

HOSPODÁŘSKÁ ČINNOST MĚSTA SPRAVOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ MĚSTA KLATOV

ROZBORY HOSPODAŘENÍ za rok 2022

Zpracovala:

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

Obsah

1.	Správa nemovitého majetku – ekonomické výsledky	3
2.	Přehled výsledků v rozdělení na byty a nebytové prostory	4
2.1.	VÝNOSY	5
2.2.	NÁKLADY	5
2.2.1.	Náklady na opravy a udržování - byty	6
2.2.2.	Nebytové prostory – přehled vybraných větších oprav a investic	7
2.2.3.	Opravy s využitím dotace	8
2.2.4.	Opravy objektů v přidružených obcích	8
3.	Prodej bytů	9
4.	Pohledávky z obchodního styku k 31. 12. 2022 po splatnosti	9
5.	Vývoj neuhrazených pohledávek z titulu nájemného	9
5.1.	Nedoplatky nájemného u bytů a na úhradách za služby – po splatnosti	9
	(v Kč)	9
5.2.	Nedoplatky nájemného za nebytové prostory a úhrady za služby – po splatnosti (v Kč)	10
5.3.	Komentář k pohledávkám	10
5.3.1.	Byty	10
5.3.2.	Nebytové prostory	11
6.	Pavilon skla	11
7.	Černá věž	15
8.	Jezuitská kolej	17
9.	Veřejné WC	17
10.	Ubytovna na zimním stadionu	18
11.	Rekapitulace	19

1. Správa nemovitého majetku – ekonomické výsledky

K 31. 12. 2022 bylo ve vlastnictví města 547 bytů, z toho 54 bytů je v domech, kde je založeno SVJ a dále 300 nebytových jednotek.

pro osoby ZTP	18
domy s byty pro seniory	193
domy pro sociálně slabé spoluobčany	35
ubytovna Zahradní	37
v družstevním spoluvlastnictví	57
ostatní byty	207

Přehled celkových ekonomických výsledků hospodářské činnosti (bez ubytovny na zimním stadionu, bez pavilonu skla, Černé věže, expozice v jezuitské koleji a bez veřejných WC).

	v tis. Kč		v %		v tis. Kč
CELKEM (v tis. Kč)	ROZPOČET 2022	SKUTEČNOST		skutečnost 2021	skutečnost 2020
		2022	% plnění		
tržby z nájemného	26 900	27 064	100,61%	24 518	24 045
pokuty a penále	100	96	96,00%	330	315
příspěvky	800	791	98,88%	878	610
dotace	400	399	0,00%	490	490
ostatní výnosy	490	602	122,86%	595	875
použití bytového a nebytové fondu	0	0	0,00%	0	19 800
příjmy celkem	28 690	28 952	100,91%	26 811	46 135
materiál, energie	740	601	81,22%	586	687
opravy, udržování, investice	15 400	15 396	99,97%	12 915	15 981
opravy, inv. z čerpání fondu	0	0	0,00%	0	18 000
podíly nákladů na opravy do SVJ	0	3	0,00%	1 520	1 813
mandátní odměna za správu	4 233	4 232	99,98%	4 131	4 099
ostatní služby (revize, PD, zeleň, vyklízení...)	1 750	1 761	100,63%	1 818	2 048
ostatní náklady	22	49	222,73%	40	42
opravná položka k pohledávkám	200	-92	-46,00%	52	-273
odpis pohledávek	310	303	97,74%	107	463
splátky úvěrů 125/V + 793-5/IV	2 107	2 107	100,00%	2 694	2 936
zápočet oprav provedených nájemci	0	0	0,00%	35	27
výdaje celkem	24 762	24 360	98,38%	23 898	45 823
rozdíl	3 928	4 592		2 913	312

2. Přehled výsledků v rozdělení na byty a nebytové prostory

V následující tabulce je uveden přehled výnosů a nákladů k 31. 12. 2022 **v rozdělení na byty a nebytové prostory.**

	v tis. Kč				v %		v tis. Kč			
Bytový a nebytový fond	plán rok 2022		skutečnost 2022		plán/ skut. 2022		skutečnost 2021		skutečnost 2020	
	byty	nebyty	byty	nebyty	byty	nebyty	byty	nebyty	byty	nebyty
tržby z nájemného	17 800	9 100	17 935	9 129	100,8%	100,3%	18 169	6 349	18 793	5 252
pokuty a penále	100	0	93	3	93,0%		330	0	315	0
příspěvky	800	0	791	0	98,9%		878	0	610	
dotace	100	300	100	299			240	250	120	370
ostatní výnosy	340	150	451	151	132,6%	100,7%	396	199	638	237
použití bytového a nebytového fondu	0	0	0	0	0,0%	0,0%	0	0	11 800	8 000
příjmy CELKEM	19 140	9 550	19 370	9 582	101,2%	100,3%	20 013	6 798	32 276	13 859
náklady na neobsazené prostory	355	385	268	333	75,5%	86,5%	237	349	210	477
opravy, udržování, technické zhodnoc.	7 700	7 700	7 691	7 705	99,9%	100,1%	8 482	4 433	8 853	7 128
opravy, inv. z čerpání fondu	0	0	0	0	0,0%	0,0%	0	0	14 000	4 000
podíly nákladů na opravy do SVJ	0	0	3	0			1 520	0	1 813	
mandátní odměna za správu	2 820	1 413	2 819	1 413	100,0%	100,0%	2 736	1 395	2 711	1 388
ostatní služby (revize, zeleň, PD, vyklízení)	1 020	730	1 046	715	102,5%	97,9%	1 098	720	1 362	686
ostatní náklady	22	0	24	25	109,1%		40	0	42	0
opravné pol. k pohledávkám	200	0	-74	-18	-37,0%		81	-29	-286	13
odpis pohledávek	310	0	303	0	97,7%		107	0	463	
splátky úvěrů 125/V + 793-5/IV	1 823	284	1 823	284	100,0%	100,0%	2 410	284	2 652	284
zápočet oprav provedených nájemcem	0	0	0	0	0,0%	0,0%	0	35		27
výdaje celkem	14 250	10 512	13 903	10 457	97,6%	99,5%	16 711	7 187	31 820	14 003
rozdíl	4 890	-962	5 467	-875			3 302	-389	456	-144

2.1. VÝNOSY

Tržby z nájemného

- u bytů – mírný meziroční pokles (cca o 230 tis. Kč) je částečně ovlivněn neobsazováním bytů v objektu Klatovy 391-393/III (Eroplán) po dobu rekonstrukce a dále bytů v KT 832/III (penzion). Další vliv na pokles tržeb mělo v 1. pololetí neobsazování bytů z důvodu blokace pro ukrajinské uprchlíky. V 11/2022 došlo k převodu bytů do osobního vlastnictví (vyrovnání družstevních bytů) domu čp. 125/V. Od 1. 7. 2022 bylo schválené navýšení nájmů z bytů o inflaci (na 80,61 Kč/m²/měsíc).
- u nebytových prostorů je výše tržeb meziročně vyšší o 2 780 tis. Kč. V porovnání s předcovidovým obdobím, tj. rokem 2019 se jedná o nárůst o 931 tis. Kč. Navýšení tržeb z nájmů nebytových prostorů oproti roku 2019 je z důvodu vysoké obsazenosti nebytů a to včetně dlouhodobých pronájmů některých objektů (objekt KT 946/IV – bývalá SÚS). Vyšší obsazenost i u objektu čp. 9/IV (kancelářské prostory).

Přijaté příspěvky jsou tvořeny:

- příspěvky občanů, kterým byl přidělen byt v domech zvláštního určení (Eroplán, penzion) v celkové výši 791 tis. Kč – příspěvek od 16 občanů, kterým byl přidělen byt v roce 2022.

Přijaté dotace se týkají dotací

- | | |
|--|-------------|
| • čp. 59/I – oprava a obnovení nátěru oken II. Etapa – dotace MK | 199 tis. Kč |
| • čp. 9/IV – oprava omítek vstupního portálu (památková zóna) PK | 100 tis. Kč |
| • čp. 23/I – oprava fasády (památková zóna) PK | 100 tis. Kč |

Ostatní výnosy - zde je zaúčtováno:

Byty

- | | |
|--|-------------|
| • přeúčtování oprav, které podle právních předpisů hradí nájemci | 185 tis. Kč |
| • úhrada pohledávek evidovaných v podrozvahové evidenci + nákl. řízení | 265 tis. Kč |

Nebytové prostory

- | | |
|--|------------|
| • přeúčtování energií a služeb nájemcům | 46 tis. Kč |
| • úhrada pohledávek evidovaných v podrozvahové evidenci + nákl. řízení | 23 tis. Kč |
| • uhrazené pojistné plnění | 75 tis. Kč |
| • tržby z veřejného WC na Kolonádě | 8 tis. Kč |

2.2. 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.

Nejvýznamnější položky jsou:

- | | |
|--------------------------------|------------|
| - Masarykova 391-393 (Eroplán) | 92 tis. Kč |
| - Podhůrecká 832 (penzion) | 70 tis. Kč |
| - Zahradní 743 (ubytovna) | 38 tis. Kč |
| - čp. 363/IV (voj. Ubytovna) | 28 tis. Kč |

- bývalá porodnice čp.259/II 44 tis. Kč
- čp. 9/IV (volné kanceláře) 21 tis. Kč

V této položce jsou účtovány i náklady za elektřinu a plyn v azylovém domě Koldinova 276/II, které v roce 2022 činily 107 tis. Kč. Zde jsou ubytováni Ukrajinci, tyto náklady na energie se nerozúčtovávají, platba za ubytování je formou denní sazby. Celkové tržby za ubytování za rok 2022 činily 333 tis. Kč a jsou součástí celkových tržeb z bytů.

Podíly nákladů na opravy do SVJ

- za jednotky ve vlastnictví města nacházející se v domech, kde již vzniklo SVJ, se hradí měsíční platby do fondu oprav, které se účtují na pohledávkové účty (k 31. 12. 2022 zůstatek 5 036 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.

Ostatní služby

Náklady na služby	v tis. Kč	
	2022	2021
údržba zeleně ve vnitroblocích	132	129
poštovné, telefonní popl., SIPO	17	26
kontroly a revize	308	267
exekuce a vyklizení	5	15
vrátní 59/I a 743/III	664	701
projektová dokumentace	91	64
služby SIPO, provoz EZS 832/III, 59/I	27	56
právní služby (paušální odměna + náklady řízení)	138	137
ostatní (deratizace, odečty, mimoř. úklid apod.)	379	425

Ostatní náklady

- zde jsou zaúčtovány soudní a bankovní poplatky

Splátky úvěru 793-5/IV

- jedná se o nájemné z bytů domech 793-5/IV, které je určeno na splátku úvěru, které čerpalo město na stavbu tohoto domu; vybrané finanční prostředky jsou převáděny do rozpočtu města v průběhu roku formou tržeb z nájemného

2.2.1. Náklady na opravy a udržování - byty

Náklady na opravy jsou rozděleny na opravy provedené v bytech (sociální byty, ostatní byty) a v nebytových prostorech.

Sociální byty

- náklady v domech pro seniory Masarykova 391-3/III (Eroplán) – v průběhu roku 2022 bylo zrekonstruováno šest bytů, proběhlo vymalování schodiště a společných prostor ve všech částech domu, vyrovnání a oprava podlahy v sušárně, oprava stoupaček vody a kanalizace. K 31. 12. 2022 celkové vynaložené prostředky na opravy činily **2 630 tis. Kč**
- náklady v domě Podhůrecká 832/III (penzion) – v postupně uvolněných bytech v případě potřeby, jsou před jejich novým přidělením opraveny koupelny vč. výměny zařízení předmětů, měněny kuchyňské linky a podlahové krytiny. V období 1 – 12/2022 bylo uvolněno (převzato) 13 bytů, 7 bytů bylo kompletně opraveno. Ostatní uvolněné byty byly přiděleny bez větších oprav, popř. zůstávají volné ve fázi k přidělení. Dále v domě proběhla výměna RTN měřáků (poměrové měřiče tepla). Celkem činily opravy v domě **1.467 tis. Kč**
- náklady v domě Niederleho 272/III - celkové náklady na opravy v domě činily **199 tis. Kč**, a jednalo se o běžné opravy a údržbu.
- náklady v domě Palackého 125/II – celkové náklady na opravy v domě činily **45 tis. Kč** a jednalo se o běžnou údržbu domu
- náklady v domě Palackého 3/II – celkové náklady na opravy v domě činily **33 tis. Kč**, a jednalo se o běžnou údržbu domu
- ubytovna Zahradní 743/III – celkové náklady na opravy v domě činily **164 tis. Kč** z toho 59 tis. Kč byla škoda po nárazovém větru (oplechování římsy) a bylo řešeno jako pojistná událost, 61 tis. Kč bylo přefakturováno nájemcům, v ostatních případech se jednalo o běžnou údržbu

Byty - opravy v ostatních domech (přehled větších oprav)

- | | | |
|-------------------|---------------------------------------|-------------|
| • Plánická 3,4/I | nové etážové topení, byt č. 11 | 163 tis. Kč |
| | výměna plyn. kotle v bytě | 60 tis. Kč |
| • nám. Míru 63/I | výměna měřáků RTN | 57 tis. Kč |
| • nám. Míru 62/I | výměna vchodových dveří z nádvoří | 72 tis. Kč |
| • Václavská 122/I | celková oprava uvolněného bytu č. 1 | 550 tis. Kč |
| | PD pro opravu fasády domu | 148 tis. Kč |
| | oprava stoupaček vody v domě | 56 tis. Kč |
| • Rybníčky 65/II | výměna kotle + etážové topení v bytě | 72 tis. Kč |
| • Rozvoj 97/V | REKO bytu – I. etapa | 289 tis. Kč |
| • Rozvoj 98/V | oprava nátěrů klempířských prvků domu | 57 tis. Kč |

2.2.2. Nebytové prostory – přehled vybraných větších oprav a investic

- | | | |
|------------------|--|-------------|
| • Plánická 3/I | oprava elektroinstalace nebytu | 67 tis. Kč |
| • Balbínova 59/I | rozvaděč a el. inst. pro osazení elektroměru | 83 tis. Kč |
| | výměna bezdrátových komponentů EPS | 300 tis. Kč |
| | oprava střechy | 58 tis. Kč |
| | zábrany proti holubům (na okapech) | 62 tis. Kč |
| | nátěr mříží (ul. Balbínova), nátěr oken a vrat | 155 tis. Kč |
| • nám. Míru 63/I | výmalba průjezdu | 55 tis. Kč |

• Divadelní 148/I	pokládka lina – Chapadlo	134 tis. Kč
• Plánická 174/I	výměna lina – Diakonie	57 tis. Kč
	kostel – zábrany proti holubům	335 tis. Kč
• Plánická 208/I	REKO vstupních venkovních schodů	61 tis. Kč
• Vídeňská 9/IV	REKO kanceláří	153 tis. Kč
	oprava fasády domu (části mimo dotaci)	232 tis. Kč
• Plánická 626/IV	(bouling) – oprava střešní krytiny	385 tis. Kč
• Václavská 215/I	čajovna – obnova nátěru dřevěného opláštění	78 tis. Kč
• Za Kasárny 946/IV	výměna vstupních dveří	94 tis. Kč
	výměna kotle včetně spalínové cesty	67 tis. Kč
	oprava asfaltové plochy	135 tis. Kč
• Hájkova 134/V	regulace vzduchotechniky v kuchyni	302 tis. Kč
• Luby střelnice	výměna oken	147 tis. Kč
	zateplení stropu učebny	236 tis. Kč
• nám. Míru 155/I	odkup vzduchotechniky – bufet Slávie	1 680 tis. Kč

2.2.3. Opravy s využitím dotace

K 31. 12. 2022 byly realizovány opravy, na které byla získána dotace:

- čp. 59/I – jezuitská kolej, nátěr oken 62 ks - II. etapa, celkové náklady 315 tis. Kč, dotace 199 tis. z MK
- čp. 9/IV – oprava omítek vstupního portálu celkové náklady 357 tis. Kč, dotace 100 tis. Kč z PK
- čp. 23/I – oprava fasády včetně nátěru celkové náklady 342 tis. Kč, dotace 100 tis. Kč z PK

2.2.4. Opravy objektů v přidružených obcích

Celková částka vynaložená ve sledovaném období na opravy budov v přidružených obcích (osadní výbory, hasičské zbrojnice apod.) činila celkem **718 tis. Kč**.

Přehled oprav nad **40 tis. Kč**:

• Luby 179 HZ	garážová vrata	62 tis. Kč
• Točník 74	stavební úpravy KD	276 tis. Kč
	oprava hromosvodů	60 tis. Kč
• MŠ Kal 3	výměna lina v MŠ	50 tis. Kč
• Vícenice 16 - OV	výměna dlažby vstupní chodby	70 tis. Kč
• Dehtín 34 – OV	oprava oplocení, nátěr oken, vrat	84 tis. Kč

3. Prodej bytů

V roce 2022 bylo prodáno 10 garáží v domě čp. 132/V stávajícím nájemcům a další tři garáže obálkovou metodou dle schválených pravidel prodeje. Celkové tržby z prodeje garáží činily 3.792 tis. Kč, náklady činily 44 tis. Kč a jednalo se o náklady na znalecký posudek a odměna SNK. Dále byly prodány 2 byty na volném trhu, tržby činily 5.724 tis. Kč, náklady činily 172 tis. Kč – provize realitní kanceláři.

Finanční prostředky z prodeje byly převedeny do rozpočtu města.

	skutečnost 2022	<i>skutečnost 2021</i>	<i>skutečnost 2020</i>
výnosy celkem	9516	6274	6913
náklady celkem	216	138	184
ZISK	9300	6136	6729

4. Pohledávky z obchodního styku k 31. 12. 2022 po splatnosti

Ke dni 31. 12. 2022 byly evidovány pohledávky z faktur po lhůtě splatnosti ve výši 204 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 124 tis. Kč, na tyto pohledávky je podána žaloba na zaplacení, popř. dohodnuté splacení.

5. Vývoj neuhrazených pohledávek z titulu nájemného

5.1. Nedoplatky nájemného u bytů a na úhradách za služby – po splatnosti (v Kč)

	k 31. 12. 2022	520 278	42 dlužníků
	k 30. 6. 2022	651 234	48 dlužníků
	k 31. 12. 2021	769 744	47 dlužníků
z toho pohledávky za osobami, kde:			
nájemní vztah trvá			
	k 31. 12. 2022	241 423	29 dlužníků
	k 30. 6. 2022	217 346	33 dlužníků
	k 31. 12. 2021	170 356	27 dlužníků
nájemní vztah skončil			
	k 31. 12. 2022	278 855	13 dlužníků
	k 30. 6. 2022	433 888	15 dlužníků
	k 31. 12. 2021	599 387	20 dlužníků

Z celkové částky nedoplatků (v Kč):

uhrazeno v průběhu ledna 2023	140 780	21 dlužníků
upomenuto	51 997	7 dlužníků
probíhá výpovědní doba + žaloba na vyklizení	0	0 dlužníků
uzavřené splátkové ujednání	27 232	3 dlužníci
podaná žaloba na zaplacení	44 533	2 dlužníci
exekuční řízení	222 075	7 dlužníků
přihlášeno do dědického řízení	13 392	1 dlužník
přihlášeno do insolvenčního řízení	20 268	1 dlužník

5.2. Nedoplatky nájemného za nebytové prostory a úhrady za služby – po splatnosti (v Kč)

	k 31. 12. 2022	84 987	12 dlužníků
	k 30. 6. 2022	76 734	11 dlužníků
	k 31. 12. 2021	109 459	12 dlužníků
z toho pohledávky za osobami, kde:			
nájemní vztah trvá	k 31. 12. 2022	57 245	9 dlužníků
	k 30. 6. 2022	56 071	8 dlužníků
	k 31. 12. 2021	56 877	9 dlužníků
nájemní vztah skončil			
	k 31. 12. 2022	27 742	3 dlužníci
	k 30. 6. 2022	20 663	3 dlužníci
	k 31. 12. 2021	52 582	3 dlužníci

Z celkové částky nedoplatků (v Kč):

uhrazeno v průběhu ledna 2023	51 523	8 dlužníků
upomenuto	5 722	1 dlužník
uzavřené splátkové ujednání	0	0 dlužníků
podaná žaloba na zaplacení	20 448	1 dlužník
exekuční řízení	7 294	2 dlužníci

5.3. Komentář k pohledávkám

5.3.1. Byty

Pohledávky za užívání bytů ke dni 31. 12. 2022 činily celkem 520 278 Kč, přičemž za prvních 20 dní po dnu splatnosti bylo zaplaceno 140 780 Kč, zbývá zaplatit 379 498 Kč. Tato částka se skládá z nájemného, záloh na služby a nedoplatků vyúčtování za uplynulé dva roky (starší pohledávky jsou odepisovány do podrozvahy na základě schválení p. starosty).

Od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2022 činil předpis nájemného 31 901 655 Kč, zálohy 23 862 055 Kč, **tj. celkem 55 763 710 Kč**. Z toho vyplývá, že nedoplatky k 31. 12. 2022 činí 0,93% vybírané částky, pokud odečteme pohledávky zaplacené za prvních 20 dní července dostaneme se na **0,68 %**. V porovnání s minulým obdobím se jedná o pokles jak celkového objemu pohledávek, tak i v procentuálním vyjádření (bylo 0,86 %). Nutno říci, že toto je výsledkem precizní a neúprosné práce zaměstnanců SNK vůči dlužníkům.

Pohledávky SNK vymáhá soustavně. Dlužník od SNK dostane první upomínku cca 5. den po dnu splatnosti SMS zprávou, cca 20. den pak dostává písemnou upomínku. Pokud nezaplatí, dostává

upomínku i v následujícím měsíci. Po třech nezaplacených nájmech dostává upomínku s upozorněním na výpověď z nájmu. Pokud ani pak není zaplaceno, navrhuje SNK podání výpovědi z nájmu. Během celé doby se SNK snaží s dlužníkem komunikovat, zjistit příčinu neplacení, nabídnout splátky, případně spolupráci s OSVZ.

Lepších výsledků při vymáhání pohledávek již prakticky nelze dosáhnout. Vyšší dlužné částky jsou zapříčiněny zdlouhavým soudním řízením, kdy po podání žaloby o vyklizení trvá více než rok, než se město Klatovy domůže exekučního vyklizení. Pokud se nájemce odvolává, pak se soudní řízení prodlužují minimálně o dalších půl roku až rok. Všechny dluhy jsou po odstěhování nájemce zažalovány a předány k exekuci. Exekutorský úřad není při vymáhání příliš úspěšný, neboť dlužníci jsou už většinou předluženi z minulosti.

Pokud lze uvažovat o snížení nedoplatků, pak je jedinou možností vyloučit při přidělování bytů a ubytovny sociální aspekt, byty přidělovat jen nájemcům s vyššími příjmy, s trvalým a dlouhodobým zaměstnáním, bez zadlužení. V tomto případě, by ale město Klatovy zcela zavřelo cestu k bydlení sociálně slabým, pro které je přidělení městského bytu většinou jedinou možností, jak bydlení získat.

5.3.2. Nebytové prostory

Pohledávky za užívání nebytových prostorů ke dni 31. 12. 2022 činily celkem 84 987 Kč, přičemž za prvních 20 dní po dnu splatnosti bylo zaplaceno 51 523 Kč, zbývá zaplatit 33 464 Kč.

Za poslední dva roky činil předpis nájemného 16 029 551 Kč, zálohy 4 303 262 Kč, **tj. celkem 20 332 813 Kč**. Z toho vyplývá, že nedoplatky k 31. 12. 2022 činí 0,42% vybírané částky, pokud odečteme pohledávky zaplacené za prvních 20 dní dostaneme se na **0,16 %**.

6. Pavilon skla

Pavilon má obvyklou otevírací dobu:

v hlavní sezóně denně od 10:00 do 17:00 hod; mimo sezonu pak denně od 11:00 hod do 16:30 hod.

Otevřeno bylo denně dle otevíracích hodin, počet návštěvníků k 31. 12. 2022 činil 6 485, z čehož 460 návštěvníků bylo volné vstupné v rámci projektu „Zwiesel“.

Po covidových omezeních se opět začaly uskutečňovat plánované akce a lidé se postupně začali vracet i do kulturního dění. Některé akce z počátku roku však ještě byly přesunuty do roku 2023. Pro porovnání s předchozími roky můžeme konstatovat, že návštěvnost zatím ještě nedosahuje úrovně roku 2019 (předcovidové období).

PŘEHLED EKONOMICKÝCH VÝSLEDKŮ – PASK

v tis. Kč	PLÁN 2022	SKUTEČNOST		skutečnost	
		2022	% plnění	2021	2020
tržby celkem	540	560	103,70%	390	435
z toho: tržby ze vstupného		200		146	189
tržby z prodeje zboží		360		244	246
vyplacený příspěvek na provoz	1200	1200	100,00%	900	900
čerpaný příspěvek v daném roce		1200		918	665
úspora, čerpání úspory		-253		-18	235
celk. úspora příspěvku k 31.12.		-6		247	265
výnosy celkem	1 740	1 760		1 290	1 335
spotřeba materiálu	22	51	231,82%	42	63
spotřeba energie	95	82	86,32%	89	89
nakoupené zboží	270	281	104,07%	180	187
opravy a udržování	20	21	105,00%	109	5
mandátní odměna SNK	370	370	100,00%	190	131
služby	313	312	99,68%	284	225
pojištění	40	40	100,00%	41	39
mzdové náklady	450	470	104,44%	261	233
akce "Zwiesel"		300			
náklady na provoz celkem	1 580	1 927	121,96%	1 196	972
výstavy a akce	100	86	86,00%	112	128
náklady celkem	1 680	2 013	119,82%	1 308	1 100

Zůstatek příspěvku k 31.12.2022 činil -6 tis. Kč. V celkové částce nákladů jsou započítány i výdaje na dotační akci „Zwiesel“, které činily 299 500 Kč. V současné době je tato akce vyúčtována a dotace ve výši 9 786,70 EUR bude připsána na účet v průběhu roku 2023.

Mzdové náklady

- tvoří nejvýznamnější položku rozpočtu. Celoroční provoz je zajišťován 4 pokladními, které pracují na zkrácený pracovní úvazek a 1 pracovnící, která vypomáhá při akcích a instalacích výstav. Úklid byl zajištěn 1 osobou na zkrácený pracovní úvazek. Od 1. 6. 2022 došlo k navýšení hodinových sazeb u pokladních. Dále bylo v letošním roce na DPP zajištěno sekání a údržba travnaté plochy zahrady, které ze strany SNK probíhalo do 8/2022, poté údržbu zahrady převzaly TSMK.

Spotřeba materiálu

- zde je zaúčtována spotřeba vstupenek, propagačních letáků, úklidových prostředků, kancelářský potřeb; významnou částku tvoří tonery

Náklady na služby

- v této položce je zaúčtována odměna kurátorce, náklady na telefonní služby, fotodokumentaci, propagaci, programátorské práce, vstupenkový systém, čištění vitrín apod.

Z větších položek konkrétně:

➤ odměna kurátorce	170 tis. Kč
➤ vstupenkový systém upgrade (colosseum)	20 tis. Kč
➤ čištění vitrín	38 tis. Kč
➤ propagace	43 tis. Kč

V této položce jsou mj. výdaje, které jsou nárazové a jejich potřeba vzešla v průběhu roku 2022 (colosseum, čištění vitrín). Dále došlo od 5/2022 k navýšení odměny kurátorce.

Nakoupené zboží

- kromě prodeje drobných upomínkových předmětů je úspěšný prodej sklářských výrobků. Dodavateli sklářského zboží jsou Šumavští skláři - WUDY Czech Glass Jewellery (skleněné šperky), sklářská huť J. Kozel, sklárna Bělčice, sklářská huť Gábor, skleněné karafiáty od Kunc Glass, papilonové vázy z Floriánovy hutě a nově i sklářské výrobky (hlavně vázy) od Tomáše Svobody z Hrádku u Sušice.

Výnosy

- tržby ze vstupného činily 200 tis. Kč. Tržby za prodej zboží činily 360 tis. Kč. Prodej zboží se meziročně daří navyšovat, průměrná prodejní marže se pohybuje 20 – 25 %.

Rekapitulace ekonomických výsledků PASK

V roce 2020 z důvodu covidových opatření a s tím uzavření expozice a nekonání plánovaných výstav a akcí, došlo k úspoře finančních prostředků. Z této provozní úspory byly v roce 2021 uhrazeny provedené opravy (výměna světelné rampy včetně rozšíření osvětlení) a dále odměna kurátorce za katalogizaci sbírky (obojí celkem 153 tis. Kč). V letošním roce se dále z „uspořených peněz“ nad rámec provozu hradilo otevření a čištění vitrín (38 tis. Kč). Mimořádný výdaj byl vynaložen i na vstupenkový systém (Colosseum).

Dále došlo k navýšení odměn pokladních a odměny kurátorce. Z tohoto důvodu byl v průběhu roku 2022 navýšen příspěvek na provoz z 900 tis. Kč na 1200 tis. Kč.

Z příspěvku byly pokryty i výdaje na akci „Zwiesel“ (bližší info viz akce), které činily 300 tis. Kč, Dotace na tuto akci, která bude proplacena v 2023 dle předloženého vyúčtování činí 9 786,70 EUR.

Na účtu 042 - nedokončená investice je průčtována práce na digitálním displeji v hodnotě 110 tis. Kč, tato částka není součástí úhrady z provozního příspěvku. Po dokončení této investice bude nutné dofinancování formou příspěvku (převodem peněz).

V termínu 11. 4. – 18. 4. 2023 proběhne již dlouho plánovaná kompletní reinstalace stálé expozice, předpokládané náklady jsou cca 250 tis. Kč.

Akce a výstavy

Výstava „Lovecká vášeň ve skle“, byla prodloužena z minulého roku až do 15. 2. 2022 a to z důvodu rušení nových plánovaných výstav v důsledku covidových opatření.

Další výstava **„Podobnost čistě náhodná“** byla v expozici PASKu 18. 2. – 10. 4. 2022 a představovala napodobeniny secesního skla Lötze. Vzhledem k popularitě firmy Lötze se mnoho dalších firem tímto unikátním sklem inspirovalo a bylo pro ně vzorem při výrobě.

K této výstavě dne 13. 3. proběhla přednáška Dr. Lněničkové na téma „Jak poznat pravého Lötze“.

V období 15. 4. – 29. 5. 2022 jako doprovodný program Barokních jezuitských Klatov byla výstava **„Upomínky z poutních míst“** instalovaná v období 15. 4. – 29. 5. 2022. Výstava přenesla návštěvníky do atmosféry trhů z poutních míst, kde různí prodejci nabízeli ve stáncích poutníkům a návštěvníkům upomínkové předměty ze skla.

Dne 30. 4. proběhla komentovaná prohlídka výstavy s kurátorkou PASKu Dr. Lněničkovou.

K Velikonocům dne 3. 4. 2022 byly pořádány tvůrčí dílny pro děti a dospělé, kde si mohli vyrobit skleněnou jarní dekoraci.

Dne 26. 4. 2022 - přednáška Dr. Lněničkové „Rodina Schmidů – sklářské podnikání na Šumavě a v Bavorsku“. Jednalo se o přednášku o významné sklářské podnikatelské rodině v 19. století, s níž jsou spojeny sklárny jako Zlatá Studna, Podlesí, Stachy, Annín.

17. 5. 2022 přednáška „Panna Marie Klatovská a její zpodobňování“, kdy Mgr. Lucie Hotová hovořila o vývoji zobrazování Panny Marie Klatovské v průběhu staletí.

Největší akcí roku 2022 byla **„Fascinace sklem – Práce ze sklářské školy ve Zwieselu“** – jedná se o ucelený projekt, jehož realizace byla přeložena z loňského roku. Projekt je financován v rámci programu přeshraniční spolupráce Cíl EÚS Česká republika – Svobodný stát Bavorsko 2014 – 2020 Dispoziční fond.

Hlavním cílem projektu bylo propojení a spolupráce ČR s Bavorskem, konkrétně se sklářskou školou v Zwieselu.

V rámci projektu byla uskutečněna přednáška Dr. Lněničkové v Zwieselu, hlavní program byl realizován ve dnech 1. 6. – 3. 6. 2022, kdy:

- 1. 6. proběhla veřejná instalace děl studentů sklářské školy ve Zwieselu za přítomnosti vedení školy, žáků a pedagogů.
- 2. 6. proběhla slavnostní vernisáž výstavy, komentovaná prohlídka a křest katalogu, který byl u této příležitosti vydán. Vernisáže se z české strany mj. zúčastnili p. místostarosta Ing. Chroust, Dr. Lněničková a z německé strany místostarosta města Zwiesel, vedení sklářské školy a dále cca 50 vybraných německých studentů, pro které byl v Klatovech připraven bohatý program včetně občerstvení. Navštívili Klatovské katakomby, Jezuitský kostel, Barokní lékárnu, Černou věž v doprovodu profesionálního průvodce s komentářem v německém jazyce.
- 3. 6. byl připraven program tvůrčích dílen ve spolupráci se sklářskou školou ze Zwieselu, při které její žáci a učitelé předváděli různé sklářské dekorační techniky (foukání skla, broušení skla, malba na sklo). Program byl připravený zejména pro základní školy z Klatovska a ZUŠ k ukončení školního roku, některé techniky si mohli žáci i vyzkoušet. Zúčastnilo se 15 tříd ze škol z Klatovska. Celková účast v tento den byla cca 460 lidí a nutno říci, že i vzhledem k vydařenému počasí se jednalo o velmi zdařilou akci, která byla i zúčastněnými velmi pozitivně hodnocena.

Tento den byl zakončen přednáškou, při které prezentovali studenti svoji školu ve Zwieselu.

Další částí projektu byl výměnný zájezd žáků ZUŠ a základní školy ZŠ Čapkova do Zwieselu dne 21. 6., kdy jim byla představena sklářská škola v Zwieselu. K vidění bylo technické vybavení školy, praktické ukázky prací a součástí programu byla i prohlídka Zwieselu.

Po ukončení výstavy „Fascinace sklem – Práce ze sklářské školy ve Zwieselu“, která byla do 12. 9. 2022 byla instalována další výstava 22. 9. – 27. 11. 2022 pod **názvem „Všechny barvy duhy – sklo doby biedermeieru a druhé rokoka“**. Výstava představila zejména nádherné práce v proměnlivých barvách duhy, k vidění byly exponáty z let 1820 – 1860.

V rámci projektu „Víkend otevřených ateliérů“ proběhla ne 24. 9. 2022 tvůrčí dílna „Ve znamení květomluvy“.

V termínu 30. 11. 2022 – 12. 2. 2023 byla v interiéru PASKu instalovaná výstava pod názvem **„Kouzelné světlo vitrážových lamp“**. Své exponáty, které bylo možné si i zakoupit, zde vystavovala firma SKLOART – Richard Kanta z Lubence. K této výstavě tématicky proběhla víkendová tvůrčí dílna (10. – 11. 12. 2022), kde si návštěvníci mohli vyrobit jednoduché i složitější vitrážové vánoční dekorace. Dílnu vedli osobně manželé Kantovi.

V rámci Mezinárodního roku skla proběhl podzimní cyklus přednášek:

- 16. 10. - Eisnerův receptář – poklad šumavského sklářství – přednáška PhDr. Jitky Lněničkové
- 30. 10. – Jak najít staré sklárny? – přednáška Michala Gelnara
- 13. 11. – Jak se kdysi vyráběla zrcadla – přednáška Zdeňka Procházky
- 27. 11. – O šumavských tabulích a zrcadlech – přednáška Mgr. Josefa Haise, ředitele Muzea Šumavy

Ve dnech 3. – 4. 12. proběhl adventní trh českého skla – návštěvníci měli možnost seznámit se s šumavskými výrobci skla a zakoupit si přímo u nich originální dárek k Vánocům

7. Černá věž

Nově od 1. 4. 2022 přešla správa Černé věže z MKS Klatovy pod hospodářskou činnost města Klatovy, kterou pro město Klatovy spravuje Správa nemovitostí Klatovy s.r.o.

Tento přechod si vyžádal mimořádné výdaje v podobě nového vstupenkového systému colosseum, nové tiskárny vstupenek, pořízení vstupenek, jednorázový odkup zboží od MKS, opravy a údržba (klíče, mytí, nátěry). Kromě mimořádných nákladů spojených se změnou provozovatele byly na věži provedeny jednorázové údržbové činnosti. Z větších položek zaúčtovaných jako oprava a údržba nebo služby to jsou:

- | | |
|-------------------------------------|------------|
| • vymalování poklady, oprava omítek | 17 tis. Kč |
| • nátěr dveří, mříží, oken, vstupu | 37 tis. Kč |
| • vstupenkový systém colosseum | 23 tis. Kč |
| • tiskárna vstupenek | 14 tis. Kč |
| • tvorba webových stránek | 17 tis. Kč |

- úprava rozvaděče pohánějící hodiny 41 tis. Kč
- instalace vánoční výzdoby 19 tis. Kč

Pro tyto účely byl RO v 7/2022 schválen příspěvek na provoz ve výši 100 tis. Kč.

Provoz Černé věže je sezónní a to: duben, říjen – soboty, neděle 9,00 – 16,00 hod., květen, červen, září – denně mimo pondělí 9,00 – 17,00 hod., červenec, srpen – denně 9,00 – 17,00 hod. Výše vstupného je od 1. 4. 2022 navýšeno o 10 Kč, a to plné za 50 Kč a snížené za 30 Kč (děti od 6 let, studenti, důchodci).

Za rok 2022 Černou věž navštívilo celkem 11 807 návštěvníků, dle evidence od předchozího provozovatele (MKS) v roce 2021 věž navštívilo 12 263 osob.

PŘEHLED EKONOMICKÝCH VÝSLEDKŮ – ČERNÁ VĚŽ

	skutečnost 2022 (v tis. Kč)
materiál	41
zboží	72
energie	36
opravy	115
mzdové náklady	175
mandátní odměna	134
služby celkem	92
<i>z toho zvonění</i>	16
<i>z toho ostatní služby</i>	76
náklady celkem	665
tržby - vstupné	529
tržby - zboží	92
tržby celkem	621
příspěvek na provoz	100
HV	56

8. Jezuitská kolej

Od 1. 7. 2022 je nově pod hospodářskou činností města správa severního křídla jezuitské koleje. Od 9/2022 je v této části objektu v provozu stálá expozice historie jezuitské koleje. Tato expozice vznikla jako součást úspěšného projektu „Expozice – refektář 59/I“. Partnerem projektu jsou Klatovské katakomby z.s., kde je zároveň prodejní místo samostatného prohlídkového okruhu III. Jezuitská kolej. Tento okruh je možné navštívit pouze s průvodcem. Otevírací doba je v období červen – září denně 10 – 16 hod., říjen – květen pátek, víkendy a svátky 11 – 16 hod.

Náklady na provoz jezuitské koleje jsou zejména energie, mzdové náklady přefakturované z katakomb a od roku 2023 pak i mandátní odměna za správu, která v roce 2022 nebyla účtována. Vzhledem k přechodu správy části objektu jsou náklady na energie za rok 2022 účtovány v roce 2023 na základě rozúčtování skutečných nákladů celého objektu. Od roku 2023 budou již nastaveny všechny náklady související s provozem.

	skutečnost 2022 (v tis. Kč)
materiál	4
energie	-
opravy	2
mzdové náklady	60
mandátní odměna	-
služby celkem	2
náklady celkem	68
tržby - vstupné	8
tržby celkem	8
HV	-60

9. Veřejné WC

Z hospodářské činnosti města je financován provoz veřejných WC Pod Černou věží a Hostašových sadech (jsou mimo provoz). Provoz WC pod Černou věží zajišťují pracovníci veřejné služby a je otevřeno celoročně. Vzhledem k tomu, že ve městě existuje provoz „free WC“ v označených restauracích, je tato služba dostatečně pokryta.

v tis. Kč	PLÁN 2022	SKUTEČNOST		skutečnost	skutečnost
		2022	% plnění	2022	2020
dobrovolný příspěvek	12	12		13	18
výnosy celkem	12	12	100,00%	13	18
spotřeba materiálu	20	18	90,00%	18	10
spotřeba energie	23	41	178,26%	29	28
opravy a udržování	5	6	120,00%	1	49
náklady celkem	48	65	135,42%	48	87
ztráta	-36	-53		-35	-69

10. Ubytovna na zimním stadionu

V ubytovně je 50 lůžek, využití lůžek v roce 2022 pohybovalo ve výši 36,37 %, což je oproti roku 2021 nárůst o 2,04 %. Z celkového počtu ubytovaných v roce 2022, tj. 6 656 osob bylo 61 % českých hostů a 39 % cizinců, jedná se většinou o agenturní zaměstnance.

Provoz ubytovny zajišťuje správce, se kterým je uzavřena příkazní smlouva. Úklid je rovněž zajišťován smluvně a jsou nastavena pevná pravidla, tj. fixní částka za úklid společných prostor a sazba za uklizený pokoj. Služby recepce byly od 1. 10. 2020 zrušeny z důvodu ekonomických úspor a minimální potřeby.

Elektřina, voda a plyn na ohřev vody jsou pro ubytovnu měřeny odečtovými měřidly, teplo je měřeno kalorimetrem. Značný meziroční nárůst je u nákladů na elektřinu a plyn. Cena energií je daná dle podmínek, které má nasmlouvané Zimní stadion o.p.s. Od 1. 1. 2022 nebyla cena energií zafixována a zimní stadion jí nakupuje přímo na burze dle aktuálních cen, které doznaly značného nárůstu. Vzhledem k pohybu cen na burze jsou velmi těžko predikovatelné náklady na energie. Z důvodu prudkého nárůstu nákladů na energie, a zajištění rentabilního provozu, došlo od 1. 5. 2022 k navýšení cen za ubytování. Díky tomuto navýšení došlo k pokrytí nárůstu cen energií a ubytovna vykazuje za rok 2022 zisk ve výši 198 tis. Kč. V případě větších investic do zařízení a vybavení ubytovny není předpoklad rentabilního provozu.

Zařízení ubytovny je velmi skromné a zastaralé. Využití ubytovny k ubytování jiné skupiny lidí (mimo agenturní zaměstnance) je za těchto podmínek nepravděpodobné.

			v tis. Kč	
		skutečnost 2022	skutečnost 2021	skutečnost 2020
materiál	úklidové prostředky, plyn na vaření, povlečení	40	32	60
energie	studená voda	35	37	33
	plyn – vytápění a ohřev TUV	322	177	61
	elektrická energie	180	71	66
opravy a udrž.		7	21	2
služby	praní prádla	11	15	25
	správce ubytovny	180	171	144
	recepce	-	-	232
	úklid	206	207	216
	odvoz odpadu, revize	1	7	18
náklady celkem		982	738	857
tržby celkem		1 180	945	844
HV		198	207	-13

11. Rekapitulace

	v Kč
Stav fondu k 1. 1. 2022	2 207 939,96
přírůstek fondu ze zůstatku roku 2021	3 083 813,59
Čerpání fondu v roce 2022	0,00
zůstatek fondu k 31. 12. 2022	5 291 753,55
Zůstatek nevyčerpaných finančních prostředků z nájmu bytů a nebytových prostor v 2022	4 591 295,98
Ztráta z provozování WC	-52 616,83
Zisk z provozování ubytovny na ZS	197 818,32
ROZDÍL	4 736 497,47

Navrhujeme rozdíl ve výši 4 736 497,47 Kč převést na účet bytového a nebytového fondu.