

HOSPODÁŘSKÁ ČINNOST MĚSTA SPRAVOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ MĚSTA KLATOVY

ROZBORY HOSPODAŘENÍ za I. pololetí roku 2020

1. Správa nemovitého majetku – ekonomické výsledky	2
2. Náklady na opravy a udržování	5
3. Prodej bytů	6
4. Pohledávky z obchodního styku k 30. 6. 2020 po splatnosti.....	6
5. Vývoj neuhrazených pohledávek z titulu nájemného	7
6. Pávilon skla	8
7. Provoz veřejných wc.....	10
8. Ubytovna na zimním stadionu	11

Zpracovala:

Správa nemovitostí Klatovy, s.r.o.
zastoupená jednatelkou Ing. Jindřiškou Kurcovou

1. SPRÁVA NEMOVITÉHO MAJETKU – EKONOMICKÉ VÝSLEDKY

K 30. 6. 2020 bylo ve vlastnictví města 621 bytů, z toho 55 bytů je v domech, kde je založeno SVJ a dále 320 nebytových jednotek.

pro osoby ZTP	18
domy s byty pro seniory	193
domy pro sociálně slabé spoluobčany	35
ubytovna Zahradní	37
v družstevním spoluvlastnictví	107
ostatní byty	231

PŘEHLED EKONOMICKÝCH VÝSLEDKŮ

CELKEM BYTY A NEBYTY	ROZPOČET 2020	SKUTEČNOST I/2020		skutečnost I/2019	skutečnost I/2018
			% plnění		
tržby z nájemného	28 100	12 283	43,71 %	13 622	17 370
pokuty a penále	200	155	77,50 %	211	97
příspěvky	500	280	56,00 %	302	386
dotace					0
ostatní výnosy	250	479	191,60 %	234	534
použití bytového a nebytové fondu	16 000	18 000	112,50 %		
příjmy celkem	45 050	31 197	69,25 %	14 369	18 387
náklady na volné prostory	630	315	50,00 %	235	342
opravy, udržování, investice	15 083	6 529	43,29 %	4 990	5 862
opravy, inv. z čerpání fondu	18 000	18 000	100,00 %		
podíly nákladů na opravy do SVJ	1 800	442	24,56 %	324	-495
mandátní odměna za správu	3 500	2 053	58,66 %	1 752	1 748
ostatní služby (revize, PD, zeleň, vyklízení...)	1 900	859	45,21 %	856	788
ostatní náklady	100	14	14,00 %	26	14
splátky úvěrů 125/V + 793-5/IV	2 936	1 468	50,00 %	1 468	5 144
zápočet oprav provedených nájemci	296	15	5,07 %	148	148
výdaje celkem	44 245	29 695	67,11 %	9 799	13 551
rozdíl	805	1 502		4 570	4 836

stav Bytového a NP fondu k 30.6.2020	3 779
--------------------------------------	-------

ROZDĚLENÍ VÝNOSŮ A NÁKLADŮ ZA I. POLOLETÍ 2020 NA BYTY A NEBYTOVÉ PROSTORY

	plán rok 2020		skutečnost I/2020		plán/ skuteč	plán/ skuteč
	byty	nebyty	byty	nebyty	byty	nebyty
tržby z nájemného	19 800	8 300	9 449	2 834	47,7 %	34,1 %
pokuty a penále	200	0	155	0	77,5 %	
příspěvky	500	0	280		56,0 %	
dotace	0	0				
ostatní výnosy	150	100	461	18	307,3 %	18,0 %
použití bytového a nebytového fondu	11 000	5 000	11 000	7 000	100,0 %	140,0 %
příjmy CELKEM	31 650	13 400	21 345	9 852	67,4 %	73,5 %
náklady na neobsazené prostory	230	400	129	186	56,1 %	46,5 %
opravy, udržování, technické zhodnoc.	8 533	6 550	3 572	2 956	41,9 %	45,1 %
opravy, inv. Z čerpání fondu	14 000	4 000	14 000	4 000	100,0 %	100,0 %
podíly nákladů na opravy do SVJ	1 800	0	442		24,6 %	
mandátní odměna za správu	2 400	1 100	1 357	697	56,5 %	63,4 %
ostatní služby (revize, zeleň, PD, vyklízení)	1 300	600	587	272	45,2 %	45,3 %
ostatní náklady	100		14	0	14,0 %	
splátky úvěrů 125/V + 793-5/IV	2 652	284	1 326	142	50,0 %	50,0 %
zápočet oprav provedených nájemcem		296		15		5,1 %
výdaje celkem	31 015	13 230	21 427	8 268	69,1 %	62,5 %
rozdíl	635	170	-82	1 584		

VÝNOSY

Tržby z nájemného k 30.6. jsou u bytů mírně ovlivněny z důvodu rekonstrukce objektu Klatovy 391-393/III (Eroplán), neboť byty, které byly postupně uvolňovány, nebyly z důvodu probíhajících stavebních prací obsazovány.

U tržeb z nebytových prostor je pokles z důvodu schválené 100% slevy na nájemném v období nouzového stavu. Jedná snížení tržeb o cca 1 400 tis. Kč.

Příjmy v položce **přijaté příspěvky** jsou tvořeny

- příspěvky občanů, kterým byl přidělen byt v domech zvláštního určení.

Plánovaná položka **dotace** se týká akcí

- „Klatovy, ul. Hostašova, Vlastivědné muzeum Dr. Hostaše“ - oprava oken a mříží
- „Klatovy, Václavská ul., 122/I měšťanský dům“ (dům v němž je prodejna pekařství a řeznictví Kloud) - oprava a nátěr oken

- oprava zdi v sadech Pod Valy
- U těchto akcí v současné době probíhá jejich realizace.

V položce **ostatní výnosy** jsou zaúčtovány:

- přeúčtování oprav, které mají podle právních předpisů hradit nájemci 86 tis. Kč
- úhrada pohledávek evidovaných v podrozvahové evidenci 381 tis. Kč
- uhrazené pojistné plnění 12 tis. Kč

Použití bytového a nebytového fondu

- k 30.6. byl čerpán bytový a nebytový fond ve výši 18 000 tis. Kč, prostředky byly převedeny do rozpočtu města. Použity byly 4 000 tis. Kč na částečné financování rekonstrukce divadla a 14 000 tis. Kč na částečné financování rekonstrukce bytového domu Klatovy 391 – 393/III (Eroplán).

NÁKLADY

Náklady na neobsazené prostory:

- zde jsou zaúčtovány stálé platby za elektřinu, plyn, srážkovou vodu a podíl na vytápění v neobsazených bytech a nebytových prostorech

Podíly nákladů na opravy do SVJ

- za jednotky ve vlastnictví města nacházející se v domech, kde již vzniklo SVJ, se hradí měsíční poplatky do fondu oprav, které se účtují na pohledávkové účty (k 1.1.2020 zůstatek 5 296 tis. Kč). Vyúčtování se provádí až v následujícím roce.

Ostatní služby

Náklady na služby	v tis. Kč	
	I/2020	I/2019
sekání trávy ve vnitroblocích	42	52
odstranění sněhových převisů	0	45
poštovné, telefonní popl., SIPO	20	22
kontroly a revize	66	72
exekuce a vyklizení	4	26
vrátní 59/I a 743/III	384	361
projektová dokumentace	31	0
služby SIPO, provoz EPS 832/III, 59/I	32	20
právní služby (paušální odměna + náklady řízení)	130	91
ostatní (deratizace, inzerce, odečty apod.)	151	167

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

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 čerpal město na stavbu těchto domů.

Vybrané finanční prostředky byly převedeny do rozpočtu města

Zápočet oprav provedených nájemcem

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

Konkrétně se jednalo:

98/V

Rozvoj

15 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 Masarykova 391-3/III - zde v současné době probíhá kompletní rekonstrukce objektu. V rámci této rekonstrukce se provádí i další vnitřní opravy konkrétně kompletní oprava sklepů, výměna plynových spotřebičů za elektrické (sporáky, bojler) a s tím spojená úprava elektroinstalace. Dále se v uvolněných bytech provádí opravy a tam, kde není samostatné sociální zařízení, se realizuje celková rekonstrukce. K 30.6.2020 celkové vynaložené prostředky činily **970 tis. Kč**.
- náklady v domě Podhůrecká 832/III – v uvolněných bytech před jejich novým přidělením jsou opraveny koupelny vč. výměny zařizovacích předmětů, měněny kuchyňské linky a podlahové krytiny. V 1. pol. bylo opraveno 5 bytů. Dále zde byla provedena oprava olišťování a zatmelení oken na schodišti. Celkem činily opravy v domě **881 tis. Kč**.
- náklady v domě Niederleho 272/III - celkové náklady na opravy v domě činily **80 tis. Kč**, z toho částka ve výši 52 tis. byla za opravu komínu pro byt č. 21.
- náklady v domě Palackého 125/II – celkové náklady na opravy v domě činily **41 tis. Kč** a jednalo se o běžnou údržbu domu.
- ubytovna Zahradní 743/II – celkové náklady na opravy v domě činily **162 tis. Kč** z toho 76 tis. Kč bylo přefakturováno nájemníkům

2. 1.2. Opravy v ostatních domech – přehled vybraných oprav

- | | | |
|---------------------|----------------------------------|-------------|
| • Palackého 125/II | rekonstrukce nebytového prostoru | 230 tis. Kč |
| • Koldinova 325/II | oprava uvolněného bytu | 296 tis. Kč |
| • Vrbova 53/IV | oprava uvolněného bytu | 329 tis. Kč |
| • Suvovovova 692/IV | Výměna VZT | 163 tis. Kč |

2.2. Nebytové prostory

- | | | |
|--------------------|---|-------------|
| • Palackého 125/II | rekonstrukce nebytového prostoru | 230 tis. Kč |
| • Plánická 174/I | výměna svítidel, výměna podlahy (Diakonie), oprava oken | 290 tis. Kč |

• Plánická 208/I	výměna světel v kuchyni, výměna dveří	118 tis. Kč
• Husovo nám. 2	oprava garáže	153 tis. Kč
• Hůrka kaple	oprava interiéru	172 tis. Kč
• Hálkova 134/V	položení lina v jídelně	121 tis. Kč

2.2.1. Objekty v přidružených obcích

Celková částka vynaložená ve sledovaném období na opravy budov v obcích (osadní výbory, hasičská zbrojnice apod.) činila celkem **490 tis. Kč**.

Přehled oprav nad **40 tis. Kč**

• Luby 179 (hasiči)	oplechování atiky	107 tis. Kč
• Štěpánovice 73	výměna vrat	115 tis. Kč
• Točník 74	nápojení na vodovod	87 tis. Kč
• Točník 74	oprava střechy	69 tis. Kč
• Tajanov 14	stavební úpravy míst. osad. výboru	48 tis. Kč

3. PRODEJ BYTŮ

V I. pololetí roku 2020 bylo prodáno 7 bytů, z toho žádné byty nebyly prodány na volném trhu. Všechny 7 bytů bylo prodáno jejich nájemcům.

Tržby z prodeje činily 2 053 tis. Kč. Náklady na činily 23 tis. Kč, jednalo se o odměnu SNK za realizaci prodeje.

Finanční prostředky z prodeje byly odvedeny do rozpočtu města.

PRODEJ BYTŮ ZA I. POLOLETÍ 2020

	<i>skutečnost I/2020</i>	<i>skutečnost I/2019</i>
výnosy celkem	2 053	3 531
náklady celkem	23	74
ZISK	2 030	3 457

4. POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍHO STYKU K 30. 6. 2020 PO SPLATNOSTI

Ke dni 30. 6. 2020 byly evidovány pohledávky po lhůtě splatnosti ve výši 393 tis. Kč. Jedná se většinou 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.

Z této částky činí pohledávky starší než 365 dnů 109 tis. Kč, na tyto pohledávky je podána žaloba na zaplacení, popř. dohodnuté splácení.

5. VÝVOJ NEUHRAZENÝCH POHLEDÁVEK Z TITULU NÁJEMNÉHO

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

	k 30.6. 2020	820 438	59 dlužníků
	k 31. 12.	772 380	59 dlužníků
	k 30. 6. 2019	896 356	66 dlužníků
z toho pohledávky za osobami, kde:			
nájemní vztah trvá			
	k 30. 6. 2020	276 806	33 dlužníků
	k 31. 12. 2019	232 725	34 dlužníků
	k 30. 6. 2019	273 619	37 dlužníků
nájemní vztah skončil			
	k 30. 6. 2020	543 632	26 dlužníků
	k 31. 12. 2019	539 655	25 dlužníků
	k 30. 6. 2019	622 737	29 dlužníků 34
<u>Z celkové částky nedoplatků:</u>			
uhrazeno v průběhu července	127 704		27 dlužníků
upomenuto	196 985		16 dlužníků
probíhá výpovědní doba + žaloba na vyklizení	42 737		1 dlužník
uzavřené splátkové ujednání	58 694		4 dlužníků
podána žaloba na zaplacení	68 213		2 dlužníci
exekuční řízení	293 653		16 dlužníků
přihlášeno do dědického řízení	7 546		1 dlužník
přihlášeny do insolvenční řízení	24 907		1 dlužník

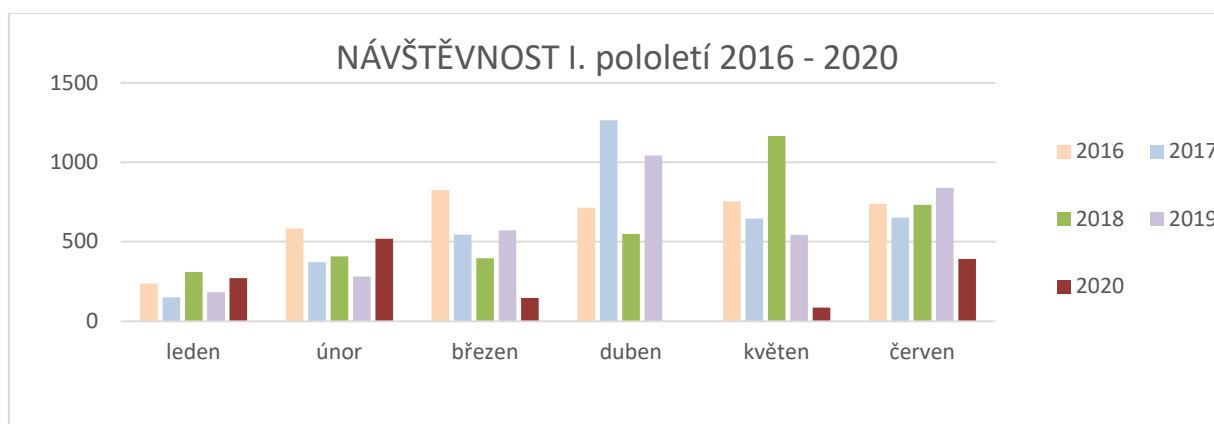
5.2. Nedoplatky nájemného za nebytové prostory a úhradách za služby - po splatnosti

	k 30. 6. 2020	120 205	17 dlužníků
	k 31. 12.	87 669	11 dlužníků
	k 30. 6. 2019	180 682	20 dlužníků
z toho pohledávky za osobami, kde:			
nájemní vztah trvá			
	k 30. 6. 2020	57 280	15 dlužníků
	k 31. 12. 2019	25.329	9 dlužníků
	k 30. 6. 2019	96 263	15 dlužníků
nájemní vztah skončil			
	k 30. 6. 2020	62 925	2 dlužníci
	k 31. 12. 2019	62 340	2 dlužníci
	k 30. 6. 2019	84 419	5 dlužníků
<u>Z celkové částky nedoplatků:</u>			
uhrazeno v průběhu července	41 181		11 dlužníků
upomenuto	19 348		5 dlužníků
podána žaloba na zaplacení	56 676		1 dlužník

6. PAVILON SKLA

PASK byl uzavřen (stejně jako ostatní expozice) od 12. 3. do 10. 5. 2020, což se odrazilo samozřejmě na návštěvnosti, která za I. pololetí činila pouze 2 103 návštěvníků.

I v následujících měsících byla návštěvnost výrazně nižší než v předchozích letech.



PŘEHLED EKONOMICKÝCH VÝSLEDKŮ

Provozní náklady	rozpočet	SKUTEČNOST	% plnění	skutečnost	
	2020	I/2020		I. pol. 2019	I. pol. 2018
Spotřeba materiálu	100	35	35,0 %	31	11
Spotřeba energie	90	48	53,3 %	51	37
Prodané zboží	0	56		24	6
Opravy a udržování	10	1	10,0 %	1	4
Mzdové náklady	270	93	34,4 %	159	130
Mandátní odměna SNK	104	65	62,5 %	44	44
Odměna kurátorka	149	69	46,3 %	74	56
Ostatní služby	128	28	21,9 %	36	38
Pojištění	39		0,0 %	10	24
akce a výstavy	210	87	41,4 %	75	111
					94
celkem	1 100	482	43,8 %	505	555

Tržby	rozpočet	skutečnost	% plnění	skutečnost	
	2018	I/2020		I. pol. 2018	I. pol. 2017
Tržby celkem	200	129	64,50 %	115	100
Ostatní výnosy					25
použití zůstatku předch. let					
celkem	200	129	64,5 %	115	25

Příspěvek na provoz	900	353	39,2 %	390	530
----------------------------	------------	------------	---------------	------------	------------

NÁKLADY NA PROVOZ

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 zaúčtován nákup úklidových prostředků, kancelářský potřeb, významnou částku tvoří tonery.

Ostatní služby – jedná se o náklady na propagaci, telefony, práci IT technika apod.

Mandátní odměna SNK – k dohodě o zvýšení mandátní odměny došlo až v průběhu letošního roku, proto není změna promítnuta do plánu.

Akce a výstavy

V únoru byla zahájena výstava *Secesní sklo z Nového Boru*, kde jsou ukázky ze sbírek muzea v Novém Boru, z Klatov a soukromých sběratelů. Se zapůjčiteli bylo dohodnuto posunutí termínu ukončení výstavy na 20. 8. 2020.

Vzhledem k hygienické situaci nemohla být instalována výstava sklářské školy ze Zwieselu. Ve vnitřních prostorách byla proto prodloužena výstava secesního skla a na zahradě byla instalována výstava Bioluminiscence, kde je vystaveno dílo mladých českých umělců z atelieru GOJO.

Z akcí bylo uskutečněno pouze lednové Tvoření s Natálkou a přednáška Sklářské rafinerie v Novém Boru. Ostatní plánované akce byly zrušeny. V červnu byla za omezujících podmínek uspořádaná akce Secesní aranže květin s Jarkou Papežovou, plánovaná původně na květen.

Náklady na výstavy a akce zahrnují odměnu za práci kurátorky a výstavářky, převoz skleněných předmětů a za instalaci výstavy v zahradě.

VÝNOSY

Tržby ze vstupného činili 57 tis. Kč, což je ve srovnání s předchozím rokem pouze 74 %.

Od ledna byl však zahájen prodej výrobků šumavských sklářů, což se setkalo s velkým zájmem návštěvníků. Tržby za prodej zboží činily 72 tis Kč a pomohly tak dorovnat výpadek na vstupném.

7. PROVOZ VEŘEJNÝCH WC

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

	PLÁN 2020	SKUTEČNOST 2020		skutečnost
		I. pol. 2020	% plnění	I. pol.2019
dobrovolný příspěvek	40	4		10
výnosy celkem	40	4	10,00 %	10
spotřeba materiálu	15	6	40,00 %	6
spotřeba energie	30	8	26,67 %	24
opravy a udržování	11	29	263,64 %	2
náklady celkem	56	43	76,79 %	32
ztráta		-39		-22

WC Pod Černou věží jsou v provozu celoročně. Vzhledem k současné situaci je pokles tržeb z dobrovolných příspěvků z důvodu absence turistů.

Opravy provedené na veřejných WC Pod Černou věží:

- oprava oken (13 tis. Kč)
- oprava vstupních dveří pánské WC (15 tis. Kč).

8. UBYTOVNA NA ZIMNÍM STADIONU

V ubytovně je 50 lůžek, využití lůžek se v období od 1.1. do 30.6. pohybovalo ve výši 31 %. Z celkového počtu bylo 24 % českých hostů a 76 % cizinců.

Provoz na ubytovně zajišťuje správce, se kterým je uzavřena příkazní smlouva. Úklid a recepce jsou rovněž zajišťovány smluvně.

<i>náklady</i>		<i>1/2020</i>	<i>1/2019</i>	<i>1/2019 - upravená spotřeba plynu</i>
materiál	úklidové prostředky, plyn na vaření, povlečení	23	36	36
energie	studená voda	17	24	24
	plyn – vytápění a ohřev TUV	32	351	51
	elektrická energie	34	44	44
	opravy a udržování		0	0
služby	praní prádla	8	10	10
	správce ubytovny	72	72	72
	recepce	151	190	190
	úklid	100	73	73
	odvoz odpadu	13	8	8
náklady celkem		450	808	508
tržby celkem		417	609	609
HV		-33	-199	101

Meziroční pokles tržeb k 30.6. je o 192 tis. Kč, toto je zapříčiněno zejména příchodem viru COVID-19 a s ním spojené omezení volného pohybu lidí.

Meziročně je enormní rozdíl ve spotřebě plynu na ohřev TUV a vytápění. Tato situace byla řešena ke konci roku 2019 a došlo k přepočtu spotřeby dle vyhlášky s tím, že celková spotřeba byla dobropisem upravena. K 30.6.2019 tak upravená spotřeba plynu činila 51 tis. Kč. Vzhledem k razantnímu poklesu tržeb lze ke konci roku předpokládat ztrátu z ubytovací činnosti. Možnost úsporných opatření je možné hledat v oblasti nakupovaných služeb.