

Rozbor hospodaření

Domovní a bytové správy města Písku

za rok 2017

K 31.12.2017 spravovala DBS města Písku celkem **316 domů** v majetku či spoluvlastnictví města Písku, **1.344 bytů ve vlastnictví města** a **3.214 bytů v soukromém vlastnictví**. Dále spravovala **232 nebytových prostorů**. Celkem je zajišťováno **201 společenství vlastníků (SV)**.

Domovní a bytová správa města Písku provozuje dvě diametrálně odlišné činnosti tzn. klasickou příspěvkovou organizaci, která zajišťuje úkony v tzv. hlavní činnosti, a to výhradně pro zřizovatele město Písek a dále činnost pro SV, ve kterých je město Písek převážně také součástí. Z toho důvodu, že obě činnosti, s výjimkou několika jedinců, realizují stejní zaměstnanci, jsou náklady na jejich práci rozpočítány a přeúčtovány z hlavní činnosti do doplňkové prostřednictvím tzv. nepřímých nákladů, které zohledňují podíl jednotlivých pracovníků na jednotlivých činnostech (hlavní a doplňkové). Rozdělení nákladů je rozúčtováno na všechny nákladové účty v hlavní činnosti jako minusová položka a následně přeúčtováno do nákladů doplňkové činnosti jako plusová položka, čímž je vytvořen reálný obraz ve skutečné nákladovosti v rámci jednotlivých činností (hlavní a doplňkové).

Přehled inkasovaného nájemného ve srovnání s plánem a jeho použití:

údaje v Kč	Upravený plán rok 2017	skutečnost k 31.12.2017	použití
nájemné byty	43 000 000,00	44 240 876,34	příjmový účet města
nájemné Čechova ul.	6 000 000,00	5 836 555,00	příjmový účet města
nájemné nebytové prostory	5 200 000,00	4 399 156,61	příjmový účet města
nájemné garáže		396 791,00	příjmový účet města
nájemné ubytovny	5 100 000,00	5 283 635,00	příjmový účet města
poplatky z prodlení	800 000,00	751 949,58	příjmový účet města
Celkem	60 100 000,00	60 908 963,53	

Celkové srovnání příjmů odvedených na účet města a příspěvků poukázaných DBS města Písku

Nájemné byty	44 240 876,34
Nájemné Čechova ulice	5 836 555,00
Nájemné nebytové prostory	4 399 156,61
Nájemné garáže a garážová stání	396 791,00
Nájemné ubytovny	5 283 635,00
Poplatky z prodlení	751 949,58
Celkem příjem odeslaný na účet města Písku	60 908 963,53

Příspěvek na provoz	21 100 000,00
Příspěvek na investice	213 971,25
Příspěvek na odpisy svěřeného majetku	188 058,00
Příspěvek na stavební údržbu	2 511 739,93
Příspěvek do fondů údržby SV	8 296 407,00
Náklady ubytoven hrazené městem Písek	2 397 102,03
Celkem vráceno k použití DBS města Písku	34 707 278,21

Finanční vyrovnání roku 2017 – bude odvedeno po schválení závěrečného účtu roku 2017	2 641 844,14
Rozdíl ve prospěch města Písku	28 843 529,46

Přehled realizovaných příspěvků na činnost, investice a do fondů údržby SV k 31.12.2017:

údaje v Kč	Plán	skutečnost
Příspěvek na provoz	21 100 000,00	21 100 000,00
Příspěvek na stavební údržbu	3 202 000,00	2 511 739,93
Příspěvek na odpisy svěř. majetku	188 058,00	188 058,00
Příspěvek na investice	320 000,00	213 971,25
Příspěvek do FÚ SV	8 300 000,00	8 296 407,00

Plnění závazných ukazatelů stanovených radou města Písku

Níže uvedené tabulky demonstrují plnění schválených závazných ukazatelů se skutečností roku 2017. **Veškeré závazné ukazatele stanovené radou města Písku byly splněny.**

Investice:

údaje v tis. Kč

akce	Plán	skutečnost	Stav
Pořízení a montáž přístupového systému na ubytovnu čp. 1748 Dr. M. Horákové	70,-	50,-	dokončeno
Pořízení a instalace LED svítidel s pohybovými čidly v domě čp. 2443 Jir. nábr.	250,-	164,-	dokončeno
Pořízení multifunkčního zařízení – fond inv.	60,-	53,-	dokončeno
Dofinancování PD a autorského dozoru projektanta - čp. 1467-68, 2443 – fond inv.	90,-	82,-	dokončeno
Pořízení osobního automobilu – fond inv.	750,-	708,-	dokončeno

Investiční akce v roce 2017 byly realizovány z investiční dotace přijaté z rozpočtu města Písku a z investičního fondu DBS města Písku.

Ostatní:

údaje v tis. Kč

	plán	plnění
Vlastní výnosy	6 700,0	7 189,0
Hospodářský výsledek	300,0	1 155,0
Příspěvek na provoz	21 100,0	19 603,0
<i>Z toho: Opravy a udržování do 100 tis.</i>	<i>6 500,0</i>	<i>5 748,0</i>
<i>Limit na platy</i>	<i>7 100,0</i>	<i>6 972,0</i>
<i>Ostatní provozní náklady</i>	<i>7 500,0</i>	<i>6 883,0</i>
Příspěvek na stavební údržbu nad 100 tis.	3 202,0	2 511,0
<i>Z toho: Opravy bytů</i>	<i>2 700,0</i>	<i>2 061,0</i>
<i>Oprava zvonků a dom. telefonů v domě čp. 2443 Jiráskovo nábr.</i>	<i>152,0</i>	<i>151,0</i>
<i>Výměna oken v domě čp. 450 V Portyči</i>	<i>350,0</i>	<i>299,0</i>
Příspěvek na odpisy svěřeného majetku	189,0	188,0
Použití fondů:	2 120,0	2 030,0
Investiční fond	1 120,0	1 030,0
<i>Z toho: Pořízení multifunkčního zařízení</i>	<i>60,0</i>	<i>53,0</i>

<i>Dofinancování PD a autorského dozoru projektanta - čp. 1467-68, 2443</i>	90,0	82,0
<i>Pořízení osobního automobilu</i>	750,0	708,0
<i>Malování společných prostor domu čp. 2443 Jiráskovo nábř.</i>	220,0	187,0
Rezervní fond – převod do investičního fondu	1 000,0	1 000,0
Fond odměn	0,-	0,-

Celkové náklady (v hlavní činnosti) na platy, opravy a udržování majetku města do 100 tis. a ostatní (provozní) náklady byly v r. 2017 ve výši 19.603,00 tis Kč. Tyto náklady byly kryty příspěvkem na provoz (včetně příspěvku na odpisy svěřeného majetku) ve výši 19.538,00 tis. Kč a vlastními výnosy vytvořenými v hlavní činnosti v částce 65,00 tis. Kč.

Prodej bytů a nebytových prostorů:

V roce 2017 byl příjem z prodeje bytů, dle níže uvedené tabulky, odveden na příjmový účet města Písku. **Plán byl překročen o 1.191.615,00 Kč. Celkem bylo v roce 2017 z majetku města Písku prodáno 10 bytů.**

údaje v Kč

	Plán	skutečnost k 31.12.2017
Příjmy ze splátek dle starých pravidel		1 726 383,00
Příjmy z prodeje dle nových pravidel		6 965 232,00
Prodej bytů celkem	7 500 000,00	8 691 615,00

Podniková správa:

Činnost podnikové správy v roce 2017 souvisela zejména s povinnostmi vyplývajícími ze zřizovací listiny a mandátních smluv s jednotlivými SV.

Koncem roku 2017 byl z fondu investic pořízen elektromobil značky Nissan Leaf. Dodala ho firma ROTO Plzeň, s. r. o. za 707,00 tis. Kč. Část nákladů bude pokryta dotací ve výši 220,0 tis. Kč ze Státního fondu životního prostředí.

Elektromobil bude využíván především bytovými technikami, kteří zajišťují správu bytů a nebytových prostor ve městě Písku a jeho okolí. Úsporné, ekologické a nehlukné vozidlo poslouží i k pravidelným delším cestám. Další vozový park Domovní a bytové správy tvoří tři auta, z nichž nejstarší je z roku 1997 a v roce 2018 se uvažuje o jeho vyřazení.



V roce 2017 činil náklad na platy připadající na hlavní činnosti 6.972.045,03 Kč. V roce 2016 tento náklad činil 6.370.355,11 Kč, představuje to tedy navýšení o 9,45 %. Nárůst nákladu na platy je způsoben zvýšením platových tarifů, ke kterému došlo v měsících červenci a listopadu 2017. V roce 2017 byl průměrný přepočtený stav zaměstnanců 28,56, tedy stejný jako v roce 2016.

Ostatní (provozní) náklady byly v roce 2017 ve výši 6.883,00 tis. Kč. Z této částky připadá na provoz Domovní a bytové správy cca 2.312,00 tis. Kč. Zbylý náklad ve výši cca 4.571,00 tis. Kč je spojen se správou majetku města a s provozem ubytoven. Přehled jednotlivých účtů v ostatních nákladech je uveden v příložené tabulce č. 6.

V roce 2017 byly použity do hospodaření organizace její fondy. Z fondu investic bylo financováno pořízení elektromobilu Nissan Leaf, dofinancování PD a autorského dozoru projektanta – čp. 1467-68 nábr. 1. máje a čp. 2443 Jiráskovo nábr., pořízení multifunkčního zařízení a malování společných prostor domu čp. 2443 Jiráskovo nábr.

V roce 2017 bylo na nájemném (byty, nebytové prostory, garáže a ubytovny) vybráno a odvedeno na účet města Písek 60.157.013,95 Kč.

Právní oddělení:

K 31.12.2016 byla výše dluhu za nájemné a plnění poskytovaná s užíváním bytu (dále jen dluhy) 14.101.893,78 Kč. K 31.12.2017 byla výše dluhů evidována ve výši 14.096.556,35 Kč s tím, že se jedná o evidenci dluhů z nájemného od 1.1.1992. Celkové roční dluhy se snížily o 5.337,43 Kč.

Průměrný měsíční nárůst dluhů zaslaných SIPO činil 682.696,67 Kč. Úspěšnost vymáhání dluhů za rok 2017 je vykazována ve výši 100,07 %, s čímž koresponduje i výše vybraného poplatku z prodlení v celkové částce 751.949,58 Kč.

V roce 2017 bylo podáno 115 žalob s návrhem na vydání platebního rozkazu na dlužnou částku včetně příslušenství. Bylo podáno 19 výpovědí z nájmu bytu z důvodu neplacení nájemného a plnění poskytovaných s užíváním bytu a následně bylo podáno 34 žalob na vyklizení bytu z čehož bylo celkem 9 bytů vyklizeno (ostatní nájemníci opustili byty před nařízením soudní exekuce). Dále bylo podáno 6 přihlášek do insolvenčního řízení.

V roce 2017 byla vysoká procentuální úspěšnost vymáhání dluhu. Pravidelně jsou rozesílány upomínky na dlužné nájemné a plnění poskytovaná s užíváním bytu. Jsou podávány žaloby s návrhem na vydání platebního rozkazu a dále jsou podávány výpovědi z nájmu a následně výkony rozhodnutí vyklizení bytu.

Daří se udržovat či snižovat dluhy u aktuálně bydlících nájemců v obecních bytech v rozsahu Kč 1.100.000 – 1.400.000.

U Exekutorského úřadu v Písku eviduje DBS celkovou dlužnou částku ve výši cca Kč 12.500.000,00 , která se nedaří vymoci ani Exekutorskému úřadu.

Doplňková činnost:

Doplňková činnost v největší míře souvisí s poskytováním služeb vlastníkům jednotek (soukromým vlastníkům bytových, nebytových jednotek, ale i městu Písek jakož to vlastníci cca 30 % bytových jednotek). Jedná se hlavně o správu domů ve společenství vlastníků (dále jen SV), zajištění údržby, investičních akcí, zajišťování úvěrů a vedení účetnictví včetně zajištění plnění interních potřeb a všech zákonných povinností. **K 31.12.2017 DBS města Písku spravovala 201 SV a 10 domů bez vzniku SV, kde bylo 3.214 jednotek ve vlastnictví soukromých osob a 969 jednotek v majetku města Písku.**

DBS v roce 2017 svolala a uskutečnila 181 schůzí shromáždění vlastníků bytových jednotek, které ve spolupráci s provozovnou domů, s ekonomickým a právním oddělením zajišťovalo oddělení doplňkové činnosti a pověřený vlastník město Písek, zastoupený paní Ivanou Adámkovou, případně statutární orgán z řad vlastníků jednotek.

Výnosy z doplňkové činnosti v roce 2017 činily 6.935.731,61. Oproti roku 2016, kdy tyto výnosy činily 6.919.924,49 Kč, to představuje zvýšení výnosů o 0,23 %.

Náklady na doplňkovou činnost byly v roce 2017 ve výši 5.915.381,15 Kč. Oproti roku 2016, kdy tyto náklady činily 5.914.065,26 Kč, to představuje zvýšení nákladů o 0,02 %.

V roce 2017 bylo dosaženo čistého zisku ve výši 1.020.350,46 Kč.

Provozovna domů:

Mimo běžné údržby a stavební údržby domů a bytů v majetku města v rozsahu Kč 8,45 miliónu, zajišťovali pracovníci provozovny domů i údržbu ve společenství vlastníků, která byla v roce 2017 realizována v rozsahu 19,98 milionů Kč. Celková údržba byla

v roce 2016 zrealizována za 28,43 milionů Kč. V rámci běžné údržby byla v roce 2017 v městských bytech vyměněna okna za 1.488,00 tis. Kč.

V oblasti stavební údržby majetku města nad 100 tis. bylo opraveno 10 bytů v celkové částce 2.061,00 tis. Kč, byla vyměněna okna v 5 bytech v domě č.p. 450 V Portyči v hodnotě 299,00 tis. Kč a bylo instalováno nové zvonkové tablo a domácí telefony v domě čp. 2443 Jiráskovo nábř. za 151,00 tis. Kč.

Kromě běžné a stavební údržby majetku města a SV zajistila provozovna domů níže uvedené investiční akce:

Investice pro město Písek:

Rozsah prací	Objekt	tis. Kč
Pořízení a montáž přístupového systému na ubytovnu	čp. 1748 Dr. M. Horákové	50,0
Pořízení a instalace LED svítidel s pohybovými čidly	čp. 2443 Jiráskovo nábř..	164,0
Celkem		214,0

Investice pro společenství vlastníků:

Rekonstrukce výtahů	čp. 341-342 Čechova	2 181,0
Rekonstrukce výtahu	čp. 382 Třebízského	1 063,0
Rekonstrukce a zateplení střechy	čp. 397 Jablonského	655,0
Rekonstrukce výtahu	čp. 403 Třebízského	891,0
Rekonstrukce výtahu	čp. 407 Třebízského	963,0
Rekonstrukce výtahu	čp. 408 Třebízského	963,0
Rekonstrukce výtahu	čp. 437 Jablonského	1 078,0
Celkem		7 794,0

Celkově byly v roce 2017 Domovní a bytovou správou města Písku zrealizovány investiční akce v rozsahu 8.008,00 tis. Kč a údržbové práce v rozsahu 19.980,00 tis. Kč.

Přehled vybraných realizovaných oprav pro SVJ
k 31.12.2017

Oprava fasády domu čp. 419, ulice Jeronýmova, Písek

Termín realizace: 09/2017 – 10/2017

Prováděcí firma: Ing. Miroslav Suchan, Písek

Investor: SVJ domu čp. 419 ulici Jeronýmova, Písek,
zastoupené Domovní a bytovou správou Písek, která zajišťovala
veškeré koordinační činnosti

Popis prováděných prací:

Oprava fasády směrem do Jeronýmovy ulice.



Oprava fasády domu čp. 497, ulice Jeronýmova, Písek

Termín realizace: 09/2017 – 10/2017

Prováděcí firma: RE-ING CZ s.r.o., Písek

Investor: Dům čp. 497, ulici Jeronýmova, Písek,
zastoupené Domovní a bytovou správou Písek, která zajišťovala
veškeré koordinační činnosti

Popis prováděných prací:

Oprava fasády směrem do Jeronýmovy ulice.



Ubytovny:

Ve srovnání s plánem ve výši 5.100.000,00 Kč byly v roce 2017 odvedeny na příjmový účet města Písku celkové tržby z ubytoven ve výši 5.283.635,00 Kč. Oproti roku 2016 došlo ke zvýšení tržeb o 523.944 Kč. Celkové náklady na provoz ubytoven byly evidovány u města Písku ve výši 2.397.102,03 Kč a u DBS 410.764,63 Kč.

Pro rok 2018 jsou očekávány tržby z ubytoven v obdobné výši jako v roce 2017.

Rekapitulace a závěr

Domovní a bytová správa města Písku zajistila v průběhu roku 2017 pro město Písek a SV běžnou a stavební údržbu v hodnotě 19.980,00 tis Kč a investiční akce v rozsahu 8.008,00 tis. Kč.

Na příjmový účet města Písku byly odvedeny příjmy z nájemného (byty, nebyty, garáže a ubytovny) ve výši 60.157.013,95 Kč a z prodeje bytových a nebytových jednotek ve výši 8.691.615,00 Kč.

Dluh na nájemném z bytů byl v roce 2017 snížen oproti roku 2016 o 5.337,43 Kč. Bylo dosaženo 100,07% úspěšnosti vymáhání dluhů, což svědčí o důsledné práci celého právního oddělení. Poplatek z prodlení byl vybrán v celkové výši 751.949,58 Kč.

Domovní a bytové správě města Písku se podařilo dosáhnout kladného výsledku hospodaření organizace ve výši 1.020.350,46 Kč a splnit všechny závazné ukazatele hospodaření stanovené radou města Písku pro rok 2017.

**Ing. Zdeňka Šartnerová
ředitelka DBS města Písku**

Soupis příloh:

- 1) Hospodaření středisek příspěvkové organizace ve srovnání s plánem**
- 2) Doplnková činnost - srovnání plán a skutečnost 2017**
- 3) Příspěvková organizace – plán a skutečnost 2017**
- 4) Příspěvková organizace – srovnání roků 2016 a 2017**
- 5) Doplnková činnost – srovnání roků 2016 a 2017**
- 6) Ostatní náklady DBS na rok 2017**
- 7) Pohledávky k 31.12.2017**
- 7a) Závazky k 31.12.2017**
- 8) Tržby na denolůžko**
- 9) Historie vývoje tržeb ubytoven od roku 2002 - 2017**
- 10) Bilance odvodů do městského rozpočtu a příjmů do rozpočtu DBS**
- 11) Stavby účtů k 31.12.2017**
- 12) Rozbor pro město**
- 13) Využití pracovní doby a práce přesčas**
- 14) Personální práce**
- 15) Graf – vývoj dluhu nájemních bytů**