

V r. 2017 se nejvíce dařilo společnosti Wood & Company, oproti r. 2016 dosáhla tato společnost výrazného nárůstu zhodnocení z 1,2 % p.a. na 3,45 % p.a. a finanční výnos se v přepočtu zvýšil zhruba o 10 mil. Kč ročně. ČSOB zaznamenala zvýšení o 1 mil. Kč. Pokles výnosu zaznamenaly UniCredit Bank a fondy Pioneer, které poklesly o 0,4% p.a. Ke snížení došlo také u České spořitelny, a to z loňských 2,8 % p.a. na letošních 0,82 % p.a. Na základě vyhodnocení výsledků výkonnosti portfolia České spořitelny byla vyjednána změna struktury hrazených poplatků, a to zejména výkonnostní složky poplatku u této banky. Neúspěch UniCredit Bank a České spořitelny byl způsoben nepříjemnou situací na trhu na konci roku, kdy cena dluhopisů a zejména státních dluhopisů výrazně klesala. Vzhledem k tomu, že bylo nastaveno velmi konzervativní složení portfolia, správci nemohli tuto ztrátu vyvážit nákupem akcií, kterým se naopak velmi dařilo. Větší manévrovací prostor měla v tomto ohledu tedy společnost Wood & Company.

Celkový čistý výnos dosáhl částky 16,1 mil. Kč, která sice nedosahuje předpokládané výše, avšak stále je mnohonásobně vyšší než úroky, které by přineslo ponechání prostředků na běžném účtu (0,01% p.a.).

9.2. Změna správce od 1.1.2017

Od 1. 1. 2017 vykonává správu bytového a nebytového fondu místo 5 správních firem (Realit EM Servis, s.r.o., HASPRA, spol. s r.o., IKON spol. s r.o., CENTRA a.s., AUSTIS a.s.) akciová společnost Správa nemovitostí Praha 2, a.s. (dále SNP2), založená městskou částí Praha 2. Správu neprodaných bytových a nebytových jednotek v domech předaných SVJ zajišťovala do 30.6.2017 společnost MUROM a.s., k 1.7.2017 byly tyto prostory rovněž předány do správy SNP2.

Podrobné členění položek, které ovlivňovaly v r. 2017 hospodářský výsledek zdaňované činnosti, je uvedeno v následujících nákladových a výnosových účtech.

10. Náklady zdaňované činnosti

Celkové náklady na r. 2017 byly plánovány ve výši **832 564,45 tis. Kč**. K 31.12. 2017 byly čerpány částkou **1 348 197,85 tis. Kč**, což představuje plnění na 161,93%. Vysoké čerpání nákladů je ovlivněno zejména zaúčtováním prodaných cenných papírů a ostatních finančních nákladů (účet 561, 569) v celkové výši 1 043 733,00 tis. Kč. Jejich protipoložkami jsou výnosy z prodeje cenných papírů a ostatní finanční výnosy (účet 661, 669) v celkové výši 1 057 516,42 tis. Kč. Plán nákladových účtů týkajících se zhodnocování prostředků z prodeje dle pravidel nebyl navržen vzhledem k tomu, že není možné odhadnout, který druh cenných papírů bude použit a zda bude držen do splatnosti. Správci portfolia obchodují s těmito cennými papíry v souladu se zvolenou strategií danou ve smlouvě. Náklady očištěné o výše jmenované účty (561, 569) činí 304 464,85 tis. Kč, tj. 36,57% plánu.

K výraznějšímu překročení plánu došlo u účtu ostatní náklady, především u položky DPH při kráceném nároku na odpočet, jehož výši nelze přesně stanovit. Hodnota DPH se odvíjí od výše koeficientu (poměr plátců a neplátců v nebytových prostorech), kterým se krátí daň a jehož konečný výpočet se provádí až koncem roku.

V průběhu roku byly v rámci nákladů provedeny úpravy plánu u účtů 501 (spotřeba materiálu), 502 (spotřeba energie), 511 (opravy), 518 (ostatní služby) a 542 (jiné pokuty a penále). Úpravy vyplynuly z reálných potřeb jednotlivých nákladových položek, celkový plánovaný objem nákladů se nezměnil. Všechny úpravy byly odsouhlaseny Komisí pro tvorbu a kontrolu rozpočtu.

Čerpání jednotlivých nákladových účtů (městská část Praha 2 včetně správních firem):

• Účet 501 – spotřeba materiálu

Plán na rok 2017: **115,60 tis. Kč**

Skutečnost k 31.12.2017: **90,88 tis. Kč** (tj. 78,62%)

Tento účet vykazuje náklady na výrobu klíčů, nákup hasicích přístrojů a pořízení čipů v obecních domech.

• Účet 502 – spotřeba energií

Plán na rok 2017: **4 947,40 tis. Kč**

Skutečnost k 31.12.2017: **5 461,78 tis. Kč** (tj. 110,40%)

Jedná se o náklady na spotřebu elektrické energie, plynu a topení ve volných bytových a nebytových prostorech. Náklady ve výši 6,39 tis. Kč uhrazené MČ se týkají neprodaných volných bytů v domech předaných SVJ, které byly do 30.6.2017 ve správě MUROM. S ohledem na nedostatečnou výši dohadných položek na nevyúčtované dodávky služeb za r. 2016, které byly vyúčtovány v r. 2017, byly vytvořeny dohadné položky za r. 2017 ve větším objemu. Toto navýšení způsobilo překročení plánu.

• Účet 511 – opravy a údržba

Plán na rok 2017: **179 751,00 tis. Kč**

Skutečnost k 31.12.2017: **81 915,67 tis. Kč** (tj. 45,57%)

Na tomto účtu jsou evidovány náklady na údržbu a opravy domovního fondu městské části Praha 2. Představují náklady na běžné opravy, havarijní zásahy i na opravy většího rozsahu, které byly prováděny v souladu s plánem. V průběhu roku došlo k několika úpravám plánu, schválený plán oprav ve výši 182 500,00 tis. Kč byl snížen o 2 749,00 tis. Kč na částku 179 751,00 tis. Kč. Prostředky byly použity na pokrytí vynaložených nákladů u účtů 501, 502, 518 a 542, u nichž došlo k vyššímu čerpání, než předpokládal plán. Zároveň byly v rámci účtu upraveny hodnoty některých akcí na základě uzavřených smluv.

Opravy domů přes MČ byly čerpány ve výši 14 881,01 tis. Kč (tj. 70,57% plánu). Do plánu MČ byly zařazeny 3 adresné akce, zpracování projektových dokumentací, opravy školnických bytů, volných bytů a běžná údržba neprodaných prostor v domech předaných SVJ. Adresné akce byly zrealizovány, 2 akce byly rozpracovány v r. 2016 a v r. 2017 byly dokončeny. Většina projektů byla zpracována, v některých případech zbývá technický, případně autorský dozor. Dokumentace jsou předávány SNP2, která zajišťuje realizaci jednotlivých oprav. Běžnou údržbu a opravy, které byly provedeny v neprodaných prostorech v domech předaných SVJ, zabezpečovala do 30.6.2017 MČ (oddělení správy a ekonomiky majetku). Jednalo se o menší úpravy volných bytů v částce 72,20 tis. Kč a běžnou údržbu v částce 420,84 tis. Kč (havarijní opravy rozvodu plynu a vody, kanalizace, odkouření na odvod spalin a opravy související s výměnou zařizovacích předmětů). K 1.7.2017 byla převedena správa těchto bytových a nebytových jednotek z firmy MUROM na SNP2, která zároveň zajišťuje všechny potřebné opravy. Prostředky na opravu bytových a nebytových prostor včetně školnických bytů byly ve srovnání s plánem čerpány v nižším objemu. Výše plánu zohledňovala uzavření nových smluv na úpravy bytových a nebytových prostor, případné opravy volných bytů na prodej před veřejnou aukcí a řešení nenadálých havárií. Náklady byly vynaloženy především na pasportizaci bytů a dokončení prací dle starých smluv, ostatní předpokládané opravy nebyly realizovány. Opravy bytů zajišťovala na základě nově uzavřených smluv SNP2.

Opravy domů přes SF byly čerpány ve výši 67 034,66 tis. Kč (tj. 42,25% plánu). V r. 2017 převážnou část všech oprav zajišťovala společnost SNP2. Celkově nižší dosažený

výsledek byl ovlivněn počátečními problémy při zahájení činnosti (nastavení procesů, zaškolení pracovníků, implementace informačních systémů) a nedostatečnou personální kapacitou, což se promítlo v časovém posunu realizovaných oprav.

Náklady byly rozděleny do 11 analytik (viz tabulka č. 4 – čerpání nákladů finančního plánu oprav zdaňované činnosti). Běžná údržba domovního fondu probíhala průběžně v návaznosti na potřebné práce a požadované opravy (čerpání 70,43%). V rámci adresných akcí bylo zrealizováno několik oprav, další akce byly rozpracovány a budou dokončeny v r. 2018. Některé opravy navazují na kapitálové výdaje v hlavní činnosti (viz bod 3.2 kapitálové výdaje). V průběhu roku byla zrušena 1 akce a zařazeny 4 nové akce. Většina nerealizovaných oprav byla přesunuta do plánu r. 2018, u 3 akcí bylo upuštěno od jejich realizace (čerpání 24,14%). Plánovaná hodnota na opravy volných bytů byla téměř vyčerpána, podařilo se upravit 72 bytů (čerpání 98,07%). Opravy volných nebytových prostor byly prováděny podle potřeby, neobsazených prostor je malé množství (čerpání 29,90%). Opravy kotelen probíhaly na základě požadavků provozovatelů zdrojů tepla, většina kotelen je zastaralá a bude muset být modernizována (čerpání 20,26%). Výše nákladů vynaložených na antigrffiti je ovlivněna plochou a počtem čištěných domů (čerpání 36,28%). Nižší čerpání v oblasti zpracování projektových dokumentací bylo způsobeno tím, že v souladu s pokynem MČ byly přednostně finalizovány a projednávány rozpracované a již objednané projekty. Nové projekty se realizovaly jen v nezbytných případech (čerpání 10,89%). Během roku nebyla uskutečněna žádná větší oprava výtahů. Staré výtahy se pouze udržují v provozu, postupně se instalují nové výtahy, které jsou hrazeny z rozpočtu. Finanční prostředky nebyly dále čerpány na plánované opravy ubytoven, po provedené pasportizaci bylo rozhodnuto o realizaci opravy 1 ubytovny, která je zařazena do plánu r. 2018.

Podrobné komentáře a členění jsou obsaženy v rozboru SF.

Přehled akcí naplánovaných přes MČ Praha 2 a SF je uveden v následující tabulce:

Tabulka 4: Čerpání nákladů fin. plánu oprav zdaňované činnosti za r. 2017

v tis. Kč

adresa	popis akce	ORG	plán k 31.12.2017	čerpání k 31.12.2017	%	stav
Karlovo náměstí 315/6	oprava fasády a teras (vazba na KV výměna oken do ulice trojskla)	020315	700,00	340,06	48,58	dokončení v 2018, zařazeno do plánu 2018
Karlovo náměstí 325/7	výměna oken - dvojskla (vazba na KV vybudování klimatizace a zateplení dvorní fasády)	020325	5 000,00	0,00	0,00	nerealizováno, zařazeno do plánu 2018
Na Slupi 1484/12, 1483/14	výměna oken - dvojskla (vazba na KV výměna oken trojskla)	021483 021484	6 000,00	0,00	0,00	nerealizováno, zařazeno do plánu 2018
Na Slupi 1484/12, 1483/14	oprava pavlačí	021483 021484	7 500,00	0,00	0,00	nerealizováno, zařazeno do plánu 2018
Rumunská 1645/6	oprava elektroinstalací	021645	2 000,00	0,00	0,00	nerealizováno, nejednalo se o nutnou opravu
Legerova 1646/37	oprava elektroinstalací	021646	2 000,00	0,00	0,00	nerealizováno, nejednalo se o nutnou opravu
Sokolská 1800/36, 1799/38	výměna střešních oken, oprava střechy	021799 021800	2 183,00	2 182,58	99,98	ukončeno

Sokolská 1869/18	oprava domu pro potřebu vlastní obchodní činnosti - II. etapa (vazba na KV)	021869	2 677,00	0,00	0,00	nerealizováno, změna zadání
Jaromírova 455/23	výměna oken - dvojskla, oprava fasády	040455	5 500,00	3 909,73	71,09	dokončení v 2018, zařazeno do plánu 2018
Sekaninova 486/16	výměna oken, uliční a dvorní fasáda	040486	4 000,00	0,00	0,00	zahájeno, fakturace v 2018, zařazeno do plánu 2018
Rašínovo nábřeží 83/18 (Na Libušince 83/3)	výměna ZTI, oken a oprava pavlačí (vazba na KV výměna oken trojskla)	060083	5 200,00	0,00	0,00	nerealizováno, aktualizace PD
Americká 227/46	nová fasáda, opravy balkonů	120227	4 000,00	671,72	16,79	dokončení v 2018, zařazeno do plánu 2018
Šafaříkova 253/10	opravy teras a balkonů do dvora i ulice, dvorní fasáda	120253	2 500,00	2 193,38	87,74	dokončení v 2018
Vinohradská 283/52	stavební úpravy 1.PP, 1.NP a dvora	120283	950,00	0,00	0,00	zahájeno, fakturace v 2018, zařazeno do plánu 2018
Jana Masaryka 359/19	repase oken	120359	1 200,00	628,58	52,38	ukončeno, smlouva v nižší částce
Belgická 519/21	výměna oken - dvojskla	120519	3 500,00	0,00	0,00	nerealizováno, zařazeno do plánu 2018
Záhřebská 539/15	výměna oken - dvojskla do ulice, oprava fasády po výměně oken	120539	2 250,00	835,71	37,14	dokončení v 2018, zařazeno do plánu 2018
Mikovcova 574/3	výměna oken - dvojskla	120574	7 500,00	1 727,05	23,03	dokončení v 2018, zařazeno do plánu 2018
Rumunská 698/17	výměna střešní krytiny, klempířských prvků, ošetření krovu	120698	1 200,00	0,00	0,00	nerealizováno, zařazeno do plánu 2018
Bělehradská 871/25	výměna oken, oprava fasády	120871	4 123,00	4 084,79	99,07	ukončeno
Sarajevská 901/23	výměna střešní krytiny, klempířských prvků, ošetření krovu	120901	980,00	0,00	0,00	nerealizováno, zařazeno do plánu 2018
Bělehradská 1125/30	výměna střešní krytiny, klempířských prvků, ošetření krovu	121125	900,00	0,00	0,00	nerealizováno, zařazeno do plánu 2018
Havlíčkovy sady	provoz Grotta apod.	121368, 121372, 122188	1 300,00	864,61	66,51	průběžně
Mánesova 1592/58	celková oprava dvorní části střechy	121592	2 000,00	704,44	35,22	dokončení v 2018, zařazeno do plánu 2018
Praha 2	běžná údržba	511 0000	39 202,00	27 609,58	70,43	průběžně
Praha 2	oprava volných bytů	511 0010	17 500,00	17 162,71	98,07	průběžně
Praha 2	oprava volných nebytů	511 0011	5 000,00	1 495,13	29,90	průběžně
Praha 2	oprava kotelen	511 0020	8 900,00	1 802,72	20,26	průběžně

Praha 2	PD, výkon AD, inženýrská činnost	511 0030	2 550,00	277,69	10,89	průběžně
Nově zařazené domy	PD na domy Vinohradská 283/52, Rumunská 698/17, Ječná 1434/11, Budečská 781/26, Bělehradská 1125/30, Vinohradská 1318/99, Sarajevská 901/23, Lublaňská 125/20, Vocelova 606/12)	511 0031	2 500,00	0,00	0,00	nerealizováno
Praha 2	uveřejňování informací	511 0040	50,00	0,00	0,00	nerealizováno
Praha 2	antigrffiti - domy	511 0041	1 500,00	544,18	36,28	průběžně
Praha 2	oprava výtahů	511 0042	4 800,00	0,00	0,00	průběžně
Praha 2	oprava ubytoven	511 0043	1 500,00	0,00	0,00	zahájeno, dokončení v 2018, zařazeno do plánu 2018
celkem SNP2			158 665,00	67 034,66	42,25	
Bělehradská 449/51	výměna oken - dvojskla	215557	3 600,00	2 550,48	70,85	ukončeno, dokončení z 2016
Slezská 2298/5	oprava fasády, střechy, krovu, výměna oken - dvojskla	216790	4 500,00	2 765,72	61,46	ukončeno, dokončení z 2016
Ječná 529/29	výměna oken - dvojskla (vazba na KV výměna oken trojskla)	217633	6 500,00	5 474,48	84,22	ukončeno
OSEM	oprava prostor v domech SVJ do předání SNP2 – běžná údržba	5015	886,00	420,84	47,50	průběžně
OSEM	oprava prostor v domech SVJ do předání SNP2 – volné byty	5015	900,00	72,20	8,02	viz přehled
OŠ	oprava školnických bytů	917000	200,00	3,45	1,73	viz přehled
OIV	byty, nebyty	917103	1 000,00	491,09	49,11	viz přehled
OIV	PD	917108	3 500,00	3 102,75	88,65	viz přehled
celkem MČ			21 086,00	14 881,01	70,57	
Celkem opravy			179 751,00	81 915,67	45,57	

Přehled jednotlivých oprav v r. 2017 - byty a nebyty, PD - MČ Praha 2

ORG 917103 oprava bytových a nebytových prostor 491,09 tis. Kč

Čelakovského sady 432/12 odstranění balkonu
Zpracovává se PD.

Rašínovo nábřeží 83/18 sondy ve volném bytě
Sondy byly dokončeny včetně vyhodnocení.

Dále byla zpracována pasportizace bytů dle požadavků SF v celkové výši 378,02 tis. Kč. Na základě těchto pasportů jsou zajišťovány opravy bytů z prostředků SF.

ORG 917108	projektové dokumentace, TD	3 102,75 tis. Kč
Havlíčkovy sady Londýnská 814/19 Vratislavova 33/2 PD se zpracovává. Americká 227/46 Belgická 279/2 Jaromírova 455/23 Karlovo nám. 315/6 Mikovcova 574/3 Na Slupi 1483/14 Rumunská 698/17 Sekaninova 486/16 Záhřebská 539/15 Provádí se výkon TDI, realizaci zajišťuje SNP2. Bělehradská 871/25 Jana Masaryka 359/19 Malá Štěpánská 1592/10 Sázavská 1790/25 Sokolská 1800/36, 1799/38 Václavská 2069/18 Uruguayská 429/8 Stavby byly dokončeny. Karlovo nám. 325/7 Sokolská 464/27, 29 Šafaříkova 253/10 Vratislavova 22/20 Sekaninova 710/24 PD byly dokončeny a předány SNP2. Na Rybníčku 1350/14 Zpracovává se PD, práce zastaveny, čeká se na určení budoucího využití prostor. Rašínovo nábř. 83/18 Probíhá upřesnění zadání na základě výsledků sond (aktualizace PD). Rašínovo nábř. 83/18 Aktualizace PD byla dokončena. Vyšehradská 428/35 Probíhají projektové práce. Za sledované období byly dále zpracovány aktualizace projektů bytového fondu ve výši 226,38 tis. Kč (Fouad Sibai).	kompletní oprava Viničního altánu oprava fasády, balkonů, dveří výměna ZTI oprava fasády a balkonů výměna krytiny výměna oken oprava fasády a teras výměna oken oprava pavlačí výměna krytiny výměna oken, oprava fasády výměna oken, oprava fasády výměna oken, oprava fasády - PD repase oken - TD a BOZP bezpečnostní mříž - PD odstranění poruch způsobený vodou (posudek) výměna střešních oken – PD a TD oprava kotelny - TD oprava kotelny - TD a BOZP výměna oken výměna ZTI a plynu oprava teras, balkonů a fasády posudek na výplně, výměna oken výměna ZTI a plynu oprava dvora a ležaté kanalizace domu výměna ZTI Probíhá upřesnění zadání na základě výsledků sond (aktualizace PD). výměna oken, oprava pavlačí výměna ZTI, oprava sklepů a kanalizace	

ORG 917000	oprava školnických bytů	3,45 tis. Kč
ZŠ Kladská ZŠ Londýnská Plán byl stanoven pro případné havárie, v r. 2017 byly provedeny výše uvedené údržbové práce.	plynařské práce plynařské práce	

ORG 5015
Římská 1204/37
Rubešova 41/1

oprava volných bytů
oprava plynového rozvodu
malování, odstranění koberce

72,20 tis. Kč

Plán byl stanoven pro případné úpravy volných bytů před veřejnou aukcí na prodej, v r. 2017 byly provedeny výše uvedené práce.

• Účet 518 – služby ostatní

Plán na rok 2017:

56 342,55 tis. Kč

Skutečnost k 31.12.2017:

39 741,18 tis. Kč (tj. 70,53%)

Celkový schválený plán tohoto účtu byl v průběhu roku s ohledem na aktuální vývoj výdajů v rámci ekonomické činnosti zvýšen o 2 510,00 tis. Kč. Úpravy byly provedeny u několika položek, nejvíce vzrostly plánované náklady na úklid a přefakturaci služeb Karlovo náměstí 7. Celkový plánovaný objem účtu 518 nebyl překročen.

V rámci účtu 518 byly plánovány a sledovány následující účetní analytiky:

v tis. Kč

SU/AU		plán k 31.12.2017	skutečnost k 31.12.2017	plnění v %
518 0000	služby	7 379,80	4 048,95	54,87
518 0001	zařizovací předměty	3 945,44	1 868,01	47,35
518 0002	úklid	5 219,76	4 914,40	94,15
518 0003	právní služby	3 324,77	1 071,58	32,23
518 0004	úplata správci	12 908,00	12 587,27	97,52
518 0005	revize, kontroly	3 825,44	1 732,26	45,28
518 0006	deratizace	349,54	59,69	17,08
518 0007	Karlovo nám. 7 - přefakturace služeb	2 648,18	2 782,38	105,07
518 0008	technická podpora k SW iDES	950,00	783,83	82,51
518 0011	projektové dokumentace	699,09	80,73	11,55
518 0012	dozory, kolaudace	349,54	11,63	3,33
518 0013	přístřeší	65,00	0,00	0,00
518 0014	služby spojené s prodejem DHM	2 000,00	1 082,30	54,12
518 0028	daňově neuznatelné náklady	2 709,99	2 738,77	101,06
518 0030	marže SNP2	5 468,00	3 000,00	54,86
518 0040	odměna za správu portfolia - zhodnocování	4 500,00	2 979,38	66,21

Účet 518 0000 (služby): mezi největší položky těchto nákladů patří údržba zeleně, paušály pro havarijní služby, odečty měřidel a roční rozúčtování služeb, revize procesů souvisejících se zajišťováním ekonomické správy nemovitostí SNP2 pro MČ; ostatní služby: pořádání soutěže o nájmy obecních bytů za tržní nájemné, náklady za stěhování při poskytnutí bytových náhrad, trackingový výzkum nájemného bydlení, vypracování znaleckých posudků a geometrických plánů, odborné konzultace. Plán nebyl překročen.

Účet 518 0001 (zařizovací předměty): výměna plynových a elektrických spotřebičů, vodoměrů, plynových topidel apod. v domech spravovaných SNP2. Náklady vykazované přes MČ ve výši 13,91 tis. Kč (výměna plynového ohřívače) byly vynaloženy v bytě, který byl ve správě MUROM (od 1.7.2017 ve správě SNP2). Plán nebyl překročen.

Účet 518 0002 (úklid): největší položkou jsou vyklízecí práce společných prostor, sklepů, půdních prostor, dvorů, volných bytů apod., dále mimořádné úklidy, odklizení

sněhu, vynášení odpadu a sutě, úklid holubího trusu. Odkládání odpadu do společných prostor způsobují nájemníci. Plán nebyl překročen.

Účet 518 0003 (právní služby): plán právních služeb byl stanoven na základě předpokládaných nákladů na služby související s prodejem bytového fondu dle pravidel, nákladů na exekuce a dalších požadavků. Největší objem poskytnutých služeb v r. 2017 se týkal právních konzultací k veřejné zakázce na energetické služby a dodávky. Další náklady byly vynaloženy na exekuce (výkon, zastavení, odměna za exekuční vyklízení) a právní stanoviska k prodeji bytových jednotek a majetkoprávním dispozicím s bytovým fondem MČ. Nižší hodnota uhrazených nákladů za právní služby oproti plánu je způsobena nečerpáním předpokládané částky v oblasti prodeje bytového fondu dle pravidel.

Účet 518 0004 (úplata správci): čerpání těchto nákladů vychází ze smluvních ustanovení. Úplata se týká především SNP2 a dále základních škol, které spravují školnické byty nebo soukromé školské subjekty. Plán nebyl překročen.

Účet 518 0005 (revize, kontroly): jedná se zejména o revize plynových a elektrických rozvodů a zařízení, komínů, kontroly hydrantů, hasicích přístrojů, zkoušky výtahů apod. Na tomto účtu jsou zaúčtovány i náklady na zpracování průkazů energetické náročnosti budov. Plán nebyl překročen.

Účet 518 0006 (deratizace): deratizace byla prováděna dle potřeby v závislosti na výskytu hlodavců. Plán nebyl překročen.

Účet 518 0007 (Karlovo nám. 7 – přefakturace služeb): na této analytice se účtují náklady na služby, které se následně přeúčtovávají nájemcům nebytových prostor tohoto objektu. Jedná se o úklid, odpad, ostrahu, telefonní poplatky a dodávky tepla a elektrické energie. Plán byl mírně překročen z důvodu vyššího vyúčtování dodávky tepla za r. 2016, vzhledem k přefakturaci služeb se nejedná o faktický výdaj městské části Praha 2.

Účet 518 0008 (technická podpora k SW iDES): náklady se týkají technické podpory účetního programu iDES pro evidenci nájemného včetně tvorby a úprav tiskových sestav. V průběhu roku bylo v aplikaci dále provedeno i několik úprav (např. převod dat z 5 správních firem na SNP2, zvýšení nájemného o míru inflace). Plán nebyl překročen.

Účet 518 0011 (projektové dokumentace): náklady na vypracování projektových dokumentací vztahujících se k různým opravám, úpravám nebo stavebním povolením. Jedná se o dokumentace, které nejsou součástí plánu oprav (účet 511) a jsou zpracovány na základě potřeby. Plán nebyl překročen.

Účet 518 0012 (dozory, kolaudace): jedná se o autorské a technické dozory spojené s běžnou údržbou, náklady na zakreslení a zaměření ploch v souvislosti s pasportizací domů a kolaudace bytů. Dozory k adresným akcím jsou účtovány v rámci účtu 511 (plán oprav). V r. 2017 nevznikla nutnost výkonu dozorů k uskutečněným údržbovým pracím. Plán nebyl překročen.

Účet 518 0013 (přístřeší): náklady na zajištění přístřeší pro exekučně vystěhované nájemce, které jsou následně přeúčtovány k vymáhání. Ve sledovaném období nebyly tyto náklady vynaloženy.

Účet 518 0014 (služby spojené s prodejem DHM): účet určený k úhradě služeb souvisejících s prodejem bytového fondu dle rámcové smlouvy, realizačních smluv a příkazní smlouvy. Jedná se o vyhotovení znaleckých posudků za účelem ocenění nemovitostí, vypracování geometrických plánů, prohlášení vlastníka, komplexní zajištění založení a následné činnosti SVJ, odměna za realizaci prodeje, úhrady kolků při vkladu prohlášení do katastru nemovitostí apod. Dalším nákladem byla úhrada za poskytnutí prostor pro účely konání aukcí na prodej volných bytových jednotek v domech určených k prodeji. Plán nebyl překročen.

Účet 518 0028 (daňově neuznatelné náklady): na tomto účtu se vykazují náklady na údržbu vinice v Havlíčkových sadech a na předtiskovou přípravu novin a tisk včetně roznášky. Vzhledem k tomu, že u těchto položek náklady převyšují výnosy (prodej hroznů, inzerce v novinách), jsou tyto náklady z hlediska daně z příjmu daňově neuznatelné. Dále zde byly zaúčtovány dodatečné náklady r. 2016 dle faktur došlých v r. 2017 (např. revize výtahů, plynu, oprava kotle). Plán byl mírně překročen.

Účet 518 0030 (marže SNP2): tato nová analytika se týká odměny za kompletní zajištění zadávání veřejných zakázek, zejména oprav bytového a nebytového fondu vyplývající z komisionářské smlouvy uzavřené se SNP2. Plán nebyl překročen.

Účet 518 0040 (odměna za správu portfolia - zhodnocování): jedná se o náklad související se zhodnocováním volných finančních prostředků získaných z prodeje bytů a bytových domů dle pravidel. Zhodnocování probíhá formou nákupu cenných papírů prostřednictvím jednotlivých správců investičních portfolií. Plán nebyl překročen.

• Účet 521 – mzdové náklady

Plán na rok 2017:	16 000,00 tis. Kč
Skutečnost k 31.12.2017:	15 803,78 tis. Kč (tj. 98,77%)

• Účet 524 – zákonné sociální a zdravotní pojištění

Plán na rok 2017:	5 440,00 tis. Kč
Skutečnost k 31.12.2017:	5 373,29 tis. Kč (tj. 98,77%)

(zákonné sociální pojištění: 3 950,95 tis. Kč; zákonné zdravotní pojištění: 1 422,34 tis. Kč)

• Účet 525 – ostatní zákonné pojištění

Plán na rok 2017:	80,00 tis. Kč
Skutečnost k 31.12.2017:	68,08 tis. Kč (tj. 85,10%)

Jedná se o zákonné pojištění - pracovní úrazy.

• Účet 527 – zákonné sociální náklady (penzijní připojištění)

Plán na rok 2017:	480,00 tis. Kč
Skutečnost k 31.12.2017:	411,56 tis. Kč (tj. 85,74%)

• Účet 538 – jiné daně a poplatky

Plán na rok 2017:	2 100,00 tis. Kč
Skutečnost k 31.12.2017:	1 007,16 tis. Kč (tj. 47,96%)

Tento účet vykazuje náklady na daň z nabytí nemovitých věcí a na soudní poplatky. V r. 2017 byla doplacena daň z nabytí nemovitých věcí ve výši 671,24 tis. Kč za prodeje z r. 2016, které byly uskutečněny před novelizací zákonného opatření. Daň se platila dle pokynu Magistrátu hl. m. Prahy. Soudní poplatky byly uhrazeny ve výši 335,92 tis. Kč. Celková hodnota těchto poplatků je závislá na počtu sporů. Plán nebyl překročen.

• Účet 542 – jiné pokuty a penále

Plán na rok 2017:	164,00 tis. Kč
Skutečnost k 31.12.2017:	163,53 tis. Kč (tj. 99,71%)

Úhrada ve výši 100,00 tis. Kč se týká pokuty uložené Úřadem pro ochranu hospodářské soutěže v souvislosti s poskytováním právních služeb. Pokuta ve výši 63,53 tis. Kč byla uložena Finančním úřadem za opožděné tvrzení daně. Ve sledovaném období byly současně Úřadem pro ochranu hospodářské soutěže vráceny městské části Praha 2 pokuty ve výši 100,00 tis. Kč a 70,00 tis. Kč dříve uložené v souvislosti s prodejem bytového fondu. Pokuta ve výši 100,00 tis. Kč byla poukázána advokátní kanceláři Havel, Holásek & Partners s.r.o., která vyměřenou pokutu zaplatila.

• Účet 549 – ostatní náklady

Plán na rok 2017: **7 043,90 tis. Kč**

Skutečnost k 31.12.2017: **10 230,44 tis. Kč** (tj. 145,24%)

V rámci tohoto účtu byly za sledované období čerpány následující účetní analytiky:

549 0000 - bankovní poplatky; 599,21 tis. Kč

549 0001 - pojistné nemovitého majetku; 2 979,09 tis. Kč

549 0002 - poštovné; 333,46 tis. Kč

549 0003 - poplatky SIPO; 118,45 tis. Kč

549 0004 - provoz správy domů - MUROM; 577,00 tis. Kč

549 0005 - převod úroků z kaucí; 41,38 tis. Kč

549 0006 - jiné náklady z činnosti - MČ (náklady řízení); 59,77 tis. Kč

549 0009 - zaokrouhlení DPH; -0,33 tis. Kč

549 0010 - DPH při kráceném nároku na odpočet; 5 521,97 tis. Kč

549 0028 - nedaňové náklady (k r. 2016); 0,44 tis. Kč

Celkový plán byl překročen. K přečerpání došlo především u položky DPH při kráceném nároku na odpočet, jehož výši nelze přesně stanovit. Hodnota DPH se odvíjí od výše koeficientu (poměr plátců a neplátců v nebytových prostorech), kterým se krátí daň a jehož konečný výpočet se provádí až koncem roku. Vyšší čerpání bylo dále ovlivněno vytvořením dohadných položek (domovní fond, odměna za správu, odměna výboru) na provoz bytových a nebytových jednotek v prodaných domech předaných SVJ, které byly do 30.6.2017 ve správě MUROM.

• Účet 551 – odpisy dlouhodobého majetku

Plán na rok 2017: **10 000,00 tis. Kč**

Skutečnost k 31.12.2017: **10 526,48 tis. Kč** (tj. 105,26%)

V souladu s platnou metodikou a pokynem Magistrátu hl. m. Prahy k účtování dlouhodobého majetku jsou odpisy účtovány v rozpočtu, odkud jsou odpisy týkající se dlouhodobého majetku využívaného při provozování zdaňované činnosti poměrnou částí na konci roku přeúčtovány do zdaňované činnosti. Jedná se o nefinanční náklad.

• Účet 553 – zůstatková cena prodaného DHM

Plán na rok 2017: **408 000,00 tis. Kč**

Skutečnost k 31.12.2017: **57 350,52 tis. Kč** (tj. 14,06%)

Tyto náklady představují zůstatkovou cenu prodaného majetku, který byl přeceněn reálnou hodnotou, tak jak to ukládá vyhláška č. 410/2009 Sb. Ke dni prodeje musí být tato reálná hodnota účetně vyřazena. Vykazovaná výše vyplývá z nízkého prodeje bytového fondu dle pravidel (prodej 17 bytových jednotek). Dle pokynu Magistrátu hl. m. Prahy k účtování dlouhodobého majetku byla zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku využívaného při provozování zdaňované činnosti k 31.12.2017 přeúčtována z rozpočtu do zdaňované činnosti. Protiúčtem k tomuto nákladovému účtu je výnosová položka 646 a 664, na kterou je účtována reálná hodnota. Zůstatková cena je nefinanční náklad.

• Účet 554 – zůstatková cena prodaných pozemků

Plán na rok 2017: **132 000,00 tis. Kč**

Skutečnost k 31.12.2017: **40 051,14 tis. Kč** (tj. 30,34%)

Společně s prodejem bytových jednotek dle pravidel byly realizovány i prodeje spoluvlastnických podílů pozemků k těmto jednotkám. Dále se uskutečnil prodej 5 pozemků pod dříve prodanými domy. Cena pozemků musí být při záměru prodeje také přeceněna na reálnou hodnotu na základě Vyhlášky č. 410/2009 Sb. Nižší čerpání bylo

rovněž ovlivněno hodnotou uskutečněného prodeje majetku dle pravidel. Protiúctem k tomuto nákladovému účtu je výnosová položka 647 a 664. Zůstatková cena je nefinanční náklad.

• Účet 556 – opravné položky vč. zúčtování

Plán na rok 2017: **6 600,00 tis. Kč**

Skutečnost k 31.12.2017: **2 982,43 tis. Kč** (tj. 45,19%)

Opravné položky byly na účet zaúčtovány k 31.12.2017 dle vyhlášky č. 410/2009 Sb., která upravuje provádění zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví, v platném znění. Opravné položky se účtují ve výši 10% hodnoty pohledávky za každých 90 dnů po splatnosti, max. do výše 100%. Dle platné metodiky Magistrátu hl. m. Prahy jsou k 31.12. odúčtovány položky předchozího roku a vytvořeny nové opravné položky dle aktuálního stavu pohledávek po splatnosti.

• Účet 557 – odpis nedobytné pohledávky

Plán na rok 2017: **3 500,00 tis. Kč**

Skutečnost k 31.12.2017: **39,61 tis. Kč** (tj. 1,13%)

Z důvodu zajištění věrného obrazu účetnictví a redukce portfolia pohledávek byly na základě schváleného usnesení RMČ Praha 2 ze dne 18.12.2017 provedeny účetní odpisy pohledávek, které byly již nevymahatelné. Pohledávky byly odúčtovány z rozvahy a jsou dále vedeny v podrozvahové evidenci na účtu 905 (odepsané pohledávky).

• Účet 561 – prodané cenné papíry a podíly

Plán na rok 2017: **0,00 tis. Kč**

Skutečnost k 31.12.2017: **625 009,89 tis. Kč**

Na tomto účtu jsou zaúčtovány náklady týkající se prodeje (vyřazení) cenných papírů dle Smluv o obhospodařování investičních nástrojů v rámci zhodnocování finančních prostředků získaných z prodeje bytových domů a bytových jednotek dle pravidel. Protiúctem k tomuto nákladu je výnosová položka 661 v částce 627 792,15 tis. Kč, kde je účtován výnos z prodeje cenných papírů.

• Účet 563 – kurzové ztráty

Plán na rok 2017: **0,00 tis. Kč**

Skutečnost k 31.12.2017: **3 485,87 tis. Kč**

Jedná se o kurzové rozdíly vzniklé při pohybu na účtech vedených v cizí měně (USD, EUR) v rámci zhodnocování finančních prostředků získaných z prodeje domů a bytových jednotek podle pravidel. Vzhledem k tomu, že dle zákona o účetnictví se musí vést účetnictví v české měně, je nutné účtovat o kurzových rozdílech. Kurzové zisky jsou zaúčtovány na účtu 663 v částce 11 665,68 tis. Kč.

• Účet 564 – náklady z přecenění reálnou hodnotou

Plán na rok 2017: **0,00 tis. Kč**

Skutečnost k 31.12.2017: **29 761,45 tis. Kč**

Náklady z přecenění reálnou hodnotou se týkají cenných papírů určených k obchodování, které musí být v souladu s vyhláškou č. 410/2009 Sb. k datu účetní uzávěrky oceněny aktuální reálnou hodnotou. Změny reálných hodnot cenných papírů se účtují prostřednictvím nákladového účtu 564 (snížení) a výnosového účtu 664 (zvýšení).

• Účet 569 – ostatní finanční náklady

Plán na rok 2017: **0,00 tis. Kč**

Skutečnost k 31.12.2017: **418 723,11 tis. Kč**

Na tomto účtu jsou zaúčtovány náklady vyplývající z obchodování s měnami EUR, USD a CZK, které probíhá ve formě swapových operací (prodej/nákup jedné měny za měnu druhou s jejím následným zpětným odkoupením/prodejem). Obchodování se týká části finančních prostředků získaných z prodeje domů a bytových jednotek podle pravidel v rámci zhodnocování. Protiúčtem je výnosová položka 669 (ostatní finanční výnosy) v částce 429 724,27 tis. Kč.

11. Výnosy zdaňované činnosti

Celkové výnosy na r. 2017 byly plánovány ve výši **2 056 504,35 tis. Kč**. K 31.12.2017 byly plněny částkou **1 613 551,75 tis. Kč**, což představuje plnění na 78,46%. V této částce je již zaúčtován předpokládaný odvod daně z příjmu ve výši 62 243,50 tis. Kč. Dosažená hodnota výnosů očištěná o výnosy z prodeje cenných papírů a ostatní finanční výnosy (účet 661, 669), které souvisejí se zhodnocování prostředků dle pravidel a jejichž plán nebyl navržen, činí 556 035,33 tis. Kč, tj. 27,04% plánu. Předpokládaný celkový výnos ze zhodnocování prostředků z prodeje dle pravidel byl do plánu zařazen v položce úroků (účet 662). Vzhledem k časové prodlevě prodeje majetku z důvodu aktualizace znaleckých posudků nebyl splněn plán prodeje bytového fondu a pozemků dle pravidel včetně souvisejících výnosů z přecenění reálnou hodnotou, což výrazně ovlivnilo hodnotu dosažených výnosů.

Plnění jednotlivých výnosových účtů (městská část Praha 2 včetně správních firem):

• **Účet 602 – výnosy z prodeje služeb**

Plán na rok 2017:

671,30 tis. Kč

Skutečnost k 31.12.2017:

593,68 tis. Kč (tj. 88,44%)

V rámci tohoto účtu byly plánovány a sledovány následující účetní analytiky:

v tis. Kč

SU/AU	tržby - výnosy z prodeje služeb:	plán k 31.12.2017	skutečnost k 31.12.2017	plnění v %
602 0001	tržby spojené s prodejem majetku dle pravidel	50,00	-15,60	-31,20
602 0008	tržby-technická podpora	0,00	58,80	0,00
602 0012	parkovné TJ Sokol	270,00	184,86	68,47
602 0013	inzerce	341,00	355,32	104,20
602 0014	služby-matriky, svatby	10,30	10,30	100,00

Účet 602 0001 (tržby spojené s prodejem majetku dle pravidel): na tomto účtu je účtována odměna za správu bytových jednotek prodaných dle pravidel za období od podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí do předání domu SVJ. V r. 2016 byla bývalou správní firmou zaúčtována odměna ve výši 17,40 tis. Kč duplicitně, v r. 2017 byla provedena oprava, což se promítlo v záporném plnění.

Účet 602 0002 (tržby – technická podpora): zaúčtované tržby za technickou podporu se týkají přefakturace nákladů na SNP2 za datové služby, které jsou z důvodu ekonomické výhodnosti smluvně zajištěny MČ (náklady jsou účtovány na účet 518 008).

Účet 602 0012 (parkovné - TJ Sokol): výnos z parkovného představuje tržby za poplatky za parkování u TJ Sokol Praha - Královské Vinohrady.

Účet 602 0013 (inzerce): výnos z inzerce zahrnuje především inzerci v Novinách Prahy 2. Tržby za inzerci oproti předcházejícímu roku mírně vzrostly. Proběhla kampaň s cílem

zlepšit informovanost veřejnosti o možnostech inzerce a nových pravidlech, což se pozitivně projevilo na zájmu klientů. Dalším výnosem byly tržby za kopírování pro veřejnost, které jsou na stejné úrovni jako v r. 2016 (cca 100,00 tis Kč).

Účet 602 0014 (služby - matriky): jedná se o výnosy za zprostředkování služeb při svatebních obřadech (fotograf, varhaník) dle uzavřených smluv.

• **Účet 603 – výnosy z pronájmu**

Plán na rok 2017:

345 853,55 tis. Kč

Skutečnost k 31.12.2017:

375 287,42 tis. Kč (tj. 108,51%)

V rámci tohoto účtu byly plánovány a sledovány následující účetní analytiky:

v tis. Kč

SU/AU	tržby - výnosy z pronájmů za:	plán k 31.12.2017	skutečnost k 31.12. 2017	plnění v %
603 0001	bytové prostory	206 520,76	236 338,44	114,44
603 0002	nebytové prostory	88 720,01	88 036,37	99,23
603 0003	pozemky (dlouhodobé smlouvy)	1 327,98	1 631,44	122,85
603 0004	nebytové prostory (neplátcí DPH)	40 835,43	41 088,09	100,62
603 0005	bigboardy	288,00	288,00	100,00
603 0011	garáže	7 511,37	7 471,58	99,47
603 0012	veřejná zeleň (krátkodobé smlouvy)	650,00	433,50	66,69

Účet 603 0001 (tržby za pronájem bytových prostor): vyšší plnění výnosů z pronájmu bytových prostor bylo ovlivněno dočasným pozastavením prodeje bytového fondu dle pravidel. Dále bylo u části bytových jednotek na základě probíhajících veřejných soutěží o nájem obecních bytů uzavřeno smluvní nájemné. Soutěžená hodnota nájemného za 1 m² má vzrůstající tendenci, což se rovněž promítlo v nárůstu tržeb. Výnosy dále tvoří nájem ze školnických bytů, jejichž výše za r. 2017 činila 484,65 tis. Kč. Do tržeb jsou zaúčtovány i výnosy nepeněžního plnění za nájemné dle uzavřených dohod o narovnání (stavební půdních vestaveb) ve výši 1 081,25 tis. Kč. Plán byl překročen o 29 817,68 tis. Kč.

Účet 603 0002 (tržby za pronájem nebytových prostor): výnosy z pronájmu nebytových prostor nedosáhly plánovanou výši o 683,64 tis. Kč. Z důvodu rekonstrukce vybraných prostor (změna využití prostor na jesle, mateřské centrum a klub seniorů) došlo k ukončení nájemních vztahů, což se odrazilo v celkové částce tržeb. Dalším výnosem byl pronájem nebytových prostor ve školních zařízeních v hodnotě 482,69 tis. Kč. Nájemci jsou např. Gymnázium Evolution Sázavská s.r.o., Česká telekomunikační infrastruktura a.s., T-Mobile Czech Republic a.s.

Účet 603 0003 (tržby za pronájem pozemků): jedná se o pronájmy vyplývající z uzavřených dlouhodobých smluv, největší výnos je z konání vánočních a velikonočních trhů na náměstí Míru. Do těchto tržeb dále patří pronájem pozemků pod prodanými domy a déletrvající pronájem veřejných ploch (restaurační předzahrádka, různé reklamní akce apod.). Plán byl překročen o 303,46 tis. Kč.

Účet 603 0004 (tržby za pronájem nebytových prostor - neplátcí DPH): plánovaná hodnota výnosů plynoucích z pronájmu nebytových prostor, které si pronajali neplátcí DPH, byla naplněna. Plán byl překročen o 252,66 tis. Kč.

Účet 603 0005 (tržby za pronájem bigboardů): výnos představuje tržby za pronájem reklamního zařízení. Plán byl splněn na 100%.

Účet 603 0011 (tržby za pronájem garáží): dosažené výnosy z pronájmu garáží byly oproti plánu nižší o 39,79 tis. Kč. Důvodem byla neobsazenost garáží v některých domech po celé roční období.

Účet 603 0012 (tržby za pronájem veřejné zeleně): tyto tržby se týkají jednorázových krátkodobých pronájmů uzavřených maximálně na 48 hod. V r. 2017 patřily mezi nejvíce vyžívané prostory Havlíčkovy sady, Riegrovy sady a náměstí Míru. Jednalo se o televizní natáčení, pořádání festivalů, pikniků, firemních akcí apod. Plán nebyl splněn o 216,50 tis. Kč, výše dosažených tržeb je variabilní v závislosti na zájmu využívání lokality městské části Praha 2 ke konání akcí.

• Účet 641 – smluvní pokuty a úroky z prodlení

Plán na rok 2017: **6 000,00 tis. Kč**

Skutečnost k 31.12.2017: **4 773,73 tis. Kč** (tj. 79,56%)

Jedná se především o předepisované úroky z prodlení za opožděné úhrady nájemného a služeb a smluvní pokuty. Předepsané úhrady se účtují v souladu s pokynem městské části Praha 2 ve věci vymáhání pohledávek ze dne 2.10.2015.

• Účet 646 – výnos z prodeje DHM

Plán na rok 2017: **640 000,00 tis. Kč**

Skutečnost k 31.12.2017: **69 474,19 tis. Kč** (tj. 10,86%)

V rámci tohoto účtu byly plánovány a sledovány následující účetní analytiky:

v tis. Kč

SU/AU	tržby za prodej:	plán k 31.12.2017	skutečnost k 31.12. 2017	plnění v %
646 0005	domy a byty dle pravidel	640 000,00	69 474,19	10,86
646 0006	domy (ostatní)	0,00	0,00	0,00

Účet 646 0005 (tržby za prodej domů a bytů dle pravidel): v rámci prodeje části bytového fondu ve vlastnictví hl. m. Prahy, svěřeného do správy městské části Praha 2 dle pravidel, se v r. 2017 realizoval prodej 17 bytových jednotek v celkové výši 69 474,19 tis. Kč. Z toho bylo v částce 24 844,01 tis. Kč prodáno 10 bytových jednotek jako dodatečný prodej stávajícím nájemníkům a formou aukcí 7 volných bytových jednotek v částce 44 630,18 tis. Kč. Jednalo se o byty v následujících domech: Lublaňská 6/55, Čelakovského sady 432/12, náměstí Míru 1220/3, Václavská 1748/13, Kladská 1462/3 a Na Zderaze 260/14, Sokolská 1805/26, Masarykovo nábřeží 2014/2, Italská 36/25 a Římská 1204/37. Koncem r. 2016 byl prodej dle pravidel pozastaven, na začátku r. 2017 usnesením RMČ Praha 2 souhlasila s pokračováním procesu prodeje a uložila provést aktualizaci znaleckých posudků. Byly uzavřeny dodatky k realizačním smlouvám, na jejichž základě byly postupně zpracovávány aktualizace znaleckých posudků. Aktualizace se týkala bytových jednotek v domech, pro které byl posudek vytvořen v dřívějším období. Vzhledem k posunutí realizace prodeje z důvodu aktualizace posudků a celkové časové náročnosti nebyl předpokládaný plán splněn.

Výnosy jsou soustředěny na zvláštním účtu a jejich použití podléhá schválení Zastupitelstvem městské části Praha 2. Akce financované z tohoto prodeje jsou součástí předkládaného návrhu rozpočtu. Celková částka finančních prostředků na tomto účtu k 31.12.2017 činila 213 921,99 tis. Kč (včetně úroků).

• Účet 647 – prodej pozemků

Plán na rok 2017: **205 400,00 tis. Kč**

Skutečnost k 31.12.2017: **33 480,87 tis. Kč** (tj. 16,30%)

V rámci tohoto účtu byly plánovány a sledovány následující účetní analytiky:

v tis. Kč

SU/AU	tržby za prodej:	plán k 31.12.2017	skutečnost k 31.12.2017	plnění v %
647 0005	pozemky dle pravidel	190 000,00	9 117,38	4,80
647 0006	pozemky (ostatní)	15 400,00	24 363,49	158,20

Účet 647 0005 (tržby za prodej pozemků dle pravidel): v rámci prodeje dle pravidel byl realizován i prodej příslušných spoluvlastnických podílů pozemků k bytovým jednotkám v celkové výši 9 117,38 tis. Kč. Z toho podíl k 10 prodaným bytovým jednotkám činí 3 747,56 tis. Kč a k 7 volným bytovým jednotkám 5 369,82 tis. Kč. Výše těchto podílů byla propočítána poměrnou částí z ceny pozemku prodaného domu, hodnota plánu byla stanovena na základě předpokládané průměrné ceny za 1 m². Důvod nízkého plnění je stejný jako u účtu 646 0005.

Účet 647 0006 (tržby za prodej ostatních pozemků): mimo prodeje pozemků dle pravidel se ve sledovaném období uskutečnil prodej 5 pozemků pod již dříve prodanými domy v celkové částce 24 363,49 tis. Kč (Na Švihance 105/10, Balbínova 323/6, Slavíkova 1730/11, Na Výtoni 296/3 a Mánesova 1061/39).

• Účet 649 – ostatní výnosy

Plán na rok 2017:

11 003,00 tis. Kč

Skutečnost k 31.12.2017:

-53 903,02 tis. Kč (tj. -489,89%)

Celková hodnota ostatních výnosů je výrazně ovlivněna zaúčtováním předpokládaného odvodu daně z příjmu ve výši -62 243,50 tis. Kč, po schválení Magistrátem hl. m. Prahy bude odvod daně příjmem rozpočtu r. 2018.

V rámci tohoto účtu byly plánovány a sledovány následující účetní analytiky:

v tis. Kč

SU/AU	ostatní výnosy:	plán k 31.12.2017	skutečnost k 31.12.2017	plnění v %
649 0000	ostatní výnosy s DPH	1 780,00	2 457,09	138,04
649 0001	ostatní výnosy bez DPH	270,00	221,23	81,94
649 0005	pojistné plnění (náhrady)	410,00	145,93	35,59
649 0009	zaokrouhlení DPH	0,00	0,26	0,00
649 0014	sponzorské smlouvy	0,00	12,10	0,00
649 0018	přefakturace nákladů	130,00	0,00	0,00
649 0020	nájem zdrojů tepla (kotelny)	6 513,00	5 325,31	81,76
649 0027	předpokládaný odvod daně z příjmu na MHMP	0,00	-62 243,50	0,00
649 0070	výnosy ze soudních řízení	1 900,00	178,56	9,40

Účet 649 0000 (ostatní výnosy s DPH): jedná se zejména o přefakturaci nákladů na služby a energie v domě Karlovo náměstí 7 v částce 2 073,00 tis. Kč. Dalšími výnosy jsou jednorázové poplatky za umístění sítě UPC v nájemních domech a prodej moštových hroznů z vinice v Havlíčkových sadech.

Účet 649 0001 (ostatní výnosy bez DPH): výnosy bez DPH představují vrácenou pokutu dříve uloženou v souvislosti s prodejem bytového fondu, propadnutí kaucí, poplatky za prodloužení otevírací doby v Havlíčkových sadech.

Účet 649 0005 (pojistné plnění): plán byl stanoven na úrovni plánu r. 2016, během r. 2017 vzniklo méně pojistných případů a v nižším objemu. V rámci pojistných plnění byly pojišťovnou poskytnuty náhrady škod především za poškození vodou (zatečení z balkonu, zaplavené sklepy, ucpaná kanalizační stoupačka).

Účet 649 0014 (sponzorské smlouvy): jedná se o plnění dle uzavřené sponzorské smlouvy na akci Létající sběrný dvůr.

Účet 649 0018 (přefakturační náklady): na tomto účtu se účtují přefakturované náklady za energie spotřebované v rámci prováděných oprav v jednotlivých domech. V r. 2017 byly faktury účtovány jako snížení nákladů.

Účet 649 0020 (nájem zdrojů tepla): na této analytice je evidován výnos z pronájmu kotelen. Plán byl v souladu se smlouvou stanoven dle předpokládaného výběru nájemného, jehož výše vycházela z kalkulace předběžné ceny tepla za r. 2016. Skutečný výnos z nájemného se odvíjí od odsouhlasené výsledné ceny s promítnutím klimatických vlivů. Zaúčtovaná hodnota zahrnuje vyúčtování nájemného za r. 2016 a vytvořený dohad na výnos nájemného za r. 2017.

Účet 649 0027 (předpokládaný odvod daně z příjmu na MHMP): předpoklad odvodu daně dle metodiky Magistrátu hl. m. Prahy se účtuje k 31.12.2017 zápisem 649 0027/349 0078. Konečný odvod daně z příjmu proběhne v červnu r. 2018 a následně bude tento odvod po schválení Magistrátem hl. m. Prahy příjmem rozpočtu r. 2018.

Účet 649 0070 (výnosy ze soudních řízení): jedná se o předpis přiznaných náhrad nákladů vyplývajících z pravomocně ukončených soudních sporů. S ohledem na povahu těchto výnosů nelze přesně odhadnout jejich výši v návaznosti na průběh soudních sporů.

• **Účet 661 – výnosy z prodeje cenných papírů a podílů**

Plán na rok 2017: **0,00 tis. Kč**

Skutečnost k 31.12.2017: **627 792,15 tis. Kč**

Na základě zhodnocování finančních prostředků získaných z prodeje bytových domů a bytových jednotek dle pravidel, které probíhá od r. 2016, jsou na tomto účtu zaúčtovány výnosy z prodeje cenných papírů dle Smluv o obhospodařování investičních nástrojů. Protiúčtem k tomuto výnosu je nákladová položka 561.

• **Účet 662 – úroky**

Plán na rok 2017: **27 076,50 tis. Kč**

Skutečnost k 31.12.2017: **17 161,97 tis. Kč (tj. 63,38%)**

V rámci tohoto účtu byly plánovány a sledovány následující účetní analytiky:

v tis. Kč

SU/AU	úroky:	plán k 31.12.2017	skutečnost k 31.12.2017	plnění v %
662 00xx	úroky z běžných účtů	236,50	241,96	102,31
662 02xx	úroky-výnosy ze zhodnocení prostředků z prodeje dle pravidel	26 840,00	16 920,01	63,04

Jedná se o úroky z běžných účtů a úroky ze zhodnocování finančních prostředků získaných z prodeje majetku dle pravidel. Schválený plán ve výši 26 840,00 tis. Kč na tomto účtu byl stanoven jako skutečně očekávaná výše celkových výnosů ze zhodnocování, které se účtují na účtech 661, 662, 663, 664, 665 a 669. Hodnota jednotlivých účtů vztahujících se k zhodnocování nebyla naplánována vzhledem k tomu, že není možné odhadnout, který druh cenných papírů bude použit a zda bude držen do splatnosti. Správci portfolia obchodují s těmito cennými papíry v souladu se zvolenou strategií danou ve smlouvě. Částka 16 920,11 tis. Kč představuje zaúčtované alikvotní úrokové výnosy. I když se nepodařilo dosáhnout plánované výše, je výnos ze zhodnocování nesrovnatelně vyšší, než by byla hodnota úroků získaných z prostředků ponechaných na běžném účtu (0,01% p.a.). Úroky z běžných účtů za sledované období činily 241,96 tis. Kč.

• Účet 663 – kurzové zisky

Plán na rok 2017: **0,00 tis. Kč**

Skutečnost k 31.12.2017: **11 665,68 tis. Kč**

Jedná se o kurzové rozdíly vzniklé při pohybu na účtech vedených v cizí měně (USD, EUR) v rámci zhodnocování finančních prostředků získaných z prodeje domů a bytových jednotek podle pravidel. Vzhledem k tomu, že dle zákona o účetnictví se musí vést účetnictví v české měně, je nutné účtovat o kurzových rozdílech. Kurzové ztráty jsou zaúčtovány na účtu 563.

• Účet 664 – výnosy z přecenění reálnou hodnotou

Plán na rok 2017: **817 000,30 tis. Kč**

Skutečnost k 31.12.2017: **94 229,93 tis. Kč** (tj. 11,53%)

Výnosy z přecenění reálnou hodnotou se týkají prodaného majetku a cenných papírů určených k obchodování. Při schválení záměru prodeje majetku je dle Vyhlášky č. 410/2009 Sb. nutné provést jeho přecenění reálnou hodnotou. Výnos vyplývající z ocenění prodaného majetku, jehož hodnota se promítá i v zůstatkové ceně prodaného majetku (účet 553, 554), byl dle pokynu Magistrátu hl. m. Prahy k účtování dlouhodobého majetku k 31.12.2017 přeúčtován z rozpočtu do zdaňované činnosti. Nízké plnění těchto výnosů v částce 86 065,81 tis. Kč souvisí s dosaženými výnosy z prodeje majetku dle pravidel. Rovněž cenné papíry musí být v souladu s vyhláškou oceněny k datu účetní uzávěrky aktuální reálnou hodnotou. Na tomto účtu je zaúčtován nárůst reálné hodnoty cenných papírů ve výši 8 164,12 tis. Kč, k přecenění hodnoty cenných papírů dochází na základě vyhlášky a zákona o účetnictví vždy k 31.12. příslušného roku. Plán těchto výnosů vztahujících se k cenným papírům nebyl navržen. Protiúctem je nákladový účet 564. Jedná se o nefinanční výnosy.

• Účet 665 – výnosy z dlouhodobého finančního majetku (dividendy)

Plán na rok 2017: **3 500,00 tis. Kč**

Skutečnost k 31.12.2017: **3 270,88 tis. Kč** (tj. 93,45%)

Plánovaná částka 3 500,00 tis. Kč představuje dividendy od společnosti Komwag, a.s., které MČ obdržela ve výši 1 797,64 tis. Kč. Plánovaná výše vycházela z úrovně plánu r. 2016, v r. 2017 byly dividendy v souladu s rozdělením hospodářského výsledku schváleným valnou hromadou vyplaceny v nižší hodnotě. Dále jsou na tomto účtu zaúčtovány dividendy z cenných papírů držených do splatnosti v rámci zhodnocování prostředků z prodeje dle pravidel ve výši 1 473,24 tis. Kč.

• Účet 669 – ostatní finanční výnosy

Plán na rok 2017: **0,00 tis. Kč**

Skutečnost k 31.12.2017: **429 724,27 tis. Kč**

Ostatní finanční výnosy představují výnosy vyplývající z obchodování s měnami EUR, USD a CZK, které probíhá ve formě swapových operací (prodej/nákup jedné měny za měnu druhou s jejím následným zpětným odkoupením/prodejem). Obchodování se týká části finančních prostředků získaných z prodeje domů a bytových jednotek podle pravidel v rámci zhodnocování. Protiúctem je nákladová položka 569 (ostatní finanční náklady).

12. Hospodářské výsledky správních firem

Od 1. 1. 2017 vykonává správu bytového a nebytového fondu městské části Praha 2 místo původních 5 správních firem (Realit EM Servis, s.r.o., HASPRA, spol. s r.o., IKON spol. s r.o., CENTRA a.s., AUSTIS a.s.) společnost Správa nemovitostí Praha 2, a.s.,

založená městskou částí Praha 2. Obstaravatelskou činnost k neprodaným bytovým a nebytovým jednotkám městské části Praha 2 v domech předaných SVJ, zajišťovala do 30.6.2017 společnost MUROM. Od 1.7.2017 tyto jednotky spravuje společnost SNP2.

Reálný hospodářský výsledek u správních firem za r. 2017 byl ziskový v celkové výši **283 992,94 tis. Kč** oproti plánované částce 153 712,07 tis. Kč (tj. 184,76%). Účetní hospodářský výsledek byl rovněž ziskový v celkové výši 271 588,95 tis. Kč (tj. 176,69%).

Ke snížení hospodářského výsledku dochází v souvislosti s účtováním účtu 609 (jiné výnosy z vlastních výkonů - zúčtování odvodů tržeb a zůstatků nepeněžního plnění) v oblasti výnosů. V rámci účetního období r. 2017 se nadále účtovalo o předpisu odvodů správní firmy metodou přeúčtování zůstatků účtu 377 036x na účet 609 0028, aby narůstající položky na účtu pohledávek 377 nezkreslovaly rozvahu správní firmy. V souvislosti s uskutečněným prodejem bytových jednotek dle pravidel bylo účtováno i o převodu zůstatků nepeněžního plnění (odbydlení). Jedná se o technické zhodnocení bytů provedené nájemci, které musí být při prodeji vyúčtováno. Tyto zůstatky jsou vykazovány v účetnictví správní firmy, z důvodu vykazování výnosů z prodeje v účetnictví městské části je nutné přeúčtovat zůstatky na účet 459 pomocí výnosového účtu 609 od správní firmy do účetnictví městské části, kde je závazek z odbydlení zúčtován proti části pohledávky z prodeje bytu za kupujícím. V rámci účetní závěrky za městskou část a správní firmy je účet 609 nulový.

Zhodnocení hospodaření k 31.12.2017 je uvedeno dle komentáře správní firmy SNP2 v níže uvedeném textu.

- **SNP2 a.s.** (1002)
- **MUROM a.s.** (1027)

12.1. Správní firma SNP2 a.s.

Vykázala reálný hospodářský výsledek – zisk ve výši 264 860,74 tis. Kč.

Tabulka 5: plnění finančního plánu zdaňované činnosti SF Správa nemovitostí Praha 2, a.s.

v tis. Kč

SU/AU	Náklady	plán k 31.12.2017	skutečnost k 31.12.2017	plnění v %
501	spotřeba materiálu	115,60	90,81	78,56
502	spotřeba energií	4 897,40	5 454,77	111,38
511	celkem opravy	158 665,00	66 961,90	42,20
511 0000	běžná údržba	39 202,00	27 546,53	70,43
511 0001	opravy - plánované akce	75 163,00	18 142,65	24,14
511 0010	opravy volných bytů	17 500,00	17 153,00	98,07
511 0011	oprava volných nebytů	5 000,00	1 495,13	29,90
511 0020	opravy kotelen	8 900,00	1 802,72	20,26
511 0030	PD, výkon AD, inženýrská činnost	2 550,00	277,69	10,89
511 0031	PD (nově zařazené domy)	50,00	0,00	0,00
511 0040	uveřejňování informací	2 500,00	0,00	0,00
511 0041	antigrffiti	1 500,00	544,18	36,28
511 0042	oprava výtahů	4 800,00	0,00	0,00
511 0043	oprava ubytoven	1 500,00	0,00	0,00
518	služby ostatní	19 987,20	14 358,66	71,84
518 0000	služby	3 324,44	2 712,22	81,58
518 0001	zařizovací předměty	3 445,44	1 854,10	53,81
518 0002	úklid	5 219,76	4 912,19	94,11

518 0003	právní služby	324,77	264,01	81,29
518 0005	revize, kontroly	3 495,44	1 660,33	47,50
518 0006	deratizace	349,54	59,69	17,08
518 0007	Karlovo nám. 7- přefakturační služby	2 648,18	2 782,38	105,07
518 0011	projektová dokumentace	699,09	80,73	11,55
518 0012	dozory, kolaudace	349,54	11,63	3,33
518 0013	přístřeší	65,00	0,00	0,00
518 0028	daňově neuznatelné náklady	66,00	21,38	32,39
549	ostatní náklady - z toho:	3 542,90	2 297,85	64,86
549 xx	ostatní náklady (SIPO, poštovné ad.)	542,90	477,49	87,95
549 0010	DPH - krácený nárok	3 000,00	1 820,36	60,68
556	opravné položky vč. zúčtování	6 600,00	2 962,67	44,89
557	odpis nedobytné pohledávky	3 500,00	39,61	1,13
	Náklady celkem	197 308,10	92 166,27	46,71

SU/AU	Výnosy	plán k 31.12.2017	skutečnost k 31.12.2017	plnění v %
602	výnosy z prodeje služeb	91,00	19,61	21,55
602 0001	tržby spojené s prodejem majetku dle pravidel	50,00	-15,60	-31,20
602 0013	tržby za inzerci	41,00	35,21	85,88
603	výnosy z pronájmu	340 684,67	350 262,20	102,81
603 0001	tržby - bytové prostory	204 953,86	230 963,86	112,69
603 0002	tržby - nebytové prostory	87 384,01	75 710,58	86,64
603 0004	tržby - nebytové prostory (neplátce DPH)	40 835,43	36 116,18	88,44
603 0011	tržby - garáže	7 511,37	7 471,58	99,47
641	smluvní pokuty a úroky z prodlení	6 000,00	4 357,61	72,63
649	ostatní výnosy	4 240,00	2 357,47	55,60
649 0000	ostatní výnosy s DPH	1 600,00	2 135,02	133,44
649 0001	ostatní výnosy bez DPH	200,00	9,71	4,86
649 0005	pojistné plnění (náhrady)	410,00	145,93	35,59
649 0009	zaokrouhlení DPH	0,00	-0,14	0,00
649 0018	přefakturační nákladů	130,00	0,00	0,00
649 0070	výnosy ze soudních řízení	1 900,00	66,95	3,52
662	úroky	4,50	30,12	669,33
	Výnosy celkem (bez SÚ 609)	351 020,17	357 027,01	101,71
	Výsledek hospodaření (bez SÚ 609)	153 712,07	264 860,74	172,31

Náklady

Celkové náklady na r. 2017 byly plánovány ve výši **197 308,10 tis. Kč**. K 31.12.2017 byly čerpány částkou **92 166,27 tis. Kč**, což představuje plnění na 46,71%.

• Účet 501 – spotřeba materiálu

Na účtu jsou zaúčtovány náklady na výrobu klíčů, nákup hasicích přístrojů a pořízení čipů v celkové výši **90,81 tis. Kč**.

• Účet 502 – spotřeba energií

Jedná se o náklady na spotřebu energie, plynu a topení ve volných bytech a nebytových prostorech včetně dohadných položek ve výši **5 454,77 tis. Kč**. Překročení plánu je

způsobeno vytvořením dohadných položek na nevyfakturovanou spotřebu energií za r. 2017 ve vyšším objemu s ohledem na nedostatečný odhad těchto položek pro r. 2016.

• Účet 511 – opravy a udržování

Tento účet vykazuje náklady na běžné opravy a údržbu, které byly prováděny na základě schváleného plánu. Celkové náklady byly čerpány ve výši **66 961,90 tis. Kč**. Počáteční problémy při zahájení činnosti (nastavení procesů, implementace informačních systémů, zaškolování pracovníků) a nedostatečné personální obsazení ovlivnily nízké čerpání tohoto účtu. Tyto skutečnosti se promítly v časovém posunu realizovaných oprav, zejména adresných akcí, které tvořily téměř polovinu plánovaného objemu.

511 0000 - Na běžnou údržbu v domech byly vynaloženy náklady ve výši 27 546,53 tis. Kč. Jedná se především o zednické, instalátérské, zámečnické a klempířské práce. Byly provedeny opravy elektroinstalací, vodoinstalací, teras, balkonů, fasád, komínů, oken, střechy, stavební úpravy společných prostor, výměna žlabů apod. Na účet jsou účtovány i výměny zařizovacích předmětů v případě, pokud je cena zařizovacího předmětu menší než 50% celkové ceny fakturace. Na výměnu předmětů byla z údržby vyčerpána částka cca 1 067,00 tis. Kč.

Mezi objemově větší náklady patří následující položky:

• Sokolská 20	oprava zábradlí, lodžii a fasády	275 tis. Kč
• Vinohradská 42	montáž kovových poklopů	307 tis. Kč
• Jugoslávská 8 a 17	oprava stěn a stropu, zednické práce	609 tis. Kč
• Rumunská 17	oprava parteru a chodby	250 tis. Kč
• Legerova 34	oprava střechy	250 tis. Kč
• Sokolská 18	havarijní oprava dvora	496 tis. Kč
• Ječná 28	oprava fasády	249 tis. Kč
• Jugoslávská 17	oprava fasády	249 tis. Kč

511 0001 - Na akce jmenovitě uvedené v plánu oprav byly k 31.12.2017 čerpány náklady ve výši 18 142,65 tis. Kč. V průběhu roku byl upraven plán některých akcí v návaznosti na reálné potřeby a smluvní hodnoty konkrétních oprav. Plánovaná akce týkající se výměny ležaté kanalizace ve dvoře Na Rybníčku 14 byla vyřazena z důvodu zrušení projektu. Nově byly zařazeny 3 akce na výměnu střešní krytiny a klempířských prvků v domech Bělehradská 30, Sarajevská 23 a Rumunská 17. Dále byla zařazena akce na stavební úpravy 1.PP, 1.NP a dvora Vinohradská 52. Z plánovaných adresných oprav byly ukončeny 3 akce, 9 oprav bylo zahájeno a bude dokončeno v r. 2018. U 3 oprav bylo upuštěno od realizace, a to vzhledem ke změně zadání (Sokolská 18, objekt nebude využíván celý pro potřebu činnosti SNP2) a neprioritní opravě (oprava elektroinstalací Rumunská 6, Legerova 37). Z důvodu aktualizace PD byla na pozdější období odložena výměna ZTI, oken a oprava pavlačí (Rašínovo nábřeží 18). Polovina plánovaných akcí nebyla zrealizována, velká část z nich je zařazena do plánu r. 2018 (konkrétní popis viz bod 10 – náklady zdaňované činnosti, tabulka č. 4).

511 0010 - Na opravy volných bytů byly vynaloženy prostředky ve výši 17 153,00 tis. Kč. Celkem bylo upraveno 71 bytů. Byly provedeny především úpravy většího rozsahu, práce nad 100 tis. Kč byly uskutečněny u převážné většiny opravovaných bytů. V některých případech byly investovány finanční prostředky ve vyšším objemu, např. v domě Karlovo náměstí 29, Václavská 9, Anny Letenské 11, Rejskova 13, Sokolská 27 a 29, Mánesova 20, Bělehradská 37.

511 0011 - V r. 2017 byla vytvořena nová analytika k samostatnému vykazování oprav volných nebytových prostor. Náklady byly čerpány ve výši 1 495,13 tis. Kč. Jednalo se o stavební úpravy (výměna ležatých rozvodů, oprava elektroinstalace, instalace topení apod.) v 7 domech: Sokolská 18, Lípová 11, V Tůních 11, Svatoplukova 9, Dittrichova

11, Legerova 30 a Sarajevská 68. Opravy byly prováděny podle potřeby, volných nebytových prostor je malý počet.

511 0020 - Na opravy kotelen byly vynaloženy náklady ve výši 1 802,72 tis. Kč. Finanční prostředky byly čerpány v menších částkách na drobné opravy, práce většího charakteru byly provedeny v domech Jana Masaryka 19 a Uruguayská 8. Opravy probíhají na základě požadavků provozovatelů zdrojů tepla, většina kotelen bude muset být modernizována.

511 0030 - Projektové dokumentace byly zpracovány v celkové částce 277,69 tis. Kč. Jednalo se o výměnu ZTI, oken a sanaci vlhkých zdí. Dle pokynu MČ byl kladen důraz na přednostní finalizaci a zajištění projednání projektů rozpracovaných a objednaných a jejich kompletní předání. Nové projekty se realizovaly jen v nezbytných případech.

511 0031 - Na projektové dokumentace na nově zařazené domy nebyly čerpány žádné náklady. Na veškeré opravy, provedené v těchto objektech, nebylo nutné zpracovávat dokumentaci.

511 0040 - Na uveřejňování informací nebyly vynaloženy žádné prostředky.

511 0041 - Na antigraffiti byly čerpány náklady ve výši 544,18 tis. Kč. Jednalo se o paušál a strojní čištění graffiti společností Komwag, a.s.

511 0042 - Na tento účet se účtují velké zásadní opravy výtahů. V r. 2017 nebyly takové opravy realizovány, byly provedeny jenom drobné opravy, které byly zaúčtovány do běžné údržby. Staré výtahy se pouze udržují v provozu, místo nich se postupně instalují nové výtahy, které jsou hrazeny z rozpočtu.

511 0043 - Plánované opravy 3 ubytoven nebyly ve sledovaném období uskutečněny. Po provedené pasportizaci bylo rozhodnuto, že bude realizována oprava ubytovny Na Rybníčku 10. Ke konci r. 2017 byla akce zahájena, k jejímu dokončení dojde v r. 2018.

• Účet 518 – služby ostatní

Tento účet vykazuje náklady celkem ve výši **14 358,66 tis. Kč**. V rámci účtu 518 byly čerpány následující účetní analytiky:

518 0000 - služby (zahradnické práce, havarijní služby, odečty bytových vodoměrů a rozúčtování); 2 712,22 tis. Kč

518 0001 - zařizovací předměty (plynová topidla, vodoměry, elektrospotřebiče); 1 854,10 tis. Kč

518 0002 - úklid (vyklízecí práce, mimořádné úklidy, zimní úklid); 4 912,19 tis. Kč

518 0003 - právní služby (náklady exekuce); 264,01 tis. Kč

518 0005 - revize a kontroly (plynoinstalace, elektroinstalace, spotřebiče, hromosvody, komíny, hasicí přístroje, výtahy); 1 660,33 tis. Kč

518 0006 - deratizace (domy dle potřeby); 59,69 tis. Kč

518 0007 - Karlovo náměstí 7- přefakturace služeb (úklid, odpad, ostraha, telefonní poplatky, dodávky tepla a elektrické energie přeúčtované nájemcům); 2 782,38 tis. Kč
Plán byl mírně překročen z důvodu vyššího vyúčtování dodávky tepla za r. 2016, na kterou nebyla vytvořena dohadná položka v dostatečné výši. Vzhledem k přefakturaci služeb se nejedná o faktický výdaj.

518 0011 - projektové dokumentace (dokumentace vypracované na akce dle potřeby v rámci běžné údržby); 80,73 tis. Kč

518 0012 - dozory a kolaudace (dozory k akcím v rámci běžné údržby, zaměření a zakreslení bytů v souvislosti s pasportizací a přeměřováním ploch); 11,63 tis. Kč

518 0013 - přístřeší (náklady na zajištění přístřeší pro exekučně vystěhované nájemce, které jsou následně přeúčtovány k vymáhání). V r. 2017 nebyly tyto náklady vynaloženy.

518 0028 - daňově neuznatelné náklady (dodatečné náklady r. 2016, např. faktury za revize); 21,38 tis. Kč

Plánovaný objem nákladů na služby celkem byl dodržen.

• Účet 549 – ostatní náklady

Celková hodnota ostatních nákladů činila **2 297,85 tis. Kč**. V rámci tohoto účtu byly čerpány následující účetní analytiky:

549 0000 - bankovní poplatky; 6,29 tis. Kč

549 0001 - pojistné; 15,00 tis. Kč

549 0002 - poštovné; 333,16 tis. Kč

549 0003 - poplatky SIPO; 118,45 tis. Kč

549 0004 - provoz správy domů; 5,00 tis. Kč

549 0009 - zaokrouhlení DPH; -0,41 tis. Kč

549 0010 - DPH odpočet při kráceném nároku; 1 820,36 tis. Kč

Plánovaný objem ostatních nákladů celkem byl dodržen.

• Účet 556 – tvorba zákonných opravných položek - náklad ve výši **2 962,67 tis. Kč**

V souladu s metodikou Magistrátu hl. m. Prahy byly k 31.12.2017 odúčtovány položky předchozího roku a vytvořeny opravné položky dle aktuálního stavu pohledávek po splatnosti.

• Účet 557 – odpis nedobytné pohledávky - náklad ve výši **39,61 tis. Kč**

Na základě schváleného usnesení RMC Praha 2 ze dne 18.12.2017 byly provedeny účetní odpisy pohledávek, které byly již nevymahatelné.

Výnosy

Celkové výnosy na r. 2017 byly plánovány ve výši **351 020,17 tis. Kč**. K 31.12.2017 byly plněny částkou **357 027,01 tis. Kč**, což představuje plnění na 101,71%.

• Účet 602 – výnosy z prodeje služeb

Celkový výnos z prodeje služeb činí **19,61 tis. Kč**. Jedná se o výnos z tržeb za dočasnou správu prodaných bytů před předáním SVJ ve výši -15,60 tis. Kč. Záporné plnění je způsobeno opravou duplicity z r. 2016, kdy bývalá správní firma dvakrát zaúčtovala odměnu ve výši 17,40 tis. Kč. Dalším výnosem jsou tržby za inzerci (reklamy umístěné na domech) ve výši 35,21 tis. Kč.

• Účet 603 – výnosy z pronájmu

Dosažené výnosy z tržeb za nájmy představují částku **350 262,20 tis. Kč**. V rámci účtu 603 byly sledovány následující účetní analytiky:

603 0001 - tržby z nájmu bytů; 230 963,86 tis. Kč

603 0002 - tržby z nájmu nebytových prostor; 75 710,58 tis. Kč

603 0004 - tržby z nájmu nebytových prostor (neplátcí DPH); 36 116,18 tis. Kč

603 0011 - tržby z nájmu garáží; 7 471,58 tis. Kč

Celkový plán výnosů z pronájmu byl překročen o 9 577,53 tis. Kč (tj. 2,81%). Výnosy z pronájmu bytových prostor byly ve srovnání s plánem vyšší o 26 010,00 tis. Kč (tj. 12,69%). Zvýšené plnění bylo ovlivněno časovým posunem prodeje bytového fondu a dosaženou hodnotou smluvního nájemného z veřejné soutěže o nájem obecního bytu. K 31.12.2017 firma spravovala 3 381 bytových jednotek, z toho u 461 bytů je uzavřeno smluvní nájemné.

K propadu oproti plánu došlo u pronájmů nebytových prostor. Tržby z pronájmu nebytových prostor obsazených plátcí DPH nebyly splněny o 11 673,43 tis. Kč (tj.

13,36%), tržby z prostor pronajatých neplátcům DPH nebyly splněny o 4 719,25 tis. Kč (tj. 11,56%). Hlavním důvodem nesplnění plánu bylo ukončení nájemních vztahů v několika prostorech vzhledem k jejich plánované rekonstrukci a jinému využití. Plánované výnosy z pronájmu garáží nebyly splněny o 39,79 tis. Kč (tj. 0,53%). Některé garáže nebyly obsazeny po celý rok.

• **Účet 641 – smluvní pokuty a úroky z prodlení**

Tento účet vykazuje výnosy z penalizace nájemného za opožděné úhrady ve výši **4 357,61 tis. Kč**. Z této částky činí úroky z prodlení 3 597,19 tis. Kč a smluvní pokuty 760,42 tis. Kč.

• **Účet 649 – ostatní výnosy**

Celková hodnota ostatních výnosů činila **2 357,47 tis. Kč**. Jednotlivé účetní analytiky byly plněny takto:

649 0000 - výnosy s DPH (přefakturace služeb nájemcům Karlovo náměstí 7 a nákladů na výrobu čipů); 2 135,02 tis. Kč

649 0001 - výnosy bez DPH (úhrada ventilátoru spalin, přefakturace výroby klíčů); 9,71 tis. Kč

649 0005 - pojistné plnění (náhrada škody od pojišťovny - např. zatečení z balkonu Korunní 29, zaplavené sklepy Sekaninova 36, ucpaná kanalizační stoupačka Trojická 1); 145,93 tis. Kč

649 0009 - zaokrouhlení DPH; -0,14 tis. Kč

649 0070 - výnosy ze soudních řízení; 66,95 tis. Kč

Celkový plán nebyl splněn. Dosažená hodnota ostatních výnosů byla ovlivněna nízkým objemem výnosů ze soudních řízení. Tyto výnosy jsou předepisovány na základě pravomocných rozsudků po ukončení sporů a při sestavování plánu nelze přesně odhadnout, kolik sporů bude v následujícím roce ukončeno.

• **Účet 662 – úroky** - výnos ve výši **30,12 tis. Kč**

12.2. Správní firma MUROM a.s.

Vykázala hospodářský výsledek – zisk ve výši 19 132,20 tis. Kč.

Tabulka 6: plnění finančního plánu zdaňované činnosti SF MUROM a.s.

v tis. Kč				
SU/AU	Náklady	plán k 31.12.2017	skutečnost k 31.12.2017	plnění v %
502	spotřeba energií	0,00	0,62	0,00
511	celkem opravy	0,00	72,76	0,00
511 0000	běžná údržba	0,00	63,05	0,00
511 0010	opravy volných bytů	0,00	9,71	0,00
518	služby ostatní	0,00	50,32	0,00
518 0000	služby	0,00	16,00	0,00
518 0002	úklid	0,00	2,21	0,00
518 0028	daňově neuznatelné náklady	0,00	32,11	0,00
549	ostatní náklady - z toho:	0,00	576,14	0,00
549 xx	náklady k provozu domu, pojištění ad.	0,00	576,24	0,00
549 0010	DPH - krácený nárok	0,00	-0,10	0,00
	Náklady celkem	0,00	699,84	0,00

SU/AU	Výnosy	plán k 31.12.2017	skutečnost k 31.12.2017	plnění v %
603	výnosy z pronájmu	0,00	19 727,24	0,00
603 0001	tržby - bytové prostory	0,00	3 808,68	0,00
603 0002	tržby - nebytové prostory	0,00	10 946,65	0,00
603 0004	tržby - nebytové prostory(neplátce DPH)	0,00	4 971,91	0,00
603 0011	tržby - garáže	0,00	0,00	0,00
641	smluvní pokuty a úroky z prodlení	0,00	101,97	0,00
649	ostatní výnosy:	0,00	1,39	0,00
649 0009	zaokrouhlení DPH	0,00	-0,11	0,00
649 0070	výnosy ze soudních řízení	0,00	1,50	0,00
662	úroky	0,00	1,44	0,00
	Výnosy celkem (bez SÚ 609)	0,00	19 832,04	0,00
	Výsledek hospodaření (bez SÚ 609)	0,00	19 132,20	0,00

V r. 2016 byla v návaznosti na rámcovou smlouvu a realizační smlouvy uzavřena příkazní smlouva se společností MUROM a.s., která do 30.6.2017 zajišťovala obstaravatelskou činnost k bytovým a nebytovým jednotkám městské části Praha 2 v prodaných domech předaných SVJ. Předpokládané náklady na tyto prostory byly naplánovány a realizovány prostřednictvím MČ (odbor majetku a investic). K 1.7.2017 byla kompletní správa předána na SNP2, odkdy byly vzniklé náklady účtovány pod ORJ MUROM.

Náklady

Vykazované náklady celkem k 31.12.2017 činily **699,84 tis. Kč**. Z prostředků MČ byly dále hrazeny náklady v celkové výši 530,84 tis. Kč, které jsou zaúčtovány v účetnictví MČ (viz popis bod 10. - náklady zdaňované činnosti). Z těchto nákladů byla vynaložena částka 6,39 tis. Kč na spotřebu energií (účet 502), 420,84 tis. Kč na běžnou údržbu a 72,20 tis. Kč na opravu volných bytů (účet 511) a 13,91 tis. Kč na výměnu zařizovacích předmětů (účet 518).

• **Účet 502 – spotřeba energií**

Jedná se o náklady na spotřebu energií ve volných bytech a nebytových prostorech ve výši **0,62 tis. Kč**.

• **Účet 511 – opravy a údržba**

Na běžnou údržbu a opravy byly vynaloženy náklady v celkové výši **72,76 tis. Kč**. V rámci běžné údržby byly čerpány náklady ve výši 63,05 tis. Kč. Jednalo se o nutnou údržbu v jednotlivých bytech (instalatérské, elektrikářské a zámečnické práce). Ve volném bytě byly provedeny zámečnické práce ve výši 9,71 tis. Kč.

• **Účet 518 – ostatní služby**

Tento účet vykazuje náklady celkem ve výši **50,32 tis. Kč**. V rámci účtu 518 byly čerpány následující účetní analytiky:

518 0000 - služby (poplatky za převedení elektroměrů); 16,00 tis. Kč

518 0002 - úklid (úklid holubího trusu); 2,21 tis. Kč

518 0028 - daňově neuznatelné náklady (vyúčtování energií ve volných bytech za r. 2016); 32,11 tis. Kč

• **Účet 549 – ostatní náklady**

Celková hodnota ostatních nákladů činila **576,14 tis. Kč**. V rámci tohoto účtu byly čerpány následující účetní analytiky:

549 0000 - bankovní poplatky; 0,16 tis. Kč

549 0001 - pojistné (spoluúčast); 4,00 tis. Kč

549 0004 - provoz správy domů (dohadné položky na odměnu za správu, domovní fond a odměnu výboru); 572,00 tis. Kč

549 0009 - zaokrouhlení DPH; 0,08 tis. Kč

549 0010 - DPH odpočet při kráceném nároku; -0,10 tis. Kč

Výnosy

Celkové výnosy k 31.12.2017 činily **19 832,04 tis. Kč** a představují především výnosy z pronájmu.

• **Účet 603 – výnosy z pronájmu**

Dosažené výnosy z tržeb za nájmy představují částku **19 727,24 tis. Kč**. V rámci účtu 603 byly sledovány následující účetní analytiky:

603 0001 - tržby z nájmu bytů; 3 808,68 tis. Kč

603 0002 - tržby z nájmu nebytových prostor; 10 946,65 tis. Kč

603 0004 - tržby z nájmu nebytových prostor (neplátci DPH); 4 971,91 tis. Kč

Tyto výnosy se týkaly 56 bytů a 71 nebytových prostor v 22 prodaných domech: Římská 37, Korunní 33, Rubešova 12, 1 a 6, Italská 25, Londýnská 83, Masarykovo nábřeží 2, Čelakovského 12, Myslíkova 10, Bělehradská 120, Sokolská 26 a 56, Rašínovo nábřeží 48, Rumunská 36, Lípová 2, Na Zderaze 14, Václavská 13, Lublaňská 55, Vinohradská 14, nám. Míru 3 a Kladská 3.

• **Účet 641 – smluvní pokuty a úroky z prodlení**

Tento účet vykazuje výnosy z penalizace nájemného ve výši **101,97 tis. Kč**.

• **Účet 649 – ostatní výnosy**

Celková hodnota ostatních výnosů činila **1,39 tis. Kč**, z toho výnosy ze soudních řízení byly ve výši 1,50 tis. Kč a zaokrouhlení DPH ve výši -0,11 tis. Kč.

• **Účet 662 – úroky** - výnos ve výši **1,44 tis. Kč**

13. Zpráva o výsledcích přezkoumání hospodaření MČ Praha 2 za rok 2017

Přezkoumání hospodaření městské části Praha 2 za rok 2017 bylo provedeno podle zákona č. 420/2004 Sb., o přezkoumávání hospodaření územních samosprávných celků a dobrovolných svazků obcí, ve znění pozdějších předpisů. Přezkoumání hospodaření provedl Magistrát hlavního města Prahy Odbor kontrolních činností.

Závěr zprávy o výsledku přezkoumání:

Na základě výsledků přezkoumání hospodaření MČ Praha 2 za rok 2017, ve smyslu zákona č. 420/2004 Sb. (zejména ustanovení § 2 a 3), lze konstatovat, že kromě chyb a nedostatků zjištěných při dílčích přezkoumáních hospodaření, které již byly napraveny, byly zjištěny chyby a nedostatky, které nemají závažnost nedostatků uvedených pod § 10 odst. 3 písm. c) uvedeného zákona. Nebyla zjištěna žádná rizika, která by mohla mít negativní dopad na hospodaření městské části v budoucnosti.

Městská část Praha 2 je ve smyslu ustanovení § 13 odst. 1 písm. b) zákona č. 420/2004 Sb. povinna přijmout opatření k nápravě chyb a nedostatků. Podle ustanovení § 39 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, je přijetí opatření k nápravě chyb a nedostatků uvedených ve zprávě o výsledku přezkoumání hospodaření MČ Praha 2 povinností Zastupitelstva MČ Praha 2.

Zpráva o výsledku hospodaření za rok 2017 včetně návrhu příkazu k opatření k odstranění zjištěných chyb a nedostatků je nedílnou součástí závěrečného účtu městské části Praha 2 za rok 2017.