

Komentář k výsledku hospodaření EČ za rok 2022

Náklady

Spotřeba materiálu a energie

Plánované náklady byly výrazně překročeny především z důvodu čerpání energií v dlouhodobě neobsazených prostorech a dopadem inflačně rostoucích cen energií.

Opravy a udržování

Plánované náklady na opravy bytových domů a nemovitostí s nimi souvisejících byly jako celek částečně nenaplněny, plnění se však výrazně zlepšilo oproti předchozímu roku. Schvalování akcí včetně následného soutěžení dodavatelů je dlouhodobě podmíněno složitou přípravou akcí.

PZ – provozní zálohy

Zúčtovatelné zálohy jsou poskytovány správcům na opravy a údržbu menšího rozsahu, např. havárie vody, výměny stoupaček, kanalizace, elektroinstalace, revize plynu, elektro, hasicí přístroje, komíny vč. následných oprav, výměny zařizovacích předmětů v jednotlivých bytech, malování společných prostor. Plánované náklady byly překročeny v případě objektu Palackého i v jednotlivých budovách ostatních. Důvodem je rostoucí cena služeb a nutnost některých malých oprav v rozsahu větším než plánovaném.

SVJ – příspěvek do fondu oprav a odměna za správu

Platby do fondu oprav jsou hrazeny na základě výše příspěvku stanovených jednotlivými SVJ. Náklady významně souvisí s jednáním jednotlivých SVJ. Jsou průběžně plněny.

Odměny správcům MČ

Odměny správcům jsou poskytovány na základě uzavřených mandátních smluv v případě, že správce plní své povinnosti vyplývající ze smlouvy. Podařilo se tyto náklady snížit, příznivý trend pokračuje již více let.

Právní služby

Právní služby odpovídají situaci daného roku a nelze je úplně plánovat, protože právní spor si nikdo dopředu nenaplňuje. Výše nákladů za rok 2022 vzrostla pokračováním složitějších sporů ze strany zejména bývalých nájemců.

Ostatní náklady spojené se správou nemovitosti

Celkové čerpání nákladů v této oblasti bylo překročeno oproti plánu jak v oblasti potřebných revizí, projektů, studií a posudků a také v pojištění, především dopadem inflace a v oblasti pojistného nezbytnou změnou smlouvy. V rámci jednotlivých sledovaných zakázek je čerpání nákladů nerovnoměrné a odpovídá aktuálním potřebám daného roku.

Mzdové náklady

Zde jsou uváděny náklady na zaměstnance úřadu, kteří plní úkoly v EČ, protože městská část sama spravuje většinu svého majetku v EČ.

Ostatní náklady finanční oblast

V ostatních nákladech byl opět rozhodující položkou odpis pohledávek, schválený radou a zastupitelstvem, výrazně vyšší odpis pohledávek je výsledkem revize řady dlouhodobě spravovaných pohledávek.

Náklady minulých období

Tato položka slouží k přiřazování nákladů správnému účetnímu období a nelze ji plánovat.

Daně a poplatky

Plánovat hodnoty DPH lze pouze analogií k časové řadě.

Výnosy

Tržby z prodeje služeb - nájemné byty

Plánovaný výnos se podařilo výrazněji překročit. Daří se snižovat počet neobsazených jednotek.

Tržby z prodeje služeb – nájemné nebyty

Plán se podařilo významně překročit, zejména kvůli rychlejšímu ukončení dopadů pandemie především na turistický ruch v centru města, což přineslo téměř 90 mil. Kč navíc oproti plánu.

Tržby z prodeje služeb – ostatní nájemné

Plán se podařilo téměř splnit, což odpovídá dlouhodobým smlouvám. Dílčí pokles je dán dopadem pandemie na dodatky smluv.

Tržby z prodeje dlouhodobého majetku

Zastupitelstvo schválilo v roce 2022 jeden významný prodej majetku – pozemků pod obchodním domem Kotva, tento výnos významně ovlivnil výsledek celé ekonomické činnosti roku 2022.

Ostatní výnosy

Pravidelnou rozhodující částí ostatních výnosů je výnos ze ZPS, kde hlavní město Praha poskytuje MČ Praha 1 podíl dle uzavřených dohod. U výnosu ZPS došlo oproti plánu k mírnému poklesu.

Úrokové výnosy jsou maximální možné při zachování nezbytné obezřetnosti. Nárůst úrokových sazeb velmi významně ovlivnil celkové výnosy, protože konzervativní plán byl osminásobně překročen, což přineslo oproti plánu navíc 51 mil. Kč. Zastavil se růst výnosů z poskytování drobných služeb. Zahrnutím předběžné daňové povinnosti byl výsledek o daň očištěn.

Závěr

Původně plánovaný celkový výsledek hospodaření ve výši necelých 325 mil. Kč se podařilo souhrnem zejména výnosů z prodeje pozemků a výnosů úrokových výrazně překročit. Překročení v oblasti prodeje pozemků bylo do rozpočtu 2023 ve významné míře zapojeno v oblasti investic do bytového fondu. Přestože jsme do rozpočtu na rok 2023 zapojili v oblasti běžných výdajů rozpočtu 2023 již výraznou část dosaženého hospodářského výsledku, je možné i po zdanění a po využití celé částky mimořádného prodeje pozemků použít část výsledku hospodaření na úhradu zbylé části ztráty PO NNF za rok 2022. Zůstatek je navrženo

zapojit do nerozdělených výsledků let minulých a bude sloužit i k náhradě prostředků, které byly zapojeny do rozpočtu 2023 na investice právě z nerozdělených výsledků let minulých.