

SPRÁVA MAJETKU MĚSTA

KOMENTÁŘ

1. PRODEJ BYTŮ

K 31.12.2014 bylo ve vlastnictví města 753 bytů.

V roce 2014 bylo prodáno 12 bytů. Celkové tržby činily 4 131 tis. Kč, náklady 527 tis. Kč.

Přehled jednotlivých nákladů na prodej bytů je uveden v tabulce č. 2.

2. SPRÁVA NEMOVITÉHO MAJETKU – EKONOMICKÉ VÝSLEDKY

V tabulce č. 1 je uveden přehled hospodaření za rok 2014 v porovnání s rozpočtem a skutečností předchozích dvou let.

V tabulce č. 3 je uveden přehled výnosů a nákladů za rok 2014 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 360 000,- Kč.

Dále je zde vykázán příjem dotace ve výši 100 tis. Kč na opravu střechy domu 148/I a 88 tis. Kč na opravu střechy na Hifi klubu.

V položce *ostatní výnosy* jsou zaúčtovány uhrazené náklady soudního řízení (152 tis. Kč) a vyúčtované opravy, které podle zákona hradí nájemce.

Použití bytového a nebytového fondu

V předchozích letech byl vytvářena finanční rezerva na rekonstrukci ubytovny č.p. 743/III, Zahradní ul. (nepoužité finanční prostředky z vybraného nájemného v daném roce). Rekonstrukce proběhla v letošním roce a finanční rezerva byla proúčtována na úhradu nákladů.

Zůstatek fondu činil k 1.1. 2014 Kč 9.498.564,94. Použita byla částka 8 498 564,94.

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	119. tis. Kč
poštovné a telefonní poplatky	39. tis. Kč
revize	244. tis. Kč
exekuce a vyklizení	20. tis. Kč
vrátní na 59/I a 743/III	366. tis. Kč
projektová dokumentace	27. tis. Kč
ostatní služby	994. tis. Kč

V položce ostatní služby patří k nejvýznamnějším nákladům: odměna za právní pomoc – náklady řízení, které jsou uhrazeny žalovanou stranou (ostatní výnosy) - 146 tis. Kč a paušální částka 110 tis. Kč, provoz EPS na 832/III a 59/I – 153 tis. Kč, přeúčtování nákladů na pracovníka zajišťující veřejně prospěšné práce -303 tis Kč, kominické práce -33 tis. Kč,

odměna za SIPO - 25. tis. Kč, autorský dozor, deratizace a úklid, expertní posudky – 118 tis. Kč.

V *ostatních nákladech* jsou nejvýznamnější položkou soudní poplatky (uhrazené žalovanou stranou) – 62 tis. Kč a bankovní poplatky – 41 tis. Kč.

Opravy ve společenství – u bytů v domech, kde již vzniklo SVJ, se hradí měsíční poplatky do fondu oprav a účtují se na pohledávkové účty (k 31.12. zůstatek 5.018 tis. Kč). Do nákladů se pak promítne tvorba dohadné položky, skutečné čerpání fondu za předchozí rok a 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.

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 2014.

Splátky úvěru 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 2014.

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,-

Nevyužitou část příjmů ve výši Kč 97 683,74 navrhuje převést do Bytového a nebytového fondu a použít na opravy a rekonstrukce v r. 2015.

3. PŘEHLED NEJVÝZNAMNĚJŠÍ NÁKLADŮ NA OPRAVY VE II. POLOLETÍ 2014

3.1. Byty

		tis. Kč
23/I	oprava bytu č. 4	123
125/II	rekonstrukce bytu č. 4	290
325/II	rekonstrukce bytu č. 9	229
325-6/II	zateplení půdních prostor	92
743/III	kamerový systém	72
97-8/V	vložkování komínů + zateplení půdních prostor	128
692/IV	opravy bytů – stropní spáry, výměny van, odstranění plísní	277
693/IV	opravy bytů – stropní spáry, výměny van, odstranění plísní	370
	výměny oken - 433/II, 811/II, 523/III, 218/II, 225/II, 381/III	433

3.2. Nebytové prostory

tis. Kč

Kal 3	opravy MŠ (výměna dveří, PVC, obkladů, úprava topení,	181
122/I	zednické opravy po výměně oken a dveří	151
155/I	klimatizace	464
208/I	rekonstrukce WC pro žáky ZŠ	241

3.3. Objekty v přidružených obcích

Celková částka vynaložená na opravy v těchto budovách (osadní výbory, hasičské zbrojnice apod.) činila 430 tis. Kč. K nejvýznamnějším patří výměna čerpadla v Dehtíně, stavební opravy budovy č.p. 1 v Drslavicích, oprava komínu v Křištíně, a výměna dveří a nátěr střechy KD v Točnicku.

4. POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍHO STYKU K 31.12.2014 PO SPLATNOSTI

Ke dni 31. 12. 2014 činila celková výše neuhrazených pohledávek z vystavených faktur po splatnosti 175.841,- 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 129.050,- Kč.

5. VÝVOJ NEUHRAZENÝCH POHLEDÁVEK Z TITULU NÁJEMNÉHO

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

	k 31.12.2013	1 875 706,-
	k 30.6.2014	1 874 642,-
	k 31.12.2014	2 058 789
z toho pohledávky za osobami, kde: nájemní vztah trvá		
	k 31.12.2013	781 851,-
	k 30.6.2014	704 677,-
	k 31.12.2014	445 427,-
nájemní vztah skončil		
	k 31.12.2013	1 093 855,-
	k 30.6.2014	1 169 965,-
	k 31.12.2014	1 613 362,-

Z celkové částky nedoplatků:

uhrazeno v průběhu ledna	182 669,-
upomenuto	79 678,-
probíhá výpovědní doba nebo je podána žaloba na vyklizení	23 936,-
uzavřené splátkové ujednání	184 129,-
podána žaloba na zaplacení	1 402 819,-
exekuční řízení	22 498,-
přihlášeno do dědického řízení	31 371,-
přihlášeny do insolvenčního řízení	131 689,-
K pohledávkám je vytvořena opravná položka ve výši Kč 1 154 543,-.	

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

	k 31.12.2013	126 465,-
	k 30.6.2014	165 704,-
	k 31.12.2014	317 310,-
z toho pohledávky za osobami, kde: nájemní vztah trvá		
	k 31.12.2013	106 256,-
	k 30.6.2014	145 923,-
	k 31.12.2014	193 331,-
nájemní vztah byl ukončen		
	k 31.12.2013	20 209,-
	k 30.6.2014	19 781,-
	k 31.12.2014	123 979,-
<u>Z celkové částky nedoplatků:</u>		
uhrazeno v průběhu ledna		172 404,-
upomenuto		22 777,-
uzavřeno splátkové ujednání		53 352,-
podána žaloba na zaplacení		48 996,-
exekuce		19 781,-
K pohledávkám je vytvořena opravná položka ve výši Kč		22 362,-

6. PAVILON SKLA

Tržby z prodeje vstupenek.

Provoz pavilonu byl slavnostně otevřen dne 15. srpna 2014. V tento den a následující víkend bylo vstupné pro návštěvníky zdarma. V tyto dny navštívilo expozici 2 327 návštěvníků.

Vstupné do pavilonu bylo stanoveno ve výši:

základní vstupné	50,- Kč
děti 6-15 let + studenti, senioři nad 65 let, ZP	30,- Kč
děti do 6 let, ZTP-P	zdarma
školní skupiny	20,-Kč
rodinné vstupné	120,- Kč

Od 18.8.2014 do 31.12.2014 navštívilo expozici 2 950 návštěvníků.

Náklady na provoz

Náklady na provoz pavilonu lze rozdělit na částky, které byly spojené s otevřením pavilonu a částky na běžný provoz. Na úhradu těchto nákladů byl poskytnut příspěvek z rozpočtu města ve výši 500 tis. Kč. **Nevyčerpaná částka činí 151 934,19 tis. Kč. Navrhujeme převod zůstatku do r. 2015.**

Náklady spojené s otevřením pavilonu

Zde jsou zahrnuty náklady spojené se slavnostním otevřením (průvodci, hudební a divadelní vystoupení) a také práce a materiálové náklady spojené s převozem a instalací exponátů (balicí materiál, pomocné práce při balení, vybalování a instalaci exponátů, úklid expozice i deponitního skladu Kč 28 tis. Kč

Náklady na zařizovací předměty

Jedná se např. o sanitární vybavení toalet, odpadkové koše, květinová výzdoba, vybavení kuchyňky, telefon,... v celkové částce Kč 52 tis. Kč

Náklady na běžný provoz

Jedná se o nákup materiálu, spotřebu energie, telefony, pojištění a odměnu kurátorky v celkové výši 130 tis. Kč

Zde největší položku představuje spotřeba energie zejména na ventilaci a topení, které byly nastaveny na vyšší výkon z důvodu nutnosti vysychání novostavby.

Náklady na propagaci

V této položce je zahrnuto vytvoření webových stránek, fotopráce, videozáznam z otevření, letáky pro hotely a IC v češtině, angličtině, němčině a holandštině, reklamní poutače umístěné po městě, rozhlasová reklama před otevřením, v celkové výši 110 tis. Kč.

Mzdové náklady

Provoz pavilonu je zajištěn pokladními pracujícími na zkrácený úvazek ve směnách, dále je na částečný úvazek zaměstnána uklízečka.

Mandátní odměna

Provoz pavilonu zajišťuje Správa nemovitostí Klatovy s.r.o. na základě mandátní smlouvy.

Výstava

Dne 29.11.2014 byla zahájena výstava prací žáků ZUŠ Klatovy „Inspirace Lötzem“. Vernisáže výstavy se zúčastnilo 103 osob. Náklady spojené s touto výstavou činily 10 tis. Kč, jedná se o materiál, plakáty, pozvánky a náklady na převoz a sesazení vitrín.

zpracovala: Ing. Jiřina Adámková, SNK

Tabulka č. 1

PŘEHLED EKONOMICKÝ VÝSLEDKŮ

v tis. Kč	UPRAVENÝ PLÁN 2014	SKUTEČNOST 2014		skutečnost 2013	skutečnost 2012
			% plnění		
tržby z nájemného	32 300	32 245	99,83%	31 872	31 495
pokuty a penále	206	215	104,37%	266	265
dotace + příspěvky	548	548	100,00%	704	938
pojistné plnění				21	62
ostatní výnosy	168	190	113,10%	476	190
rezerva z minulých let	9 500	9 500	100,00%		
příjmy celkem	42 722	42 698	99,94%	33 339	32 950
náklady na volné prostory	682	633	92,82%	527	485
opravy a udržování	10 500	10 284	97,94%	10 798	17 571
pojistné škody	0	0		12	
opravy - jmenovité akce	18 933	18 933	100,00%	2 667	
podíly nákladů na opravy do společenství	1 300	1 241	95,46%	1 724	2 230
mandátní odměna za správu celkem	3 293	3 293	100,00%	3 372	3 421
ostatní služby (revize, chodníky, vyklízení...)	1 750	1 736	99,20%	1 815	1 834
ostatní náklady	120	123	102,50%	183	267
opravné položky k pohledávkám	450	446	99,11%	-691	507
odpis pohledávek	0	0		1 501	96
splátky úvěru 125/V a 793-5/IV	4 203	4 203	100,00%	4 203	4 203
splátky FRB	282	282	100,00%	274	258
vložené investice	426	426	100,00%	425	425
výdaje celkem	41 939	41 600	99,19%	26 111	26 411
převod na opravy v dalších letech	783	1 098		7 228	6 539

Tabulka č. 2

PRODEJ BYTŮ

	2013	2013	2012
Výnosy z prodeje bytů	4 131	23 013	13 123
Náklady na prodej bytů	526	1 958	973
opravy, úklidové práce	44	474	175
mandátní odměna SNK	38	232	83
znalecký posudek, energetický audit	35	35	57
zprostředkování prodeje RK	69	422	245
daň z převodu	340	795	413
Zisk z prodeje	3 605	21 055	12 150

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	23 100		23 067		99,9%	
tržby z nájemného NBJ		9 200		9 178		99,8%
pokuty a penále	190	16	198	17	104,2%	106,3%
příspěvky a dotace	360	188	360	188	100,0%	100,0%
ostatní výnosy	168		165	24		
použití bytového a nebytového fondu	9 500	0	8 500		89,5%	
příjmy CELKEM	33 318	9 404	32 290	9 407	96,9%	100,0%
náklady na neobsazené prostory	362	320	321	312	88,7%	97,5%
opravy a udržování -	7 000	3 500	6 833	3 451	97,6%	98,6%
jmenovité akce	17 974	959	17 974	959	100,0%	100,0%
podíly nákladů na opravy do společenství	1 300	0	1 241	0	95,5%	
mandátní odměna za správu	2 331	962	2 331	962	100,0%	100,0%
ostatní služby (revize, PD, vyklízení...)	1 250	500	1 220	516	97,6%	103,2%
ostatní náklady	110	10	114	9	103,6%	90,0%
opravné položky k pohledávkám	450		497	-51	110,4%	
splátky úvěrů 125/V a 793-5/IV	3 862	341	3 862	341	100,0%	100,0%
splátka FRB	282		282		100,0%	
vložené investice		426		426		100,0%
výdaje CELKEM	34 921	7 018	34 675	6 925	99,3%	98,7%

schválené jmenovité akce pro rok 2014	předpoklad		skutečnost	
	byty	NP	byty	NP
rekonstrukce 743/III	17 974		17 974	
výměna stropních trámů 148/I		724		724
oprava střechy 174/I - Hifi klub		235		235

Tabulka č. 3

PAVILON SKLA

SKUTEČNOST 2014	v tis. Kč
tržby ze vstupného	100
tržby z prodeje zboží	6
příspěvek na provoz	500
příjmy celkem	606

spotřeba materiálu	68
spotřeba energie	57
prodané zboží	4
telefony	5
mandátní odměna za správu	36
ostatní služby	196
mzdové náklady	89
výdaje celkem	455