

Komentář k návrhu plánu hospodářské činnosti vlastního hospodaření hl.m. Prahy na rok 2014

Správa bytových objektů

Výnosy jsou v převážné míře tvořeny předpisem nájemného z bytových a nebytových prostor v bytových objektech. Oproti schválenému plánu roku 2013 je předpokládán pokles výnosů o 4,2 %. Pokles je způsoben skutečností, že správcovské firmě PMC Facility byly vyňaty ze správy bytové objekty Veronské náměstí. Celkem se jednalo o úbytek 354 bytů z celkového počtu 1723 bytů podle stavu k 31. 12. 2012. Schválený plán výnosů na rok 2013 pro správcovskou firmu PMC Facility činil 113 mil. Kč, zatímco návrh na rok 2014 činí v této položce 88 mil. Kč.

V návrhu celkových nákladů je oproti roku 2013 předpokládáno snížení o 20 %. Pokles souvisí částečně s úbytkem spravovaných bytů u správcovské firmy PMC Facility a zvláště se snahou o prosazování úspor v oblasti nákladových položek.

V nákladech na služby jsou převážně zahrnuty náklady na obstarání správy a její režie, právní služby na vymáhání nedoplatků, úklid a úpravu pozemků, ostrahu, permanentní havarijní službu, revize, tvorbu a zúčtování opravných položek a ostatní. V nákladech na opravy a údržbu jsou převážně zahrnuty opravy střešní krytiny, balkonů, výtahů, fasády, rozvodů vody a elektřiny, nátěry, výměny a opravy oken, opravy uvolněných bytů aj.

S ohledem na navrhované celkové výnosy (596,4 mil. Kč) a náklady (446,6 mil. Kč) je hospodářský výsledek za oblast správy bytových objektů celkem navrhován jako ziskový (149,8 mil. Kč).

Údaje pro sestavení návrhu plánu byly poskytnuty jednotlivými správcovskými firmami. Skutečnost jednotlivých ukazatelů v roce 2014 se může proti plánu lišit v návaznosti na probíhající privatizaci bytových objektů.

Správa nebytových objektů a staveb

Plán za tuto oblast je navrhován u správcovských firem Solid, Trade Centre Praha, Technická správa komunikací HMP a Kolektory Praha se ziskovým hospodářským výsledkem. Nejvyšší zisk je předpokládán u Technické správy komunikací, kde je v poměru k vysokým výnosům nižší potřeba v nákladových položkách. Vysoký zisk je předpokládán rovněž u Trade Centre Praha, což je dáno správou objektů v atraktivních lokalitách s možností získání vysokého nájemného.

V plánu u firem Liga servis a Sdružení Centra-Austis je předpokládán ztrátový hospodářský výsledek. Firma Liga servis navrhuje ztrátu s ohledem na technický stav objektů, ztrátovost je dále ovlivněna i skladbou nebytových objektů, které nejsou pronajaty. U Sdružení Centra-Austis je ztráta ovlivněna skutečností, že spravuje administrativní objekty MHMP, kde výnos plyne pouze z menšího počtu pronajímaných bytů a nebytových prostor. Do nákladů jsou zahrnuty rozsáhlé údržbové práce a opravy interiérů, elektroinstalací, vodovodních řadů, opravy střech apod.

Celkové výnosy jsou navrhovány ve výši 853,6 mil. Kč a to představuje nárůst v porovnání se schváleným plánem na rok 2013 o 10,4 %.

Celkové náklady jsou navrhovány ve výši 685,5 mil. Kč, což je pokles o 3,4 % oproti schválenému plánu nákladů na rok 2013. Největší položku v rámci celkových nákladů představují náklady na opravy a údržbu, které jsou navrhovány jednotlivými firmami podle technického stavu objektů a jsou zde převážně zahrnuty opravy rozvodů vody, elektroinstalace, uličních fasád, oken, střešní krytiny, klempířských prvků a další.

S ohledem na navrhované celkové výnosy (853,6 mil. Kč) a náklady (685,5 mil. Kč) je hospodářský výsledek za oblast správy nebytových objektů a staveb celkem navrhován jako ziskový (168,2 mil. Kč).

Správa pozemků

Správu pozemků zajišťují správcovské firmy Acton a Urbia. Vzhledem k charakteru spravovaného majetku převládají v návrhu plánu náklady (173,4 mil. Kč) proti výnosům (11,1 mil. Kč).

V nákladech jsou převážně zahrnuty úklid a úprava pozemků, zahradnická, stavební a zimní údržba, úklid skládek a nedílnou součástí nákladů je úplata za správu.

V oblasti výnosů se jedná o výnosy z pronájmů pozemků pod zahrádkářskými koloniemi a garážemi a dále o výnosy z krátkodobých nájemních smluv na dočasné obchodní využití pozemků (s účinností do 6 měsíců).

Pronájemy objektů v SVM

Při stanovení plánu příjmů a výnosů z pronájmu objektů jsme vycházeli z platných nájemních smluv uzavřených odborem SVM, u kterých jsou pohledávky účtovány přímo na účet hospodářské činnosti HMP s přihlédnutím k očekávaným výnosům a příjmům od PVS.

Plánovaný objem **výnosů** z pronájmu objektů pro rok 2014 navrhujeme ve výši **1 791,3 mil. Kč** a tvoří je následující položky:

- PVS 1 650,0 mil. Kč;
- ostatní 141,3 mil. Kč.

Plánovaný objem **příjmů** z pronájmu objektů v roce 2014 navrhujeme ve výši **448,6 mil. Kč**, vzhledem k stávajícím zápočtům oproti nájemnému a tvoří je následující položky:

- PVS 302,5 mil. Kč;
- ostatní 146,1 mil. Kč.

Náklady související s pronájmem objektů navrhujeme ve výši **211,6 mil. Kč**. V této položce jsou zahrnuty předpokládané nutné náklady na opravy a služby v objektech pronajatých jednotlivým nájemcům. Jmenovitě se jedná např. o nájemce 1. lékařská fakulta UK, Codum, J.i.P. dopravní značení, Montservis, Obecní dům, PVS, Taiko, teplárenská zařízení a další.

Plánovaný objem **výdajů** v položce pronájmů objektů navrhujeme ve výši **238,1 mil. Kč**. Vyšší úroveň výdajů oproti nákladům ovlivňuje odvod DPH z přijaté částky za nájem od Pražské vodohospodářské společnosti, a.s.

Pronájemy pozemků v SVM

Tento ukazatel zahrnuje výnosy a příjmy ze smluv za nájem pozemků uzavřených s fyzickými a právnickými osobami (cca 5 000 smluv, z nichž rozhodující počet připadá na drobné pronájemy fyzickým osobám) a dále bezdůvodná obohacení v případě, kdy uživatelé pozemků HMP nemají nebo nechťejí uzavřít smluvní vztah. Pohledávky z nájmu pozemků jsou spravovány přímo odborem SVM. V posledních letech tvoří výraznou část předpisy nájmu a bezdůvodných obohacení pozemků pro velké developerské a investiční společnosti např. v katastrech: Kunratice, Kamýk, Michle a Chodov. Další významnou část tvoří nájmy pozemků pro umístění reklamních zařízení na území hl. m. Prahy a restauračních předzahrádek v katastrech: Nové a Staré Město.

Pro rok 2014 navrhujeme **výnosy** z pronájmu pozemků ve výši **249,1 mil. Kč** a tvoří je tyto položky:

- nájmy pozemků FO 5,5 mil. Kč;
- nájmy pozemků PO 175,0 mil. Kč;
- pozemky pro reklamy 68,6 mil. Kč.

Příjmy pro rok 2014 navrhujeme ve výši **256,1 mil. Kč** a tvoří je tyto položky:

- nájmy pozemků FO 5,5 mil. Kč;
- nájmy pozemků PO 180,0 mil. Kč;
- pozemky pro reklamy 70,6 mil. Kč.

Náklady a výdaje u tohoto ukazatele nejsou pro rok 2014 plánované.

Prodej nemovitostí v SVM

Prodej nemovitostí vychází z celkové strategie hospodaření s majetkem HMP ve vztahu k rozvoji územních celků v jednotlivých lokalitách města a ve vazbě na efektivnost. Tento ukazatel také zahrnuje výnosy a příjmy plynoucí ze smluv o prodeji pozemků pod bytovými domy (cca 1 500 smluv ročně) a je zahrnut do prodeje pozemků.

Objem **výnosů** z prodeje nemovitostí v roce 2014 navrhujeme ve výši **818,2 mil. Kč** a tvoří je tyto položky:

- výnosy z prodeje objektů 40,0 mil. Kč
- výnosy z prodeje pozemků 400,0 mil. Kč
- výnosy z prodeje domů 378,2 mil. Kč

Objem **příjmů** z prodeje nemovitostí v roce 2014 navrhujeme ve výši **726 mil. Kč** a tvoří je tyto položky:

- příjmy z prodeje objektů 40,0 mil. Kč
- příjmy z prodeje pozemků 400,0 mil. Kč
- příjmy z prodeje domů 386,0 mil. Kč

Náklady a výdaje byly stanoveny na úrovni předchozích let v navrhované výši **73 mil. Kč** a tvoří je tyto položky:

- Daň z převodu nemovitostí 29 mil. Kč
- Právní služby 32 mil. Kč
- Znalecké posudky 10 mil. Kč
- Soudní poplatky 2 mil. Kč

Ostatní hospodářská činnost SVM

Tento ukazatel zahrnuje ostatní výnosy a příjmy odboru SVM, které nelze zařadit do pronájmů a prodejů. Jedná se např. o vyúčtování smluvních sankcí, poskytnutí věcných břemen za úplatu, prodej materiálu (převážně kovošrotu) a úroků z běžných účtů. Všechny tyto činnosti mají jednorázový charakter, tedy nelze přesně odhadnout výši plánu pro daný rok a jeho následné plnění.

Pro rok 2014 navrhujeme **výnosy** z ostatní hospodářské činnosti SVM ve výši **27 mil. Kč** a tvoří je tyto položky:

- smluvní pokuty 5,0 mil. Kč
- úroky z běžných účtů 1,0 mil. Kč

- věcná břemena 20,0 mil. Kč
- prodej materiálu (šrot) 1,0 mil. Kč

Příjmy pro rok 2014 navrhujeme ve výši **29 mil. Kč** a tvoří je tyto položky:

- smluvní pokuty 5,0 mil. Kč
- úroky z běžných účtů 1,0 mil. Kč
- věcná břemena 22,0 mil. Kč
- prodej materiálu (šrot) 1,0 mil. Kč

Náklady a výdaje u této položky v předpokládané výši **18 mil. Kč** představují především náklady na Rozvojové projekty Praha a v menší míře na ostatní náklady jako na inzerci, soudní poplatky, případné pokuty a penále a jiné.

Hospodářská činnost RFD

Tento ukazatel zahrnuje výnosy a příjmy ze zón placeného stání na území hlavního města Prahy. Největší objem výnosů a příjmů připadá na Prahy 1-3 (cca 280 mil. Kč) a dále zóny na Praze 7, 13, 16 a 22. Pro rok 2014 navrhuje **výnosy a příjmy** ze zón placeného stání ve výši **325,4 mil. Kč**, tedy na úrovni předchozích let.

Náklady jsou navrženy ve výši **82,8 mil. Kč** a jedná se o náklady na správu zón placeného stání na území hl.m. Prahy v členění na odměnu za správu a náklady na výdejny parkovacích karet.

Výdaje jsou předpokládané ve výši **202,2 mil. Kč**. Rozdíl mezi výdaji a náklady tvoří částka určená jako převod podílu ze zisku z provozování zón placeného stání příslušným městským částem.

Hospodářská činnost - ostatní odbory MHMP

Tento ukazatel zahrnuje výnosy a příjmy ostatních odborů HMP, výše neuvedených. Pro rok 2014 navrhujeme **výnosy a příjmy** ve výši **39,9 mil. Kč**. Za hlavní položky uvádíme:

- smluvní pokuty 1,5 mil. Kč
- nájmy nebytů 7,4 mil. Kč
- nájmy pozemků 2,3 mil. Kč
- nájmy – divadla 7,0 mil. Kč
- OPENCARD 14,0 mil. Kč
- Ostatní 7,7 mil. Kč

Náklady jsou navrženy ve výši **2,8 mil. Kč** a jedná se o náklady spojené s pronájmy divadel v odboru OZV.

Výdaje jsou předpokládané ve výši **4 mil. Kč**. Rozdíl mezi výdaji a náklady tvoří výdaje na zálohy za služby.

Odpisy HIM u komerčně využívaných objektů

Odpisy jsou plánovány ve výši **720 mil. Kč** a tato částka odpovídá vývoji v posledním roce. Jedná se o odpisy majetku, který na základě smlouvy o nájmu a správě věcí ve vlastnictví hl.m.

Prahy spravuje Pražská vodohospodářská společnost, a.s. a ostatního odepisovaného majetku hl.m. Prahy. Přesto, že tato položka neovlivňuje skutečné výdaje, má vzhledem ke svému velkému objemu vliv na výši ukazatele celkových nákladů hospodářské činnosti vlastního hospodaření hl.m. Prahy a tedy i na výši hospodářského výsledku.

Odpisy nedobytných pohledávek

Odpisy nedobytných pohledávek jsou plánovány ve výši **50 mil. Kč** a při odhadu této částky se vycházelo ze skutečnosti k 31.12.2012.

Uplatnění cen při prodeích majetku

Tento ukazatel zahrnuje nově, od roku 2012, přehled výnosů spojených s prodejem pozemků a nemovitostí HMP. Jedná se o rozdíl mezi cenou účetní a cenou prodejní, tedy cenou, za kterou byl majetek HMP v danou chvíli skutečně prodán. A dále se zde zohledňuje výnos z bezúplatné směny pozemků. Jedná se o zaúčtování výnosů v momentě zavkládání smlouvy o bezúplatné směně. Z tohoto důvodu také nelze přesně odhadnout plán a jeho následné čerpání.

Pro rok 2014 navrhujeme **výnos** z přecenění reálnou hodnotou při prodeích a výnos z bezúplatné směny pozemků ve výši **60 mil. Kč**.

Výše **nákladů** z titulu zúčtování zůstatkových cen prodaného majetku byla stanovena v souladu s vývojem tohoto ukazatele v předchozích obdobích na **135 mil. Kč**.

Tvorba opravných položek

Výše **nákladů** byla odhadnuta podle vývoje tohoto ukazatele k 31.12.2012 na **45 mil. Kč**.

Daň z příjmů MČ

Daň z příjmů MČ je pouze průběžná položka, která se při účtování za HMP jako celek projeví stejnou částkou v nákladech a výnosech i příjmech a výdajích. Výši této položky odhadujeme na základě skutečnosti v uplynulých letech na **850 mil. Kč**.

Hospodářský výsledek

Hospodářský výsledek hospodářské činnosti vlastního hospodaření hl.m. Prahy na rok 2014 je navrhován jako ziskový.

Předpokládané příjmy a výdaje hospodářské činnosti vlastního hospodaření hl.m. Prahy na rok 2014

v tis. Kč				
Oblast hodnocení	Příjmy HČ	Výdaje HČ	Rozdíl (sl. b-sl. c) = příjmy rozpočtu	Poznámka
a	b	c	d	e
Správa bytových objektů dle správců				

Acton	56 200	44 965	11 235	*
VAS	112 000	81 060	30 940	*
Centra	340 000	252 300	87 700	*
PMC Facility	88 170	68 288	19 882	*
Správa bytových objektů celkem	596 370	446 613	149 757	
Správa nebytových objektů a staveb dle správců				
Solid	176 952	166 461	10 491	*
Liga servis	64 450	147 526	-83 076	*
Trade Centre	179 772	133 908	45 864	
Sdružení Centra-Austis	2 842	15 974	-13 132	*
Technická správa komunikací HMP	220 000	53 604	166 396	*
Kolektory Praha	208 350	167 983	40 367	*
Správa nebytových objektů a staveb celkem	852 366	685 456	166 910	
Správa pozemků dle správců				
Acton (správa pozemků)	9 000	57 775	-48 775	*
Urbia	2 100	115 650	-113 550	*
Správa pozemků celkem	11 100	173 425	-162 325	
Pronájem objektů v SVM	146 085	183 121	-37 036	
Pronájem objektů v SVM - PVS	302 500	55 000	247 500	
Pronájem pozemků v SVM	256 100	0	256 100	
Prodej nemovitostí v SVM	825 970	73 000	752 970	
Ostatní hospodářská činnost SVM	29 000	18 000	11 000	
Hospodářská činnost - odbor RFD	325 400	203 700	121 700	**
Hospodářská činnost - ostatní odbory MHMP	39 980	3 958	36 022	
Odpisy HIM u komerčně využívaných objektů	0	0	0	
Odpisy nedobytných pohledávek	0	0	0	
Uplatnění cen při prodeji majetku	0	0	0	
Tvorba opravných položek	0	0	0	
Rezerva na havárie a nepředvídatelné výdaje	0	100 000	-100 000	
Daň z příjmů MČ	850 000	850 000	0	
Daň z příjmu z vlastní HČ HMP	0	385 387	-385 387	
CELKEM	4 234 871	3 177 660	1 057 211	

Účelově vázané prostředky:

-na výdaje rozpočtu HMP plynoucích vyúčtování provozu zón placeného stání v jednotl. MČ (pro MP HMP, TSK HMP, RFD MHMP)	76 400
-na správu a údržbu vodních toků v majetku HMP	85 000

příjmy rozpočtu po odečtení účelově vázaných částek 895 811 ***

Poznámka:

* firma obhospodařuje vlastní účet hl.m. Prahy.

** součástí výdajů je částka ve výši 120,9 mil. Kč určená v návaznosti na vyúčtování provozu zón placeného stání k převodu příslušným MČ

*** součástí této částky jsou prostředky vázané na splátku jistiny z půjčky EIB vč. úroků ve výši 161 mil. Kč