

SPRÁVA MAJETKU MĚSTA

KOMENTÁŘ

1. PRODEJ BYTŮ

K 31.12.2015 bylo ve vlastnictví města 703 bytů, z toho 89 bytů je v domech, kde je založeno SVJ.

V roce 2015 bylo prodáno 36 bytů, z toho prostřednictvím realitní kanceláře 9 bytů za částku 6.119 tis. Kč. Hlavní podíl na prodeji bytů měl prodej bytů v domě 691/IV, Suvorovova ul. (18 bytů)

Celkové tržby činily 11 572 tis. Kč, náklady 701 tis. Kč – rozpis v tab. č. 2.

2. SPRÁVA NEMOVITÉHO MAJETKU – EKONOMICKÉ VÝSLEDKY

V tabulce č. 1 je uveden přehled hospodaření za rok 2015 v porovnání s rozpočtem a skutečností předchozích dvou let.

V tabulce č. 3 je uveden přehled výnosů a nákladů za rok 2015 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 538 000,- Kč.

Dále je zde vykázán příjem dotace ve výši 150 tis. Kč na opravu komínů na domech č. 63/I a 59/I.

V položce *ostatní výnosy* jsou zaúčtovány předepsané náklady soudních řízení dlužníkům a vyfakturované náklady na opravy, které podle zákona hradí nájemce., nejvyšší částku představují vyfakturované náklady na vyklizení, úklid a opravy v bytech, kde došlo k vystěhování nájemce, které se bohužel ne vždy podaří vymoci.

Náklady

Náklady na volné prostory – zde jsou zaúčtovány stálé platby za elektřinu a plyn a dále za podíl na vytápění v neobsazených bytech i nebytových prostorech a srážková voda. K nejvýznamnějším nákladům patří srážková voda na č.p. 259/II (bývalá porodnice), srážková voda a temperování objektu v č.p. 363/IV (VZ), temperování v části objektu v č.p. 208/I (býv. lékárna) a podíl na vytápění v č.p. 174/I (dominikánský klášter) neobsazeném III. patře (po část roku).

Náklady na ostatní služby:

	rok 2015	rok 2014
sekání trávy ve vnitroblocích	994 tis. Kč	119. tis. Kč
poštovné a telefonní poplatky	46 tis. Kč	39. tis. Kč
revize	260 tis. Kč	244. tis. Kč
exekuce a vyklizení	35 tis. Kč	20. tis. Kč
vrátní a úklid na 59/I a 743/III	559 tis. Kč	366. tis. Kč
projektová dokumentace	75 tis. Kč	27. tis. Kč
ostatní služby	760 tis. Kč	994. tis. Kč

V položce ostatní služby patří k nejvýznamnějším nákladům: provoz EPS na 832/III a 59/I – 150 tis. Kč, přeúčtování nákladů na pracovníka zajišťující veřejně prospěšné práce -290 tis Kč, kominické práce -30 tis. Kč, odměna za SIPO - 24. tis. Kč, odměna za právní pomoc 109 tis. Kč, dále sem patří úklidy, deratizace, posudky apod.

Ke zvýšení položky „vrátní a úklid“ – vrátní v ubytovně byly v r. 2014 pouze po část roku.

V *ostatních nákladech* jsou účtovány soudní a bankovní poplatky.

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 4.766 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. Vykázaná částka je rozdíl mezi stavem k 1.1. a k 31.12. Celková výše vytvořených opravných položek je 1 396 tis. Kč.

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 2015.

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.

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,-

S výhledem na připravované velké opravy spravovaného majetku v roce 2016 nebyly využity všechny příjmy roku 2015, navrhujeme převést nevyčerpanou částku 4 252 097,17 Kč na účet 419 – Bytový a nebytový fond z HV.

Po převodu by činil zůstatek fondu celkem 7 475 021,15 Kč.

3. PŘEHLED NEJVÝZNAMNĚJŠÍ NÁKLADŮ NA OPRAVY VE II. POLOLETÍ 2015

3.1. Byty

148/I	rekonstrukce bytu č. 8	180 tis. Kč
191/I	výměna oken v bytech	672 tis. Kč
326/II	rekonstrukce bytu č. 7	200 tis. Kč
272/II	rekonstrukce bytů č. 2 a 5	301 tis. Kč
	výměna plynového kotle (325/II, 53/IV, 23/I, 191/I, 155/I, 892/III, 225/II)	369 tis. Kč
832/III	postupná rekonstrukce koupelen	129 tis. Kč
132/V	výměna okenních skel	125 tis. Kč

3.2. Nebytové prostory

3/I	výměna plynového kotle v restauraci	90 tis. Kč
148/I	výměna plynového kotle v restauraci	79 tis. Kč
208/I	výměna PVC v učebnách	297 tis. Kč
208/I	rekonstrukce sociálního zařízení	317 tis. Kč
208/I	práce vzniklé v důsledku akce zateplení	496 tis. Kč
208/I	vertikální a horizontální žaluzie v učebnách	134 tis. Kč
399/II	výměna výloh vč. zednických prací	275 tis. Kč
9/IV	oprava omítek v průjezdu vč., opravy elektroinstalace	104 tis. Kč
647/IV	výměna plynového kotle	72 tis. Kč
147/I	výměna vstupních dveří do divadla – hlavní vstup	338 tis. Kč
147/I	výměna zadních vstupních dveří vč. zástřešku	96 tis. Kč
147/I	opravy střechy + nátěr	313 tis. Kč
147/I	montáž náhradního zdroje UPS a demontáž vzduchotechniky	263 tis. Kč
147/I	výměna PVC a kobereců	345 tis. Kč
147/I	úprava hl. vchodu, opravy omítek, malířské a lakýrnické práce	343 tis. Kč

3.3. Objekty v přidružených obcích

Celková částka vynaložená v r. 2015 na opravy v těchto budovách (osadní výbory, hasičské zbrojnice apod.) činila 315 tis. Kč. Ve II. pololetí byly nejvyšší náklady vynaloženy na objekt č.p. 34 v Dehtíně, kde byla provedena oprava vodovodní přípojky, nová spalínová cesta a oprava střechy v celkové hodnotě 125 tis. Kč.

4. POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍHO STYKU K 31.12.2015 PO SPLATNOSTI

Ke dni 31. 12. 2015 činila celková výše neuhrazených pohledávek z vystavených faktur po splatnosti 176 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 135 tis. Kč, na tyto pohledávky je podána žaloba na zaplacení.

K těmto pohledávkám je vytvořena opravná položka ve výši 110 tis. Kč.

5. VÝVOJ NEUHRAZENÝCH POHLEDÁVEK Z TITULU NÁJEMNÉHO

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

k 31.12.2013	1.875.706,-
k 31.12.2014	2 058 789,-
k 31.12.2015	2 235 269,-

z toho pohledávky za osobami, kde:
nájemní vztah trvá

k 31.12.2013	781.851,-
k 31.12.2014	445 427,-
k 31.12.2015	415 495,-

nájemní vztah skončil

k 31.12.2013	1 093 855,-
k 31.12.2014	1 613 362,-
k 31.12.2015	1 819 774,-

Z celkové částky nedoplatků:

uhrazeno v průběhu ledna	219 399,-
upomenuto	230 993,-
probíhá výpovědní doba nebo je podána žaloba na vyklizení	85 124,-
uzavřené splátkové ujednání	197 525,-
podána žaloba na zaplacení	744 308,-
exekuční řízení	591 953,-
přihlášeno do dědického řízení	51 240,-
přihlášeny do insolvenční řízení	114 726,-

Z celkové částky činí pohledávky se splatností více než 365 dní částku 1 506 tis. Kč. K pohledávkám je vytvořena opravná položka ve výši Kč 1 335 tis. Kč.

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

	k 31.12.2013	126 465,-
	k 31.12.2014	317 310,-
	k 31.12.2015	146 672,-
z toho pohledávky za osobami, kde: nájemní vztah trvá		
	k 31.12.2013	106 256,-
	k 30.6.2014	193 331,-
	k 31.12.2015	87 278,-
nájemní vztah byl ukončen		
	k 31.12.2013	20 209,-
	k 31.12.2014	123 979,-
	k 31.12.2015	59 394,-

Z celkové částky nedoplatků:

uhrazeno v průběhu ledna	54 870,-
upomenuto	32 408,-
exekuce	59 349,-

Z celkové částky činí pohledávky po splatnosti více než 365 dní částku 59 tis. Kč, k pohledávkám je vytvořena opravná položka ve výši Kč 38 tis. Kč.

6. PAVILON SKLA

Za rok 2015 navštívilo expozici 10 090 návštěvníků. Ve zvýšeném počtu návštěvníků v říjnu a listopadu se odrazila výstava Skleněné šaty Blanky Matragi.



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

Této možnosti využilo 733 návštěvníků katakomb a 113 návštěvníků PASKu.

V rámci akcí Brány památek dokořán, Dny evropského dědictví a Zahájení turistické sezóny bylo poskytnuto snížené vstupné. V tyto dny navštívilo expozici 180 návštěvníků.

Náklady na provoz

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 a v době výstavy Skleněné šaty byly v expozici rovněž průvodkyně – studentky, 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.

Oprava a udržování

Zde je nevýznamnějším položkou servis VZT, kdy došlo k výměně filtrů ventilace v částce 12 tis. Kč.

Ostatní služby

Zde jsou zahrnuty náklady na mandátní odměnu SNK ve výši 87 tis. Kč, odměna kurátorky ve výši 154 tis. Kč a náklady na propagaci ve výši 55 tis. Kč.

Výstavy

V průběhu roku byly uskutečněny 3 plánované výstavy a to „Letní hosté ze severu“ – výstava prací žáků SPUŠ sklářská v Kamenickém Šenově, Skleněné šaty Blanky Matragi a Sklo z Annína.

Letní hosté ze severu - plánované náklady 51 700,-; skutečné náklady 47.230,- Kč

Skleněné šaty - plánované náklady 36.400,-; skutečné náklady 37.995,- Kč

Sklo z Annína - plánované náklady 16.900,-; skutečné náklady 24.020,- Kč

Nejatraktivnější byla výstava skleněných šatů, za dobu této výstavy navštívilo expozici 3.230 návštěvníků.

zpracovala: Ing. Jiřina Adámková, SNK

Tabulka č. 1

PŘEHLED EKONOMICKÝ VÝSLEDKŮ

v tis. Kč

	PLÁN 2015	SKUTEČNOST 2015		skutečnost	
			% plnění	2 014	2013
tržby z nájemného	31 300	31 405	100,34%	32 245	31 872
pokuty a penále	200	180	90,00%	215	266
dotace + příspěvky	650	688	105,85%	548	704
ostatní výnosy	170	231	135,88%	190	487
použití B a NB fondů				9 500	
příjmy celkem	32 320	32 504	100,57%	42 698	33 329

náklady na volné prostory	520	550	105,77%	633	527
opravy a udržování	11 600	12 176	104,97%	10 284	10 810
jmenovité akce	3 734	3 622	97,00%	18 933	2 667
mandátní odměna za správu celkem	3 265	3 243	99,33%	3 293	3 372
ostatní služby (revize, chodníky, vyklizení...)	1 800	1 832	101,78%	1 736	1 815
podíly nákladů na opravy do společenství	1 700	1 484	87,29%	1 241	1 724
ostatní náklady	400	349	87,25%	123	183
opravné položky k pohledávkám		178		446	-691
odpis pohledávek		27		0	1 501
splátky úvěru 125/V a 793-5/IV	4 200	4 203	100,07%	4 203	4 203
splátky FRB	160	163	101,88%	282	274
zápočet oprav provedených nájemcem	425	425	100,00%	426	425
výdaje celkem	27 804	28 252	101,61%	41 600	26 111
převod na opravy v dalších letech	4 516	4 252		1 098	7 218

Tabulka č. 2

PRODEJ BYTŮ

	2015	2014	2013
Výnosy z prodeje bytů	11 572	4 131	23 013
Náklady na prodej bytů	701	482	1 484
mandátní odměna SNK	80	38	232
znalecký posudek, energetický audit	4	35	35
zprostředkování prodeje RK	210	69	422
daň z převodu	407	340	795
rozdíl	10 871	3 649	21 529

Tabulka č. 3 -

Rozbor hospodaření dle BF a NBF

Bytový a nebytový fond (v tis. Kč)	plán 2015		skutečnost 2015		plán/ skuteč	plán/ skuteč
	byty	nebyty	byty	nebyty	byty	nebyty
tržby z nájemného BJ	23 000		23 066		100,3%	
tržby z nájemného NBJ		8 300		8 339		100,5%
pokuty a penále	200		174	6	87,0%	
příspěvky a dotace	500	150	538	150	107,6%	100,0%
ostatní výnosy	150	20	203	28		
příjmy CELKEM	23 850	8 470	23 981	8 523	100,5%	100,6%
náklady na neobsazené prostory	260	260	243	307	93,5%	118,1%
opravy, udržování, investice	6 000	5 600	6 128	6 048	102,1%	108,0%
jmenovité akce	3 605	258	3 336	286	92,5%	110,9%
mandátní odměna za správu	2 300	965	2 273	970	98,8%	100,5%
ostatní služby (revize, PD, vyklízení...)	1 200	600	1 217	615	101,4%	102,5%
podíly nákladů na opravy do SVJ	1 700	0	1 484	0	87,3%	
ostatní náklady	400		349	0	87,3%	
opravné položky k pohledávkám			162	16		
odpisy nedobytných pohled.			27			
splátky úvěrů 125/V a 793-5/IV	3 860	340	3 862	341	100,1%	100,3%
splátka FRB	160		163		101,9%	
opravy provedené nájemcem		425		425		100,0%
výdaje CELKEM	19 485	8 448	19 244	9 008	98,8%	106,6%
	4 365	22	4 737	-485		

schválené jmenovité akce pro rok 2015	předpoklad		skutečnost	
	byty	NP	byty	NP
832/III - výměna výtahů	1 702		1 702	
299/II - demolice Větrovny	1 531		1 351	
59 a 63/I oprava komínů	251	129	218	106
PENB	121		65	51
EPC		129		129
	3 605	258	3 336	286

Tabulka č. 3

PAVILON SKLA

v tis. Kč

	PLÁN			SKUTEČNOST			PLNĚNÍ CELKEM %
	celkem	provoz	výstavy	celkem	provoz	výstavy	
tržby ze vstupného	530	530		336	336		63,4%
tržby z prodeje zboží	25	25		23	23		90,8%
příspěvek na provoz	405	300	105	405	300	105	100,0%
zůstatek z r. 2014	152			135	128	7	
příjmy celkem	960	855	105	891	786	105	92,8%
spotřeba materiálu	23	20	3	49	47	1	216,9%
spotřeba energie a vody	124	124		95	95		76,6%
prodané zboží	18	18		16	16		88,3%
opravy a udržování	30	30		17	17		56,3%
telefony	14	14		14	14		97,9%
ostatní služby	384	285	99	391	284	107	101,8%
pojištění	24	24		24	24		100,0%
mzdové náklady	344	340	4	293	290	4	85,3%
výdaje celkem	960	855	105	898	786	112	93,5%