

HOSPODÁŘSKÁ ČINNOST MĚSTA SPRAVOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ MĚSTA KLATOVY

ROZBORY HOSPODAŘENÍ ZA ROK 2016

1. Prodej bytů	str. 1
2. Správa nemovitého majetku	str. 2
3. Přehled nejvýznamnějších nákladů na opravy	str. 5
4. Pohledávky z obchodního styku k 31. 12. 2016 po splatnosti	str. 5
5. Vývoj neuhrazených pohledávek z titulu nájemného	str. 6
6. Hospodaření pavilonu skla	str. 7
7. Provozování veřejných WC	str. 9

Zpracovala: Správa nemovitostí Klatovy, s.r.o.
zastoupená jednatečkou Ing. Jiřinou Adámkovou

1. PRODEJ BYTŮ

K 31. 12. 2016 bylo ve vlastnictví města 655 bytů, z toho 93 bytů je v domech, kde je založeno SVJ, u 18 bytů probíhá prodej.

V roce 2016 bylo prodáno 35 bytů, z toho prostřednictvím realitní kanceláře 3 byty za částku 3.192 tis. Kč.

	2016	2015	2014
Výnosy z prodeje bytů	10 349	11 572	4 131
Náklady na prodej bytů	669	701	482
mandátní odměna SNK	102	80	38
znalecký posudek, energetický audit	10	4	35
ostatní služby	13		
zprostředkování prodeje RK	97	210	69
daň z převodu	447	407	340
rozdíl	9 680	10 871	3 649

Finanční prostředky z prodeje byly v průběhu roku odvedeny do rozpočtu města.

2. SPRÁVA NEMOVITÉHO MAJETKU – EKONOMICKÉ VÝSLEDKY

v tis. Kč	PLÁN 2016	SKUTEČNOST 2016		skutečnost	
			% plnění	2015	2014
tržby z nájemného	29 700	29 822	100,41%	31 405	32 245
pokuty a penále	120	106	88,33%	180	215
dotace + příspěvky	600	642	107,00%	688	548
ostatní výnosy	220	411	186,82%	231	190
použití B a NB fondu					9 500
příjmy celkem	30 640	30 981	101,11%	32 504	42 698

náklady na volné prostory	480	429	89,38%	550	633
opravy, udržování, investice	14 900	15 728	105,56%	12 176	10 284
jmenovité akce	2 900	2 835	97,76%	3 623	18 933
mandátní odměna za správu celkem	3 265	3 233	99,02%	3 243	3 293
ostatní služby (revize, úklid, chodníky, vyklízení...)	1 900	1 997	105,11%	1 832	1 736
podíly nákladů na opravy do společenství	1 500	1 516	101,07%	1 484	1 241
ostatní náklady	100	99	99,00%	511	405
odpis pohledávek + opravné položky	400	324	81,00%	205	446
splátky úvěru 125/V a 793-5/IV	4 100	4 010	97,80%	4 203	4 203
zápočet oprav provedených nájemcem	425	425	100,00%	425	426
výdaje celkem	29 970	30 596	102,09%	28 252	41 600
převod na opravy v dalších letech	670	385		4 252	1 098

V tabulce je uveden přehled hospodaření za rok 2016 v porovnání s rozpočtem a skutečností předchozích let.

Výnosy

Příjmy v položce *dotace a příspěvky* jsou tvořeny příspěvky občanů, kterým byl přidělen byt v domech zvláštního určení v celkové výši 642 tis. Kč.

V položce *ostatní výnosy* tvoří největší částku uhrazené náklady soudních řízení předepsané dlužníkům. Dále je zde zaúčtována uhrazená část již odepsané pohledávky za nájemci (57 tis. Kč).

Náklady

Náklady na volné prostory – zde jsou zaúčtovány stálé platby za elektřinu, plyn, srážkovou vodu a podíl na vytápění v neobsazených bytech i nebytových prostorech. K nejvýznamnějším

nákladům patří srážková voda na č.p. 259/II (bývalá porodnice), srážková voda a temperování objektu v č.p. 363/IV (bývalá VZ), temperování neobsazených prostor (např. v č.p. 9/IV, 422/II).

Náklady na ostatní služby:

	rok 2016	rok 2015
sekání trávy ve vnitroblocích	104 tis. Kč	94 tis. Kč
poštovné, telefonní poplatky, SIPO	58 tis. Kč	46 tis. Kč
revize	205 tis. Kč	260 tis. Kč
exekuce a vyklizení	11 tis. Kč	35 tis. Kč
vrátní a úklid na 59/I a 743/III	588 tis. Kč	559 tis. Kč
projektová dokumentace	528 tis. Kč	75 tis. Kč
ostatní služby	632 tis. Kč	760 tis. Kč

V položce ostatní služby patří k nejvýznamnějším nákladům:

provoz EPS na 832/III a 59/I – 128 tis. Kč,
kominické práce - 22 tis. Kč
odměna za právní pomoc - 152 tis. Kč,
úklid, deratizace, posudky, inzeráty apod. 330 tis. Kč

V ostatních nákladech jsou účtovány soudní a bankovní poplatky.

Opravy ve společenství – u městských bytů v domech, kde již vzniklo SVJ, se hradí měsíční poplatky do fondu oprav a účtují se na pohledávkové účty (k 31.12. zůstatek 4.929 tis. Kč). Do nákladů se pak promítne tvorba dohadné položky, skutečné čerpání fondu za předchozí rok a zůstatky fondu oprav při prodeji konkrétního bytu.

Odpis pohledávek a tvorba opravných položek – dle účetních předpisů se tvoří opravná položka k pohledávkám ve výši 10% za každých ukončených devadesát dnů po splatnosti dané pohledávky. V nákladech se projeví rozdíl mezi opravnou položkou k 1.1.2016 a vytvořenou k 31.12.2016, který činí -280 tis. Kč.

V souladu s rozhodnutím RM byl proveden odpis nedobytných pohledávek do podrozvahové evidence ve výši 549 tis. Kč a úplný odpis ve výši 54 tis. Kč (z důvodu úmrtí dlužníka)

Splátky úvěru 125/V a 793-5/IV –

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 2016.

Vložené investice

Jedná se o kompenzaci nájemného s finančními částkami vynaloženými nájemci na rekonstrukci objektů.

Konkrétně se jednalo:

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

Jmenovité akce

Naplánovány a zrealizovány byly dvě akce a to:

1. rekonstrukce východního křídla budovy 2085/I, Plánická ul., kdy byla do rozpočtu města převedena částka 2,5 mil. Kč

2. výměna oken v budově 139/I, Krameriova ul. - v celkové částce 335.097,40.

V tabulce je uveden přehled výnosů a nákladů za rok 2016 **v rozdělení na bytový a nebytový fond.**

v tis. Kč	plán 2016		skutečnost 2016		plán/ skuteč	plán/ skuteč
	byty	nebyty	byty	nebyty	byty	nebyty
tržby z nájemného BJ	21 500		21 651		100,7%	
tržby z nájemného NBJ		8 200		8 171		99,6%
pokuty a penále	100	20	75	31	75,0%	
příspěvky a dotace	600		642		107,0%	
ostatní výnosy	200	20	309	101		
příjmy CELKEM	22 400	8 240	22 677	8 303	101,2%	105,2%
náklady na neobsazené prostory	200	280	140	289	70,0%	103,2%
opravy, udržování, investice	8 500	6 400	8 591	7 137	101,1%	111,5%
jmenovité akce		2 900		2 835		97,8%
mandátní odměna za správu	2 300	965	2 252	981	97,9%	101,7%
ostatní služby (revize, PD, vyklízení...)	1 300	600	1 357	640	104,4%	106,7%
podíly nákladů na opravy do SVJ	1 500		1 516		101,1%	
ostatní náklady	100		97	1	97,0%	
odpis pohledávek a opravné položky	400		306	18	76,5%	
splátky úvěrů 125/V a 793-5/IV	3 760	340	3 770	240	100,3%	70,6%
opravy provedené nájemcem		425		425		100,0%
výdaje CELKEM	18 060	11 910	18 029	12 566	99,8%	105,5%
	4 340	- 3 670	4 648	- 4 263		

Zůstatek nevyčerpaných finančních prostředků za rok 2016 činí 386 815,69 Kč.

Navrhujeme převést tyto finanční prostředky do Bytového a nebytového fondu k použití v následujících letech.

Celkem stav fondu k 31. 12. 2016 činí 6.475.021,15 Kč.

3. PŘEHLED NEJVÝZNAMNĚJŠÍ NÁKLADŮ NA OPRAVY VE II. POLOLETÍ 2016

3.1. Byty

63/I	rekonstrukce bytu č. 2	132 tis. Kč
122/I	rekonstrukce bytu č. 7	258 tis. Kč
148/I	rekonstrukce bytu č. 3	214 tis. Kč
325+6/II	výměna oken – východní strana	304 tis. Kč
800/II	opravy komínů + spalínová cesta	99 tis. Kč
272/III	rekonstrukce stoupaček SV a kanalizace vč. vodoměrů	310 tis. Kč
391/III	rekonstrukce bytu č. 2	200 tis. Kč
393/III	rekonstrukce bytu č. 10	170 tis. Kč
832/III	výměna EPS	270 tis. Kč
832/III	opravy koupelen	350 tis. Kč
832/III	výměna termoventilů	130 tis. Kč

3.2. Nebytové prostory

59/I	opravy střechy + vymalování průjezdu	150 tis. Kč
147/I	opravy omítek, montáž sádkartonových podhledů + malířské práce v divadle	323 tis. Kč
148/I	oprava elektroinstalace + výměna světel v SDS a nové spalínové cesty	136 tis. Kč
208/I	oprava povrchu nádvoří	590 tis. Kč
208/I	rekonstrukce sociálního zařízení - ZŠ	506 tis. Kč
208/I	opravy v nových prostorách pro ZUŠ	148 tis. Kč
831/II	oprava kouřovodů a komínového pláště	84 tis. Kč
88/IV	oprava kotelny + plynová přípojka	494 tis. Kč
946/IV	opravy prostor v bývalé SUS	610 tis. Kč

3.3. Objekty v přidružených obcích

Celková částka vynaložená v r. 2016 na opravy v těchto budovách (osadní výbory, hasičské zbrojnice apod.) činila 919 tis. Kč.

Ve II. pololetí byly nejvyšší náklady vynaloženy na objekt č.p. 23 v Tupadlech, kde byla provedena výměna oken + opravy podlahy a zednické práce v celkové hodnotě 173 tis. Kč, v KD ve Vícenicích – odstranění závad z revize spalínových cest 168 tis. Kč a oprava střechy na KD v Točniku ve výši Kč 51 tis. Kč.

4. POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍHO STYKU K 31.12.2016 PO SPLATNOSTI

Ke dni 31. 12. 2016 činila celková výše neuhrazených pohledávek z vystavených faktur po splatnosti 145 tis. Vesměs se jedná o pohledávky za nájemníky z titulu vyfakturovaných nákladů na vyklizení a vymalování bytu po vystěhování. Z této částky činí pohledávky starší než 365 dnů 85 tis. Kč, na tyto pohledávky je podána žaloba na zaplacení.

K pohledávkám je vytvořena opravná položka ve výši 88 tis. Kč.

5. VÝVOJ NEUHRAZENÝCH POHLEDÁVEK Z TITULU NÁJEMNÉHO

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

	k 31. 12. 2014	2 058 789,-	
	k 31. 12. 2015	2 235 269,-	
	k 31. 12. 2016	1 921 700,-	112 dlužníků
z toho pohledávky za osobami, kde: nájemní vztah trvá			
	k 31. 12. 2014	445 427,-	
	k 31. 12. 2015	415 495,-	
	k 31. 12. 2016	496 506,-	56 dlužníků
nájemní vztah skončil			
	k 31. 12. 2014	1 613 362,-	
	k 31. 12. 2015	1 819 774,-	
	k 31. 12. 2016	1 425 194,-	46 dlužníků
<u>Z celkové částky nedoplatků:</u>			
uhrazeno v průběhu ledna		209 449,-	40 dlužníků
upomenuto		303 407,-	26 dlužníků
probíhá výpovědní doba nebo je podána žaloba na vyklizení		172 878,-	5 dlužníků
uzavřené splátkové ujednání		168 328,-	12 dlužníků
podána žaloba na zaplacení		245 140,-	10 dlužníků
exekuční řízení		692 957,-	16 dlužníků
přihlášeno do dědického řízení		29 030,-	2 dlužníci
přihlášeny do insolvenčního řízení		100 512,-	4 dlužníci

Z celkové částky činí pohledávky se splatností více než 365 dní částku 990 tis. Kč. K pohledávkám za nájemci bytů je vytvořena opravná položka ve výši Kč 1 059 tis. Kč.

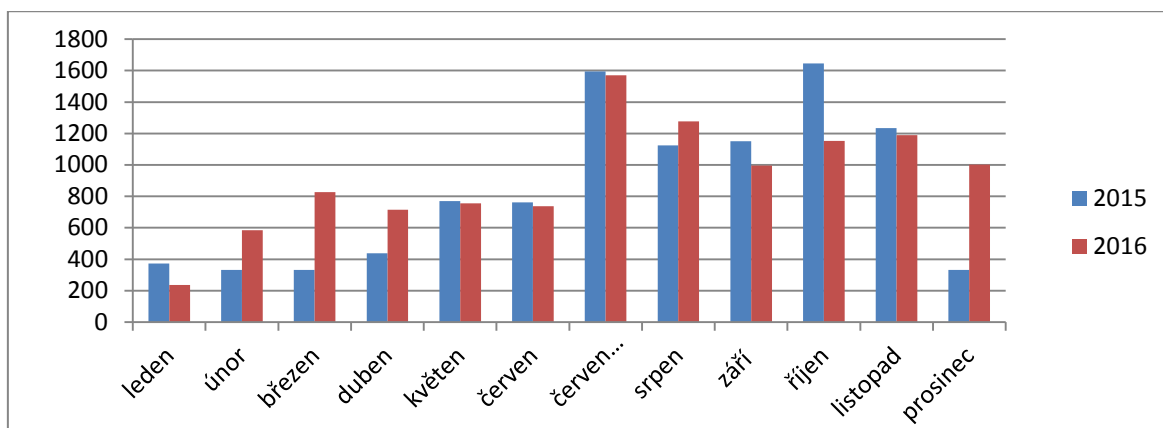
5.2. Nedoplatky nájemného za nebytové prostory a úhradách za služby - po splatnosti

	k 31. 12. 2014	317 310,-	
	k 31. 12. 2015	146 672,-	
	k 31. 12. 2016	149 379,-	12 dlužníků
z toho pohledávky za osobami, kde: nájemní vztah trvá			
	k 31. 12. 2014	193 331,-	
	k 31. 12. 2015	87 278,-	
	k 31. 12. 2016	82 935,-	9 dlužníků
nájemní vztah byl ukončen			
	k 31. 12. 2014	123 979,-	
	k 31. 12. 2015	59 394,-	
	k 31. 12. 2016	66 444,-	3 dlužníci
<u>Z celkové částky nedoplatků:</u>			
uhrazeno v průběhu ledna		75 705,-	9 dlužníků
upomenuto		8 050,-	2 dlužníci
exekuce		59 349,-	2 dlužníci
uzavřeno splátkové ujednání		6 230,-	1 dlužník

Z celkové částky činí pohledávky po splatnosti více než 365 dní částku 55 tis. Kč. K pohledávkám je vytvořena opravná položka ve výši Kč 57 tis. Kč.

6. PAVILON SKLA

Za rok 2016 navštívilo expozici 11 039 návštěvníků (v roce 2015 to bylo 10 090 návštěvníků.)



Ve spolupráci s Klatovskými katakombami byly prodávány společné vstupenky do obou objektů, jejichž zakoupením získali slevu.

Této možnosti využilo 2 365 návštěvníků katakomb a 444 návštěvníků PASKu.

V rámci akcí Brány památek dokořán, Dny evropského dědictví a Zahájení turistické sezóny bylo poskytnuto snížené vstupné. V tyto dny navštívilo expozici 176 návštěvníků.

Náklady na provoz

	PLÁN		SKUTEČNOST 2016	% PLNĚNÍ	skutečnost 2015
tržby ze vstupného	260		359	138,1%	335
tržby z prodeje zboží	28		34	121,4%	23
příspěvek na provoz	690		601	87,1%	540
příjmy celkem	978		994		898
spotřeba materiálu	37		46	124,3%	47
spotřeba energie	103		97	94,2%	95
prodané zboží	20		21	105,0%	16
opravy a udržování	5		8	160,0%	17
odměna kurátorka	120		119	99,2%	120
mandátní odměna	87		87	100,0%	87
služby	37		10	27,0%	22
pojištění	24		24	100,0%	24
mzdové náklady	290		295	101,7%	293
propagace	65		79	121,5%	55
výdaje na provoz celkem	788		786	99,7%	786
výstavy a akce	120		127	105,8%	112
reinstalace	70		81	115,7%	0
výdaje celkem	978		994	101,6%	898

Mzdové náklady

Tvoří nejvýznamnější položku rozpočtu. Celoroční provoz je zajišťován 3 pokladními, které pracují na zkrácený pracovní úvazek. V červenci a srpnu a o víkendech v červnu byly v expozici rovněž průvodkyně – studentky, které kromě komentovaných prohlídek zajišťovaly také provoz v době zákonné přestávky na oddech.

Spotřeba materiálu – zde je zaúčtována spotřeba vstupenek, nákup úklidových prostředků, kancelářský potřeb, významnou částku tvoří tonery.

Propagace – zde jsou kromě spotřeby skládaček zaúčtovány náklady na prezentaci na panelech v Plzni, Klatovech, Železném Rudě, Nýrsku, Horažďovicích, Sušici, Domažlicích. Dále se jedná o grafické a překladatelské práce na prezentačních materiálech a zajištění provozu aplikace (web).

Výstavy, akce a reinstalace

Výstava Sklo z Annína, která byla původně plánovaná do konce února, byla pro velký zájem veřejnosti prodloužena do 13. dubna. Výstava měla velmi slušnou návštěvnost, ke které přispěla i její prezentace v pořadu ČT Toulavá kamera.

V dubnu proběhla výstava ve spolupráci s Klatovskými katakombami s názvem Český barokní kříšťál, kde byly vystaveny skleněné exponáty zapůjčené od soukromých zahraničních sběratelů. Jednalo se o krátkodobou výstavu k X. ročníku BJK.

V květnu proběhla plánovaná reinstalace, kdy byly otevřeny všechny vitríny, provedeno očištění vystavených skel a doplněno dalších více než 100 exponátů. Tato náročná akce proběhla za vysokého pracovního nasazení zaměstnanců i kurátorky v krátkém období 2 dnů. Nevyšším nákladem byla úhrada firmě zajišťující otevření vitrín a jejich následné uzavření.

Od 15. června do 18. září proběhla výstava Uvnitř a venku, kde byla představena tvorba předních českých sklářů – studia Bystro Design. Náklady na tuto výstavu činily 28. tis. Kč.

K II. výročí otevření PASKu byla v srpnu uspořádaná akce Malování v PASKu, která byla pro velký zájem veřejnosti zopakována i v říjnu. Zájemci měli možnost namalovat si vlastní vzor na skleničky, které si mohli v PASKu zakoupit.

Od 26. září do 23. listopadu byla uspořádaná výstava Dámy skleněného šperku, která byla doprovázena dvěma módními přehlídkami šperků. Dále byly uspořádány dvě prezentace vystavujících designerů a velmi úspěšná akce navlékání korálek pro veřejnost i školy. Náklady na tuto výstavu a doprovodné akce činily 49 tis. Kč.

Rovněž tato výstava byla představena v pořadu ČT Toulavá kamera.

V listopadu byla ve spolupráci s Klatovskými katakombami uspořádána krátkodobá výstava o Šumavských pateřících a to jako doprovodná akce mezinárodního symposia „Setkávání-Encounters – Begegnungen“.

V prosinci byla instalována výstava Skleněné vánoce, kde byly představeny skleněné betlémy žáků Střední uměleckoprůmyslové školy sklářské ze Železného Brodu. V adventním čase byly rovněž uspořádány doprovodné akce Korálkové ozdoby pro veřejnost i školy. Ukazuje se, že přestože není pavilon příliš vybaven na pořádání těchto akcí a jejich zajištění vyžaduje zvýšené nasazení zaměstnanců, je o ně ze strany veřejnosti značný zájem. Náklady činily 25 tis. Kč.

