

HOSPODÁŘSKÁ ČINNOST MĚSTA SPRAVOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ MĚSTA KLATOVY

ROZBORY HOSPODAŘENÍ ZA ROK 2018

1. Správa nemovitého majetku – ekonomické výsledky	str. 2
2. Náklady na opravy a údržbu	str. 5
3. Prodej bytů	str. 7
4. Pohledávky z obchodního styku k 31. 12. 2018 po splatnosti	str. 7
5. Vývoj neuhrazených pohledávek z titulu nájemného	str. 7
6. PASK - pavilon skla	str. 9
7. Provozování veřejných WC	str. 11
8. Ubytovna na zimním stadionu	str. 12
9. Rekapitulace	str. 12

Zpracovala:

Správa nemovitostí Klatovy, s.r.o.
zastoupená jednatelekou Ing. Jiřinou Adámkovou

1. SPRÁVA NEMOVITÉHO MAJETKU – EKONOMICKÉ VÝSLEDKY

K 31. 12. 2018 bylo ve vlastnictví města 636 bytů, z toho 71 bytů je v domech, kde je založeno SVJ.

byty pro osoby ZTP	18
domy s byty pro seniory	193
domy pro sociálně vyloučené osoby	35
ubytovna Zahradní	37
v družstevním spoluvlastnictví	107
ostatní byty	246

PŘEHLED EKONOMICKÝCH VÝSLEDKŮ

	PLÁN 2018	SKUTEČNOST 2018		skutečnost	
			% plnění	2017	2016
tržby z nájemného	27 900	27 973	100,26%	28 937	29 822
mimořádné nájemné 125/V	3 163	3 163	100,00%		
pokuty a penále	271	336	123,99%	180	106
přijaté příspěvky	560	560	100,00%	1 098	642
přijaté dotace	648	648	100,00%	591	411
ostatní výnosy	940	969	103,09%	605	
použití B a NB fondu	500	474	94,80%		
příjmy celkem	33 982	34 123	100,41%	31 411	30 981
náklady na volné prostory	570	516	90,53%	625	429
opravy, udržování, investice	14 036	13 300	94,76%	15 765	18 563
mandátní odměna za správu celkem	3 500	3 500	100,00%	3 412	3 233
ostatní služby (revize, vyklízení...)	1 800	1 788	99,33%	1 606	1 996
podíly nákladů na opravy do společenství	604	602	99,67%	2 418	1 516
ostatní náklady	50	55	110,00%	72	99
opravná položka k nedobytným pohledávkám	0	7		-725	324
odpis pohledávek	315	315	100,00%	1 023	
splátky úvěru 125/V a 793-5/IV	7 133	6 612	92,70%	3 962	4 010
zápočet oprav provedených nájemcem	296	296	100,00%	349	425
výdaje celkem	28 304	26 991	95,36%	28 507	30 595
převod na opravy v dalších letech	5 678	7 132		2 904	386

V tabulce je uveden přehled výnosů a nákladů za rok 2018 **v rozdělení na bytový a nebytový fond.**

Bytový a nebytový fond (v tis. Kč)	plán 2018		skutečnost 2018		plán/ skuteč	plán/ skuteč
	byty	nebyty	byty	nebyty	byty	nebyty
tržby z nájemného bytů	19 600		19 649		100,3%	
mimořádné nájemné 125/V	3 163		3 163		100,0%	
tržby z nájemného NBJ		8 300		8 324		100,3%
pokuty a penále	250	21	315	21	126,0%	100,0%
přijaté příspěvky	560	0	560	0	100,0%	
přijaté dotace	63	585	63	585	100,0%	100,0%
ostatní výnosy	700	240	710	259	101,4%	107,9%
použití fondu	0	500		474		94,8%
příjmy CELKEM	24 336	9 646	24 460	9 663	100,5%	100,2%
náklady na neobsazené prostory	260	310	207	309	79,6%	99,7%
opravy, udržování, investice	7 146	6 890	6 468	6 832	90,5%	99,2%
mandátní odměna za správu	2 400	1 100	2 370	1 130	98,0%	104,3%
ostatní služby (revize, PD, vyklízení...)	1 100	700	1 023	765	93,0%	109,3%
podíly nákladů na opravy do SVJ	604	0	602	0	99,7%	
ostatní náklady	50	0	55	0	110,0%	
opravné položky k pohledávkám	0	0	37	-30		
odpis pohledávek	255	60	255	59	100,0%	98,3%
splátky úvěrů 125/V a 793-5/IV	6 843	290	6 328	284	92,5%	97,9%
opravy provedené nájemcem	0	296		297		100,3%
výdaje CELKEM	18 658	9 646	17 328	9 663	92,9%	100,2%

Výnosy

Pod položkou *mimořádné nájemné*

- jsou zaúčtovány příspěvky nájemců domu 125/V, Plánická ul., na splátku úvěru na rekonstrukci domu.

Příjmy v položce *přijaté příspěvky* jsou tvořeny

- příspěvky občanů, kterým byl přidělen byt v domech zvláštního určení v celkové výši 560 tis. Kč.

V položce *přijaté dotace* jsou zaúčtovány přijaté dotace od:

- ministerstva kultury na opravu a nátěr fasády domu 155/I, nám. Míru, ve výši 63 tis. Kč a na opravu a nátěr fasády muzea, Hostašova ul., ve výši 296 tis. Kč.
- Plzeňského kraje na opravu a nátěr oken v muzeu, Hostašova ul, ve výši 289 tis. Kč.

V položce *ostatní výnosy* jsou zaúčtovány:

• vyfakturované opravy, které hradí nájemci	211 tis. Kč
• úhrada pohledávek evidovaných v podrozvahové evidenci	244 tis. Kč
• uhrazené náklady řízení z exekučních žalob	148 tis. Kč
• příjem pojistného plnění	229 tis. Kč
• přeúčtování opravy výtahu v 795/IV	133 tis. Kč
• příjem za pronájem pračky v ubytovně Zahradní 743/III	4 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 odvod srážkové vody na č.p. 259/II (bývalá porodnice), odvod srážkové vody a temperování objektu v č.p. 363/IV (bývalá VZ) a 946/IV (bývalá SUS), temperování dočasně neobsazených prostor.

Náklady na služby:

	rok 2018	rok 2017
• sekání trávy ve vnitroblocích	108 tis. Kč	114 tis. Kč
• poštovné, telefonní poplatky, SIPO	31 tis. Kč	52 tis. Kč
• revize	320 tis. Kč	277 tis. Kč
• exekuce a vyklizení	16 tis. Kč	33 tis. Kč
• vrátní a úklid na 59/I a 743/III	728 tis. Kč	655 tis. Kč
• projektová dokumentace	43 tis. Kč	4 tis. Kč
• provoz EPS na 832/III a 59/I	180 tis. Kč	170 tis. Kč
• právní služby (paušální odměna + náklady řízení)	256 tis. Kč	196 tis. Kč
• kominické práce	33 tis. Kč	30 tis. Kč
• ostatní (deratizace, inzerce, odečty, apod)	73 tis. Kč	75 tis. Kč

V *ostatních nákladech* jsou zaúčtovány především soudní a bankovní poplatky.

Opravy ve společenství

- za jednotky ve vlastnictví města nacházejících se v domech, kde již vzniklo SVJ, se hradí měsíční poplatky do fondu oprav a účtují se na pohledávkové účty (k 31.12. zůstatek 5.227 tis. Kč). Vyúčtování se provádí až v následujícím roce, do nákladů se tak promítne tvorba dohadné položky a rozdíl ze zúčtování dohadné položky z předchozího roku.

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. 2018 a vytvořenou k 31. 12. 2018.
- V souladu s rozhodnutím RM byl proveden odpis nedobytných pohledávek do podrozvahové evidence

Odepsané pohledávky jsou evidovány na podrozvahovém účtu, celková částka těchto pohledávek činí k 31. 12. 2018 celkem 3.509 tis. Kč. Jedná se o pohledávky za

bývalými nájemci, které byly předány k vymáhání exekučnímu úřadu na základě soudního rozsudku.

Splátky úvěru 125/V a 793-5/IV –

- Jedná se o nájemné z bytů domech 793-5/IV a 125/V, které je určeno na splátku úvěrů, které čerpalo město na stavbu těchto domů.
Na základě návrhu vedení družstva schválilo ZM předčasné splacení úvěru na rekonstrukci domu 125/V. Většina nájemníků domu 125/V složila jednorázově nájemné na delší období v celkové výši 3,6 mil. Kč. Tato částka byla použita na úhradu hypotečního úvěru.
Vybrané finanční prostředky byly převedeny do rozpočtu města.

Vložené investice

- Jedná se o kompenzaci nájemného s finančními částkami vynaloženými nájemci na rekonstrukci objektů.
Konkrétně se jednalo:

626/IV	Plánická ul.	251 tis. Kč
98/V	Rozvoj	46 tis. Kč

2. NÁKLADY NA OPRAVY A UDRŽOVÁNÍ

2.1. BYTY

2.1.1. Náklady na opravy a údržbu tzv. „sociálních bytů“

- náklady v domech pro seniory tj. Masarykova 391-3/III se týkaly především běžné údržby bytů, včetně výměny zařizovacích předmětů a činily celkem 139 tis. Kč.
- náklady v domě Podhůrecká 832/III – v uvolněných bytech před jejich novým přidělením byly opraveny koupelny, vč. výměny zařizovacích předmětů, měněny kuchyňské linky a podlahové krytiny. Dále byla prováděna běžná údržba. Celkem v roce 2018 činily opravy v domě Kč 722 tis.
- náklady v domě Niederleho 272/III:
Z větší oprav lze jmenovat: opravy střechy, celkovou opravu společné chodby pro byty 7-9 (výměna dlažby, zárubní a dveří do bytů, WC a spíží, výměna dlažby), celkové opravy čtyř uvolněných bytů Celkem činily náklady na opravy 1.014 tis. Kč, z toho náklady ve výši 77 tis. byly přefakturovány bývalým nájemcům.
- náklady v domě Palackého 125/II:
Byla provedena výměna elektroinstalace pro byty a společné prostory vč. rozvaděče, dále byla vymalována společná chodba a schodiště a doplněno rozbité zasklení pavlače.
Celkem opravy činily 320 tis. Kč, z toho opravy ve výši 34 tis. Kč byly přefakturovány bývalému nájemci.
- náklady v domě Palackého 3/II:
Jednalo se o běžnou údržbu a opravy v celkové výši 52 tis. Kč.

- ubytovna Zahradní 743/II:
Celkem činily náklady na údržbu a opravy 53 tis. Kč.

2.1.2. Opravy v ostatních domech - přehled vybraných oprav

• Plánická 3/I	opravy uvolněných bytů	762 tis. Kč
• Divadelní 148/I	oprava střešní krytiny	111 tis. Kč
• Gorkého 800/II	oprava uvolněného bytu	112 tis. Kč
• Vrbova 53/IV	opravy uvolněných bytů	424 tis. Kč
• Suvorovova 692/IV	oprava uvolněného bytu	99 tis. Kč
• nám. Míru 63/I	oprava střešní krytiny	86 tis. Kč

2.2. Nebytové prostory

• Dukelská 420 /II	spalinová cesta u dvou komínů	67 tis. Kč.
• Vídeňská 6/IV	celková rekonstrukce uvolněného NP	195 tis. Kč
• Tyršova 241/IV	oprava uvolněného NP	93 tis. Kč
• Plánická 3/I	celková oprava NP	209 tis. Kč
• Balbínova 59/I	opravy střechy, okapů, svodů vč. vyčištění	170 tis. Kč
• Balbínova 59/I	výměna vysílače STX	76 tis. Kč
• Václavská 122/I	výměna plynového kotle + spalínová cesta	125 tis. Kč
• Krameriova 139/I	celková oprava dvou NP	287 tis. Kč
• Divadelní 148/I	výměna elektroinstalace v NP	87 tis. Kč
• Divadelní 148/I	výměna plynového kotle v NP	41 tis. Kč
• Plánická 174/I	oprava dláždění	37 tis. Kč
• Plánická 208/I	celkové opravy WC v ŠJ	315 tis. Kč
• bývalá VS Cibulkova	oprava střechy	121 tis. Kč
• 5. května 611/IV	výměna oken, nátěr střechy, výměna PVC	196 tis. Kč

2.3. Opravy s využitím dotací

V roce 2018 bylo požádáno o dotační titul na opravu památek nebo jiných domů v památkové zóně u ministerstva kultury a Plzeňského kraje. Celkem dotační příspěvek činil 648 tis. Kč.

Dotace byly použity na úhradu nákladů na:

		celkové náklady
• nám. Míru 155/I	oprava a nátěr fasády	145.590 Kč
• Hostašova 1/IV	oprava a nátěr fasády	718 532 Kč
• Hostašova 1/IV	oprava a nátěr oken	361 823 Kč

2.4. Objekty v přidružených obcích

Celková částka vynaložená v r. 2018 na opravy budov (osadní výbory, hasičské zbrojnice apod.) činila 975 tis. Kč.

Přehled oprav nad 10 tis. Kč

• Drslavice	oprava společenského sálu	268 tis. Kč
• Střeziměř	nová kamna + spalínová cesta	57 tis. Kč
• Točník	KD výměna plynové kotle + spalínová cesta	98 tis. Kč
• Točník	rozšíření rozvodu plynu + nové WaW	17 tis. Kč
• Tupadly 15	oprava terasy a střechy u prodejny	101 tis. Kč
• Tupadly 23	výměna oken a podlahy vč. odizolování	322 tis. Kč
• Vícenice	oprava stropu v knihovně	27 tis. Kč

3. PRODEJ BYTŮ

V roce 2018 bylo prodáno 9 bytů, 1 nebytový prostor a 1 garáž v domech, kde již vzniklo SVJ.

	rok 2018	rok 2017	rok 2016
Výnosy z prodeje bytů	4 116	4 885	10 349
Náklady na prodej bytů	152	93	669
mandátní odměna SNK	24	50	102
znalecký posudek	10	12	10
daň z převodu			460
zprostředkování prodeje RK	118	31	97
rozdíl	3 964	4 792	10 871

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

4. POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍHO STYKU K 31.12.2018 PO SPLATNOSTI

K 31. 12. 2018 byly evidovány pohledávky po lhůtě splatnosti v celkové výši 362.556 Kč. Jedná se vesměs o pohledávky za bývalými nájemci, kterým byly vyfakturovány náklady na vyklizení bytu nebo jeho opravy (po vystěhování).

Pohledávky jsou zažalovány a předány k exekučnímu vymáhání.

K pohledávkám je vytvořena opravná položka ve výši 132 579 Kč.

5. VÝVOJ NEUHRAZENÝCH POHLEDÁVEK Z TITULU NÁJEMNÉHO

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

k 31. 12. 2016	1 921 700 Kč	112 dlužníků
k 31. 12. 2017	1.078.342 Kč	81 dlužníků
k 31. 12. 2018	856.690 Kč	68 dlužníků

z toho pohledávky za osobami, kde:
nájemní vztah trvá

k 31. 12. 2016	496 506 Kč	56 dlužníků
k 31. 12. 2017	260.644 Kč	43 dlužníků
k 31. 12. 2018	374 892 Kč	40 dlužníků

nájemní vztah skončil

k 31. 12. 2016	1 425 194 Kč	56 dlužníků
k 31. 12. 2017	817.698 Kč	38 dlužníků
k 31. 12. 2018	481.798 Kč	28 dlužníků

Z celkové částky nedoplatků:

uhrazeno v průběhu ledna	153.242 Kč	30 dlužníků
upomenuto	65.192 Kč	6 dlužníků
probíhá výpovědní doba nebo je podána žaloba na vyklizení	66.124 Kč	2 dlužníci
uzavřené splátkové ujednání	24.231 Kč	3 dlužníci
podána žaloba na zaplacení	420.014 Kč	16 dlužníků
exekuční řízení	101.888 Kč	8 dlužníků
přihlášeno do dědického řízení	19.149 Kč	2 dlužníci
přihlášeny do insolvenční řízení	6 850 Kč	1 dlužník

Z celkové částky činí pohledávky po splatnosti více než 365 dní částku 352 tis. Kč.
K pohledávkám za nájemci bytů je vytvořena opravná položka ve výši Kč 318 tis. Kč.

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

k 31. 12. 2016	149 379 Kč	12 dlužníků
k 31. 12. 2017	213 262 Kč	15 dlužníků
k 31. 12. 2018	120.003 Kč	13 dlužníků

z toho pohledávky za osobami, kde:
nájemní vztah trvá

k 31. 12. 2016	82 935 Kč	9 dlužníků
k 31. 12. 2017	145.536 Kč	11 dlužníků
k 31. 12. 2018	41.801 Kč	10 dlužníků

nájemní vztah byl ukončen

k 31. 12. 2016	66 444 Kč	3 dlužníci
k 31. 12. 2017	67.726 Kč	4 dlužníci
k 31. 12. 2018	78.202 Kč	3 dlužníci

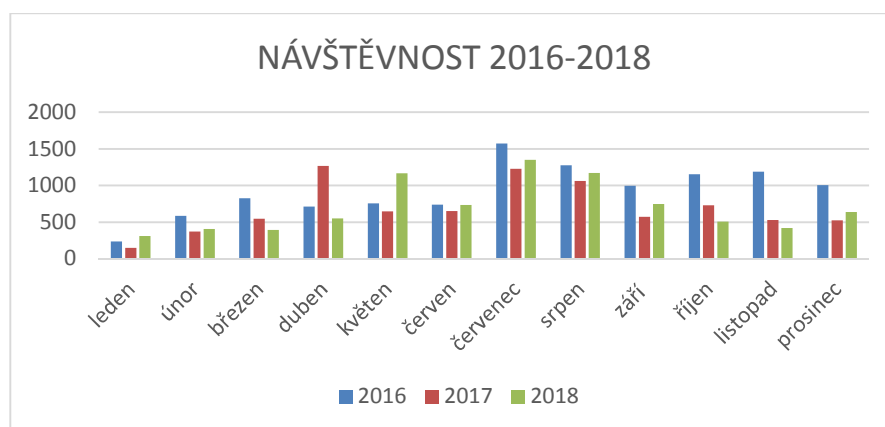
Z celkové částky nedoplatků:

uhrazeno v průběhu ledna	35 119	7 dlužníků
upomenuto	6 682	3 dlužníci
exekuce	72.391 Kč	2 dlužníci
podána žaloba na zaplacení	5.811 Kč	1 dlužník

Z celkové částky činí pohledávky po splatnosti více než 365 dní částku 66 tis. Kč.
K pohledávkám je vytvořena opravná položka ve výši Kč 35 tis. Kč.

6. PAVILON SKLA

Za rok 2018 navštívilo expozici 8.396 návštěvníků.



	PLÁN	SKUTEČNOST		skutečnost	
		tis. Kč	% plnění	rok 2017	rok 2016
tržby ze vstupného	235	227	96,6%	246	359
tržby z prodeje zboží	50	52	104,0%	88	34
příspěvek na provoz	690	690	100,0%	690	601
ostatní výnosy	25	25			
zůstatek z předchozích let	54	47		44	
příjmy celkem	1 054	1 041	98,8%	1 068	994
spotřeba materiálu	40	38	95,0%	59	46
spotřeba energie	80	73	91,3%	84	97
prodané zboží	26	27	103,8%	63	21
opravy a udržování	5	4	80,0%	3	8
odměna kurátorka	120	112	93,3%	120	119
mandátní odměna	87	87	100,0%	87	87
služby	80	79	98,8%	94	89
pojištění	24	24	100,0%	24	24
mzdové náklady	322	325	100,9%	291	295
náklady na provoz celkem	784	769	98,1%	825	786
výstavy a akce	270	270	100,0%	243	208
náklady celkem	1 054	1 039	98,6%	1 068	994

Ve spolupráci s Klatovskými katakombami byly prodávány společné vstupenky do obou objektů. Této možnosti využilo 1 220 návštěvníků katakomb a 341 návštěvníků PASKu.

V rámci akcí Brány památek dokořán, Dny evropského dědictví, Zahájení turistické sezóny a 100 let republiky bylo poskytnuto snížené vstupné. V tyto dny navštívilo expozici 143 návštěvníků.

Mzdové náklady

- Tvoří nejvýznamnější položku rozpočtu. Celoroční provoz je zajišťován 4 pokladními, které pracují na zkrácený pracovní úvazek. Úklid byl zajištěn 1 osobou na zkrácený pracovní úvazek.

Spotřeba materiálu

- Zde je zaúčtována spotřeba vstupenek, propagačních letáků, nákup úklidových prostředků, kancelářský potřeb, významnou částku tvoří tonery.

Náklady na služby

- náklady na prezentaci na panelech v Plzni, Klatovech, Železná Rudě, Nýrsku, Horažďovicích, Sušici, Domažlicích,
- poplatek za propagaci na FimPro
- poplatky za provoz telefonů a SIM na pult centrální ochrany MP, provoz web aplikace
- servis EZS a CCTV, servis PC,
- grafické práce

Výstavy, akce a reinstalace

- **Sklo zednářských lóží - 17. 11. 2017 až 11. 3. 2018**
Výstava seznámila návštěvníky s dekory a tvary zednářského skla. Předměty byly zapůjčeny z českých a rakouských soukromých i veřejných sbírek.
V roce 2018 vznikly náklady na rozvoz exponátů a fotodokumentaci v celkové částce 9 tis. Kč
- **Čeští světci v šumavské lidové podmalbě – 29. 3. až 8. 5. 2018.**
Výstava byla pořádána ve spolupráci s Klatovskými katakombami, které také hradily náklady.
- **Příběhy českých sklářských ateliérů – 29. 3. až 8. 5. 2018**
Výstava představila tvorbu šesti současných výrobců skla z celé České republiky a příběhy jejich majitelů.
Náklady činily 29 tis. Kč.
- **Sklářská škola Železný Brod – 16. 6. až 24. 9. 2018**
Na výstavě představili svá díla studenti Střední uměleckoprůmyslové školy sklářské ze Železného Brodu ve všech oborech, které se na této škole vyučují. Menší předměty byly vystaveny v expozici, rozměrnější plastika byly umístěny na zahradě, v chodbě koleje **byly** vystaveny návrh a plakáty.
Náklady na výstavu činily 66 tis. Kč, největším nákladem byl převoz exponátů.
- **Secesní přípitek vínem - 29. 9. 2018 až 10. 2. 2019**
Výstava představila secesní nápojové sklo navrhované často slavnými výtvarníky a architekty z produkce českých skláren kolem roku 1900.
Náklady na výstavu činily 25 tis. Kč.
- **Reinstalace**
V březnu proběhla pravidelná údržba vitrín. Při této velmi náročné akci byly umyty všechny exponáty, vyčištěny vitríny a zároveň byla výstava doplněna o nové exponáty.
Náklady na tuto akci činily 94 tis. Kč, finančně nejnákladnější bylo otevření, umytí a servis vitrín, které provedli zaměstnanci firmy Lotech design.

- **Doprovodné akce**

V průběhu roku proběhla také řada doprovodných akcí. Jednalo se o komentované prohlídky vedené kurátorkou výstavy k probíhajícím výstavám nebo mimořádné večerní prohlídky a přednášky jak kurátorky expozice, tak pozvaných hostů.

Dále to byly tvořivé dílny pro děti i dospělé s názvem Jarní malování (21. a 22. 4.), Sobota se sklářskými ateliéry (26. 5.), Malování na skle (18. a 19. 8.), Den se sklářskou školou (24. 9.), Víkend s vánočními ozdobami (1. – 2. 12.).

Náklady na tyto akce činily 44 tis. Kč.

7. Provoz veřejných WC

Z hospodářské činnosti města je financován provoz veřejných WC Pod Černou věží a v Hostašových sadech. Provoz zajišťují pracovníci veřejné služby.

	PLÁN 2018	SKUTEČNOST 2018		skutečnost
			% plnění	2017
dobrovolný příspěvek	56	51		41
výnosy celkem	56	51	91,07%	41
spotřeba materiálu	25	14	56,00%	20
spotřeba energie	40	42	105,00%	51
opravy a udržování	70	63	90,00%	24
náklady celkem	135	119	88,15%	95
ztráta	-79	-68		-54

WC pod Černou Věží je v provozu celoročně, WC v Hostašových sadech byly v provozu od června do září.

8. Ubytovna na zimním stadionu

V roce 2018 činila návštěvnost 9.569 osob/nocí.

náklady		tis. Kč
materiál	úklidové prostředky, plyn na vaření, povlečení	72
energie	studená voda	97
	plyn – ohřev TUV	311
	plyn – vytápění	106
	elektrická energie	52
služby	praní prádla	44
	správce ubytovny	144
	recepce	304
	úklid	151
	ostatní	10
náklady celkem		1 291
tržby celkem		1 323
zisk		32

9. Rekapitulace

Zůstatek nevyčerpaných finančních prostředků z nájmu bytů a nebytových prostor za rok 2018 činí **6.657.720,17 Kč**

Ztráta z provozu veřejných WC činí **68.692,11 Kč**.

Navrhujeme

- převést finanční prostředky ve výši 6.589.028,06 Kč do Bytového a nebytového fondu k použití v následujících letech,
- převést zisk z ubytovny ve výši 32.186,68 Kč. do rozpočtu města