

Komentář k výsledku hospodaření EČ za rok 2023

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 nebyly jako celek naplněny. 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. Důvodem je rostoucí cena služeb a nutnost některých malých oprav v rozsahu větším než plánovaném. V ostatních jednotlivých domech MČ Praha 1 plán provozních záloh nebyl naplněn. Důvodem nejsou nižší náklady na správu jednotlivých domů MČ Praha 1, ale narovnání záúčtovaných dohadných položek z r. 2022.

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. Tyto náklady se podařilo 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 2023 mírně 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, 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 oblasti

V ostatních nákladech byl opět rozhodující položkou odpis pohledávek, schválený radou a zastupitelstvem, výrazně vyšší odpis pohledávek je výsledkem revize řady dlouhodobě spravovaných pohledávek. Dále zde byla dle zákona vytvořena opravná položka ve výši cca 64 mil. Kč tj. 40 % z celkové výše pohledávky za SBERKBANK, což výrazně ovlivnilo celkovou výši nákladů ekonomické činnosti za r. 2023.

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 překročit především zvýšeným turistickým ruchem v centru města po COVIDU-19, což přineslo téměř 79 mil. Kč navíc oproti plánu.

Tržby z prodeje služeb – ostatní nájemné

Plán se podařilo mírně překročit, což odpovídá dlouhodobým smlouvám.

Tržby z prodeje dlouhodobého majetku

Zastupitelstvo neschválilo v roce 2023 žádné prodeje majetku ve výlučném vlastnictví. Vykázané plnění jsou výnosy plynoucí ze smluv o výstavbě při prodeji společných částí domu v rámci SVJ.

Ostatní výnosy

Pravidelnou rozhodující částí ostatních výnosů je výnos ze ZPS, kde hlavní město Praha poskytuje MČ Praha 1 podíl dle uzavřených dohod. Výnos ze ZPS byl oproti plánu vyšší cca o 10 %.

Úrokové výnosy jsou maximální možné při zachování nezbytné obezřetnosti. Nárůst úrokových sazeb velmi významně ovlivnil celkové výnosy, protože konzervativní plán byl devítinásobně překročen, což přineslo oproti plánu navíc cca 92 mil. Kč. Výnosy z poskytování drobných služeb byly plněny téměř v souladu s plánem. Smlouvy na pronájem pozemků se splatností 2 měsíce dopředu významně ovlivnily plnění výnosů v této oblasti. Zahrnutím předběžné daňové povinnosti byl výsledek o daň očištěn.

Závěr

Původně plánovaný celkový výsledek hospodaření ve výši necelých 315,5 mil. Kč se podařilo souhrnem zejména výnosů z tržeb z prodeje služeb - nájemné a výnosů úrokových překročit. Celkem čistý hospodářský výsledek za rok 2023 činil cca 427 mil. Kč. Do rozpočtu na rok 2024 byla zapojena větší část dosaženého hospodářského výsledku po zdanění (350 mil. Kč). Zůstatek je navrženo zapojit do nerozdělených výsledků let minulých a bude sloužit i k náhradě prostředků, které byly zapojeny do rozpočtu 2024 na investice právě z nerozdělených výsledků let minulých.