým byl přidělen byt v domech zvláštního určení v celkové výši 554 250,- Kč.

Dále je zde zaúčtován příjem dotace ve výši 150 tis. Kč určené na opravu střechy domu 148/I.

V položce *ostatní výnosy* jsou zaúčtovány příjmy z uhrazených nákladů řízení, kolků a případné úhrady již odepsaných pohledávek. Dále je zde zaúčtován příjem za prodej vybavení šicí dílny v objektu č.p. 831/II nájemci těchto prostor – VKUS v.d. ve výši 306 524,- Kč

*Pojistné plnění* za škodu se týká úhrady nákladů za výměnu odcizených měděných svodů na domu Plánická 125/V.

#### Náklady

*Náklady na neobsazené prostory* – zde jsou zaúčtovány stálé platby za elektřinu a plyn a dále za podíl na vytápění v neobsazených bytech i nebytových prostorech.

*Náklady na ostatní služby tvoří:*

na sekání trávy	89 tis. Kč
odstranění ledu a sněhových převisů ze střech	97 tis. Kč
poštovné	30 tis. Kč
revize	277 tis. Kč
exekuce a vyklizení	149 tis. Kč
vrátní na 59/I	211 tis. Kč
projektová dokumentace	181 tis. Kč
ostatní služby	779 tis. Kč

*V položce ostatní služby patří k nejvýznamnějším nákladům:* odměna za právní pomoc 199 tis. Kč, provoz EPS na 832/III a 59/I (160 tis. Kč), přeúčtování nákladů na pracovníka zajišťující veřejně prospěšné práce (209 tis. Kč), kominické práce (24 tis. Kč), odměna za SIPO (28 tis. Kč), poplatek z ubytovací kapacity v 743/III (40 tis. Kč).

*V ostatních nákladech* jsou nejvýznamnější položkou bankovní poplatky a proplacení vložených nákladů na opravy při skončení nájmu (ŠIVA – 63/I).

*Opravy ve společenství* – u bytů v domech, kde již vzniklo SVJ, se hradí měsíční poplatky do fondu oprav a účtují na pohledávkové účty (k 31.12. zůstatek 4.782 tis. Kč). Do nákladů se promítne skutečné čerpání fondu za předchozí rok a dále zůstatky fondu oprav při prodeji konkrétního bytu.

*Tvorba opravných položek* – dle účetních předpisů se tvoří opravná položka k pohledávkám ve výši 10% za každých ukončených devadesát dnů po splatnosti dané pohledávky. Vzhledem k tomu, že v letošním roce došlo k odpisu pohledávek, u kterých v minulosti byla vytvořena tato opravná položka, je výsledek účtu záporný.

*Odpisy nedobytných pohledávek* – odpisy provedené na základě schválení RM.

### **3. PŘEHLED NEJVÝZNAMNĚJŠÍ NÁKLADŮ NA OPRAVY VE II. POLOLETÍ 2013**

#### **3.1. Byty**

	<b>tis. Kč</b>
63/I rekonstrukce bytů č. 13,15, 24	257
3/II rekonstrukce bytu č. 4 a 7	267
65/II vložkování komínů	67
299/II demolice oplocení a kůlen	88
272/III rekonstrukce 5 společných koupelen	224
272/III rekonstrukce bytů č. 9, 17 a 20	401
272/III výměna rozvodů plynu vč. úpravy plynové přípojky	155
832/III výměna bytových vodoměrů	109
53/IV rekonstrukce bytu č. 11	260
691-3/IV výměna skel oken	131
132/V výměna skel a parapetů	195

#### **3.2. Nebytové prostory**

	<b>tis. Kč</b>
23/I výměna vchodových dveří a výloh	197
59/I repase oken v knihovně a MěÚSS	198
59/I oprava střechy, okapů a komínů	299
139/I oprava vlhkých omítek	84
147/I oprava komínů, sprá a částečný nátěr fasády	93
148/I oprava střešní konstrukce	176
174/I doplnění měděných stříšek na komíny	114
208/I nátěr střechy	167

#### **3.3. Objekty v přidružených obcích**

Celková částka vynaložená na opravy v těchto budovách (osadní výbory, hasičské zbrojnice ...) činila 473 tis. Kč. K nejvýznamnějším patřily:

Drslavice	oprava sálu v č.p. 33	100
Kydliny	oprava chodby, výměna zárubní	90
Štěpánovice	oprava klubovny a výměna zárubní	85
Točnick	oprava střechy a výměna vstupních dveří	67

### **4. POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍHO STYKU K 31.12.2013 PO SPLATNOSTI**

Ke dni 31.12.2013 činila celková výše neuhrazených pohledávek z vystavených faktur po splatnosti 147.254,- Kč. Vesměs se jedná o pohledávky za nájemníky z titulu vyfakturovaných nákladů na vyklizení a vymalování bytu po vystěhování. Všechny pohledávky jsou upomenuty, na většinu je podána žaloba na zaplacení.

K těmto pohledávkám je vytvořena opravná položka ve výši 73.356,- Kč.

## **5. VÝVOJ NEUHRAZENÝCH POHLEDÁVEK Z TITULU NÁJEMNÉHO**

### **5.1. Nedoplatky nájemného u bytů a na úhradách za služby - po splatnosti**

	k 31.12.2012	2.862.844,-
	k 30.6.2013	2.875.201,-
	k 31.12.2013	1.875.706,-
z toho pohledávky za osobami, kde:		
nájemní vztah trvá	k 31.12.2012	745 686,-
	k 30.6.2013	573.321,-
	k 31.12.2013	781.851,-
nájemní vztah skončil	k 31.12.2012	2 117 158,-
	k 30.6.2013	2.301.880,-
	k 31.12.2013	1 093 855,-

#### **Z celkové částky nedoplatků:**

uhrazeno v průběhu ledna	104.144,-
upomenuto	79 908,-
upomínka před výpovědí	114 375,-
probíhá výpovědní doba nebo je podána žaloba na vyklizení	103 332,-
uzavřené splátkové ujednání	200 766,-
podána žaloba na zaplacení	168 226,-
exekuční řízení	7 603,-
přihlášeno do dědického řízení	26 351,-
přihlášeny do insolvenčního řízení	149 246,-
připraveno k nabídnutí k prodeji	921 755,-

K pohledávkám je vytvořena opravná položka ve výši Kč 778.637.

### **5.2. Nedoplatky nájemného za nebytové prostory a úhradách za služby - po splatnosti**

	k 31.12.2012	300.268,-
	k 30.6.2013	283.178,-
	k 31.12.2013	126.465,-
z toho pohledávky za osobami, kde:		
nájemní vztah trvá	k 31.12.2012	252.259,-
	k 30.6.2013	230.406,-
	k 31.12.2013	106.256,-
nájemní vztah byl ukončen	k 31.12.2012	48.009,-
	k 30.6.2013	52.772,-
	k 31.12.2013	20.209,-

#### **Z celkové částky nedoplatků:**

uhrazeno v průběhu ledna	99.536,-
upomenuto	6.750,-
podána žaloba na zaplacení	20.209,-

K pohledávkám je vytvořena opravná položka ve výši Kč 8.065,-.

## **6. ROZDĚLENÍ HOSPODÁŘSKÉHO VÝSLEDKU**

### **6.1. PRODEJ BYTŮ**

Zisk z prodeje bytů ve výši Kč 11.596.353,91 byl odveden do rozpočtu města.

### **6.2. SPRÁVA NEMOVITÉHO MAJETKU**

Z této hospodářské činnosti je vykázán zisk ve výši 11.596.353,91 Kč.

	účet	Kč
investice	042-70	197.018,90
vložené investice	469-78	425.220,00
splátky úvěru družstva	262-88	4.202.758,40
zálohy půdní vestavby	459-01	553.897,00
splátky úvěru FRB	459-71	104.245,30
splátky úvěru FRB	459-72	71.186,52
splátky úvěru FRB	459-73	98.211,95
použití na opravy v r. 2014	419-81	5.943.815,83

#### **Investice, vložené investice**

V roce 2013 byly provedeny stavební práce, které měly charakter technického zhodnocení v celkové výši Kč 197.018,90

259/II	instalace EZS objektu	85 247,00
363/IV	instalace EZS objektu	61 206,00
743/III	zateplení objektu	50 565,90

Pod pojmem **vložené investice** se rozumí příjmy z nájemného, které nejsou hrazeny nájemcem, ale jedná se o kompenzaci s finančními částkami vynaloženými nájemci na rekonstrukci objektů.

Konkrétně se jednalo o:

626/IV	Vlastimil Lagron	250 596,-
136/V	Česká spořitelna	128 436,-
98/V	Český červený kříž	46 188,-

#### **Splátky družstva**

Jedná se o nájemné z domů 793-5/IV a 125/V, které je určeno na splátku úvěrů, které čerpalo město na stavbu těchto domů. Finanční prostředky byly převedeny do rozpočtu města v průběhu roku 2013.

#### **Zálohy půdní vestavby**

Jedná se o kompenzaci nevyužitě vložené částky na vybudování bytu (tzv. předplacené nájemné) vůči prodejní ceně tohoto bytu.

219/II	byt č. 7	104 382,-
219/II	byt č. 8	160 380,-
242/II	byt č. 8	58 895,-
244/II	byt č. 7	99 232,-
244/II	byt č. 8	40 090,-
244/II	byt č. 9	90 918,-

### **Splátky úvěrů FRB**

Jedná se o splácení půjček z fondu rozvoje bydlení, které byly čerpány v r. 2010-2011 na zateplení půdních vestaveb v domech 396-400/II a 97-98/V. Tyto finanční prostředky byly odvedeny do rozpočtu města v průběhu roku 2013.

### **Použití HV na opravy v dalších letech**

V r. 2013 došlo k úspoře finančních prostředků, které budou použity na financování oprav a stavebních investic bytů v r. 2014, konkrétně rekonstrukci objektu 743/III, Zahradní ul.

*zpracovala: Ing. Jiřina Adámková, SNK*

Tabulka č. 1

**PŘEHLED EKONOMICKÝ VÝSLEDKŮ**

v tis. Kč

	ROZPOČET	SKUTEČNOST 2013		skutečnost 2012	skutečnost 2011
	2013		% plnění		
tržby z nájemného	30 600	31 872	104,16%	31 495	33 096
pokuty a penále	100	266	266,00%	265	410
dotace + příspěvky	500	704	140,80%	938	750
pojistné plnění		21		62	
ostatní výnosy	100	476		190	205
<b>výnosy celkem</b>	<b>31 300</b>	<b>33 339</b>	<b>106,51%</b>	<b>32 950</b>	<b>34 461</b>
náklady na volné prostory	600	527	87,83%	485	521
opravy a udržování	10 200	10 798	105,86%	17 571	19 220
pojistné škody	0	12			
opravy - jmenovité akce	13 600	2 667			
podíly nákladů na opravy do společenství	2 000	1 724	86,20%	2 230	1 895
mandátní odměna za správu celkem	3 150	3 372	107,05%	3 421	3 479
ostatní služby (revize, chodníky, vyklízení...)	1 400	1 815	129,64%	1 834	1 530
ostatní náklady	400	183	45,75%	267	330
opravné položky k pohledávkám		-691		507	-171
odpis pohledávek		1 501		96	591
snížení N o technické zhodnocení		-165		-3 814	-7 916
<b>náklady celkem</b>	<b>31 350</b>	<b>21 743</b>	<b>69,36%</b>	<b>22 597</b>	<b>19 479</b>
<b>HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK</b>	<b>-50</b>	<b>11 596</b>		<b>10 353</b>	<b>14 982</b>

Tabulka č. 2

**PRODEJ BYTŮ**

	2013
<b>Výnosy z prodeje bytů</b>	<b>23 013</b>
<b>Náklady na prodej bytů</b>	<b>1 958</b>
opravy, úklidové práce	474
mandátní odměna SNK	232
znalecký posudek, energetický audit	35
zprostředkování prodeje RK	422
daň z převodu	795
<b>Zisk z prodeje</b>	<b>21 055</b>

2012	2011
<b>13 123</b>	<b>9 792</b>
<b>973</b>	<b>636</b>
175	145
83	61
57	17
245	213
413	200
<b>12 150</b>	<b>9 156</b>

Tabulka č. 3 -

## Rozbor hospodaření dle BF a NBF

Bytový a nebytový fond (v tis. Kč)	plán 2013		skutečnost 2013		plán/ skuteč	plán/ skuteč
	byty	nebyty	byty	nebyty	byty	nebyty
tržby z nájemného BJ	21 600		22 574		104,5%	
tržby z nájemného NBJ		9 000		9 298		103,3%
pokuty a penále	100		235	31		
pojistné plnění	0		21	0		
příspěvky a dotace	500		554	150	110,8%	
ostatní výnosy	100		158	318		
<b>VÝNOSY CELKEM</b>	<b>22 300</b>	<b>9 000</b>	<b>23 542</b>	<b>9 797</b>	105,6%	108,9%
náklady na neobsazené prostory	300	300	272	255	90,7%	85,0%
opravy a udržování -	7 200	3 000	7 092	3 553	98,5%	118,4%
jmenovité akce	11 000	2 600	939	1 728	8,5%	66,5%
podíly nákladů na opravy do společenství	2 000		1 724	0	86,2%	
mandátní odměna za správu	2 200	950	2 418	954	109,9%	100,4%
ostatní služby (revize, PD, vyklízení...)	900	500	1 216	599	135,1%	119,8%
ostatní náklady	400		122	61	30,5%	
opravné položky k pohledávkám			-730	39		
odpis pohledávek			1 459	42		
<b>NÁKLADY CELKEM</b>	<b>24 000</b>	<b>7 350</b>	<b>14 512</b>	<b>7 231</b>	60,5%	98,4%

schválené jmenovité akce pro rok 2013	předpoklad		skutečnost	
	byty	NP	byty	NP
rekonstrukce 743/III	10 500		559	
hydroizolace 9/IV		1 400	nerealizováno	
výměna stropních trámů 148/I				538
výměna střešní krytiny 139/I		1 200		1 191
rekonstrukce bytu 391-3/III	500		380	