

Zdaňovaná činnost

Sestavení návrhu finančního plánu zdaňované činnosti městské části Praha 2 na rok 2021 je provedeno v souladu se schváleným Harmonogramem prací a Zásadami pro sestavení rozpočtu a plánu zdaňované činnosti městské části Praha 2 na rok 2021. Návrh v předkládané podobě byl odsouhlasen komisí pro tvorbu a kontrolu rozpočtu a zohledňuje předložené požadavky příslušných odborů městské části Praha 2 a správce bytového a nebytového fondu Správa nemovitostí Praha 2, a.s. (dále jen „SNP2“) včetně zhodnocení vývoje zdaňované činnosti v roce 2020.

Návrh finančního plánu zdaňované činnosti městské části Praha 2 pro rok 2021 je sestaven s vyčíslením **celkového hospodářského výsledku ve výši 206 842,60 tis. Kč (včetně výnosů ze zón placeného stání ve výši 40 000,00 tis. Kč)**. Ve srovnání s rokem 2020 je plánován nižší objem výnosů z prodeje dlouhodobého hmotného majetku včetně pozemků a vyšší objem nákladů na opravy domovního fondu. Výnos z další etapy zhodnocování finančních prostředků získaných z prodeje bytového fondu dle pravidel, které probíhá od 1. 1. 2020, je na rok 2021 naplánován v částce 63 000,00 tis. Kč. Celkový výnos ze zhodnocování je součástí návrhu účtu 662 – úroky. Účetně se zhodnocování prostředků promítá na dalších nákladových a výnosových účtech, a to 561 – prodané cenné papíry a podíly, 661 – výnosy z prodeje cenných papírů a podílů, 569 – ostatní finanční náklady, 669 – ostatní finanční výnosy, 563 – kurzové ztráty, 663 – kurzové zisky, 564 – náklady z přecenění reálnou hodnotou a 664 – výnosy z přecenění reálnou hodnotou (částečně). Plán těchto průběžných účtů není stejně jako v předchozích letech navržen, jejich hodnoty se budou odvíjet v závislosti na objemu jednotlivých obchodních operací, které budou probíhat dle vývoje trhu v souladu s uzavřenými smlouvami o obhospodařování investičních nástrojů.

NÁKLADY

Plán celkových nákladů pro rok 2021 je navržen ve výši 449 444,82 tis. Kč.

Významnou část celkových nákladů tvoří náklady na opravy a údržbu domovního fondu navržené v částce 229 700,00 tis. Kč. Náklady vynaložené prostřednictvím SNP2 jsou plánovány ve výši 223 000,00 tis. Kč, z toho na konkrétní adresné akce je vyčleněna částka 91 910,00 tis. Kč (včetně přesunutých akcí z roku 2020). Adresné akce se týkají celkových oprav domů, společných prostor, fasád, výměny oken a ZTI. Některé opravy navazují na kapitálové výdaje obsažené v návrhu rozpočtu městské části Praha 2 na rok 2021. Na opravy volných bytů je určeno 60 490,00 tis. Kč a na běžnou údržbu 55 000,00 tis. Kč. Na další činnosti (opravy kotelen, schodišť, volných nebytových prostor, zpracování PD, pasportizace ad.) jsou naplánovány finanční prostředky v částce 15 600,00 tis. Kč. Městská část Praha 2 (OŠ a OMI) se na opravách podílí částkou 6 700,00 tis. Kč (PD, TDI, antigraffiti, opravy školnických bytů). Celkové předpokládané náklady jsou oproti plánu roku 2020 vyšší o 55 780,00 tis. Kč. K největšímu nárůstu došlo v oblasti adresných akcí z důvodu přesunutí akcí z roku 2020, které vzhledem k eliminaci rizika šíření Covid-19 nebyly realizovány. Detailní plán oprav je uveden v tabulkové příloze návrhu zdaňované činnosti na rok 2021 (tab. č. 3).

Další vyšší nákladovou položku představují zůstatkové ceny prodávaného majetku a pozemků, které jsou naplánovány v hodnotě 90 000,00 tis. Kč. Jejich výše je stanovena ve vazbě na objem předpokládaného prodeje majetku v roce 2021. Jedná se o nefinanční náklady.

Ostatní služby (služby, úklid, zařizovací předměty, právní služby, úplata správci, revize, kontroly, marže SNP2, poplatek za správu portfolia ad.) jsou plánovány ve výši 67 686,82 tis. Kč. Většina těchto služeb souvisí se správou majetku. Hodnoty téměř všech položek odpovídají plánu roku 2020, několik položek je navrženo v nižším objemu (úplata správci, deratizace, služby spojené s prodejem majetku). K mírnému zvýšení došlo v oblasti

nedaňových nákladů (údržba vinice) a služeb a dále u právních služeb. V porovnání s rokem 2020 je celkový plán ostatních služeb vyšší o 1 006,92 tis. Kč.

Plán mzdových nákladů včetně zákonných pojištění a sociálních nákladů v oblasti zdaňované činnosti činí 27 400,00 tis. Kč a je na srovnatelné úrovni roku 2020.

Plánované odpisy dlouhodobého majetku, opravné položky a odpisy nedobytných pohledávek jsou náklady nefinančního charakteru. Odpisy dlouhodobého majetku, který se využívá při provozování zdaňované činnosti, jsou v souladu s platnou metodikou a pokynem Magistrátu hl. m. Prahy poměrnou částí převáděny z rozpočtové oblasti (plán 12 000,00 tis. Kč). Opravné položky jsou stanoveny ve stejné výši jako v roce 2020, jejich konečná výše je závislá na stavu pohledávek k 31. 12. 2021 (plán 3 000,00 tis. Kč). Odpis nedobytné pohledávky je plánován v částce 500,00 tis. Kč a podléhá schválení Radou a Zastupitelstvem MČ Praha 2. Pohledávky jsou dále vedeny v podrozvahové evidenci na účtu vyřazené pohledávky. Celkový objem těchto nefinančních nákladů je navržen na nižší úrovni než plán roku 2020.

Další náklady představují spotřebu materiálu (plán 500,00 tis. Kč), energií (plán 7 600,00 tis. Kč), ostatní daně a poplatky (plán 551,00 tis. Kč) a ostatní náklady (především DPH s kráceným nárokem na odpočet a pojistné, plán 10 507,00 tis. Kč). Při stanovení jejich výše se vycházelo především z plánu na rok 2020 s ohledem na předpokládané čerpání.

VÝNOSY

Plán celkových výnosů pro rok 2021 je navržen ve výši 616 287,42 tis. Kč.

Největší výnosovou položkou plánu jsou výnosy z pronájmu, které jsou navrženy v hodnotě 345 969,27 tis. Kč. Tyto výnosy vyplývají z tržeb za pronájem bytových a nebytových prostor, garáží, pozemků a veřejné zeleně.

Dalším plánovaným výnosem jsou výnosy z prodeje dlouhodobého hmotného majetku a prodeje pozemků. V roce 2021 se předpokládá celkový výnos z prodeje dlouhodobého majetku ve výši 64 200,00 tis. Kč, z toho tržby za prodej volných bytů formou aukcí jsou plánovány v částce 40 000,00 tis. Kč. Nově naplánovanou položkou jsou tržby za prodej nebytových jednotek v bytových domech, jež byly určeny k prodeji, v hodnotě 20 000,00 tis. Kč. Navržený výnos z prodeje bytů v rámci pravidel činí 4 200,00 tis. Kč (dodatečný prodej). Ve srovnání s plánovanými výnosy na rok 2020 došlo ke snížení očekávaných tržeb u prodeje bytů dle pravidel i prodeje volných bytů formou aukcí.

V návaznosti na plán prodeje majetku je navržen výnos z prodeje pozemků. Výnosy z prodeje spoluvlastnických podílů pozemků k volným bytovým jednotkám jsou plánovány v částce 10 000,00 tis. Kč a k volným nebytovým jednotkám v částce 5 000,00 tis. Kč. Předpokládaný prodej ostatních pozemků, který zahrnuje pozemky pod již dříve prodanými domy, činí 26 000,00 tis. Kč. Tržby za prodej příslušného podílu pozemků k bytovým jednotkám v rámci pravidel jsou plánovány v hodnotě 1 900,00 tis. Kč. Celkový výnos z prodeje pozemků je navržen ve výši 42 900,00 tis. Kč.

Výnosy z přecenění reálnou hodnotou, které souvisejí s očekávaným prodejem majetku, jsou stanoveny ve výši 85 000,00 tis. Kč. Dle zákonných předpisů musí být hodnota prodáváného majetku ke dni schválení záměru prodeje přeceněna reálnou hodnotou. Jedná se o nefinanční výnosy.

Předpokládaný výnos z další etapy zhodnocování finančních prostředků získaných z prodeje bytového fondu dle pravidel je navržen v částce 63 000,00 tis. Kč (účet 662 – úroky, celkový plán 65 200,00 tis. Kč). Toto zhodnocení bylo odsouhlaseno usnesením Zastupitelstva MČ Praha 2 dne 2. 12. 2019, a to formou vložení finančního portfolia do většího počtu produktů u různých správců na dobu maximálně 5 let. Zbývající plánovaná částka představuje úroky z běžných účtů.

Výše plánovaného účtu ostatní výnosy činí 8 102,00 tis. Kč. Jedná se o výnosy různého charakteru, jako jsou plnění z pojistných událostí, zdroje tepla dle smlouvy o nájmu, přefakturace služeb Karlovo náměstí 7, výnosy ze soudních řízení a ostatní výnosy s DPH a bez DPH. Celkový objem těchto výnosů je ve srovnání s rokem 2020 plánován na nižší úrovni, a to v položce zdrojů tepla dle smlouvy o nájmu v souvislosti s očekávanou skutečností roku 2020.

Výnosy z dlouhodobého finančního majetku (dividendy) jsou na rok 2021 plánovány ve výši 2 100,00 tis. Kč. Smluvní pokuty a úroky z prodlení jsou navrženy ve stejné hodnotě jako v roce 2020, tj. 2 400,00 tis. Kč. Návrh výnosů z prodeje služeb v částce 416,15 tis. Kč vychází z dosažené skutečnosti roku 2020 s přihlédnutím k předpokládanému vývoji.

Pro posílení rozpočtu bude ze zdaňované činnosti převedena částka ve výši **185 700,00 tis. Kč** z vytvořeného zisku, přičemž výnosy z plánovaného prodeje bytového fondu dle pravidel nejsou do převodu zahrnuty. Tyto výnosy z prodeje jsou soustředěny na samostatném účtu a jejich použití podléhá schválení Zastupitelstvem MČ Praha 2. Zapojení těchto finančních prostředků je plánováno v rámci rozpočtu.

Pro převod finančních prostředků ze zdaňované činnosti do rozpočtu je čerpáno z částek, které jsou vyčísleny v níže uvedené tabulce. Výsledek finančního hospodaření bez výnosů z prodeje dle pravidel je očištěný o nefinanční náklady (zůstatkové ceny, odpisy, opravné položky) a nefinanční výnosy (přecenění reálnou hodnotou), které svojí podstatou neovlivňují faktickou výši finančních zdrojů potřebných pro posílení rozpočtu. Hodnota tohoto výsledku včetně výnosů ze zón placeného stání činí celkem 221 242,60 tis. Kč a pokrývá navrhovaný objem financování rozpočtu ze zdaňované činnosti.

	v tis. Kč
Výsledek hospodaření včetně prodeje dle pravidel	166 842,60
Výsledek finančního hospodaření bez výnosů z prodeje dle pravidel	181 242,60
Výnosy ze zón placeného stání	40 000,00

V rozpočtu se částka ve výši 185 700,00 tis. Kč promítne na položce 4131 „Převody z vlastních fondů hospodářské činnosti“.

Celkový přehled návrhu finančního plánu zdaňované činnosti pro rok 2021 je v příložených tabulkách:

tabulka č. 1 (Návrh finančního plánu zdaňované činnosti celé městské části Praha 2 na rok 2021)

tabulka č. 2 (Návrh finančního plánu zdaňované činnosti celé městské části Praha 2 na rok 2021 - SNP2 a odbory městské části Praha 2, detail)

tabulka č. 3 (Návrh plánu oprav na rok 2021 celé městské části Praha 2 financovaný ze zdaňované činnosti)