

Rozbor hospodaření

Domovní a bytové správy města Písku

za rok 2016

K 31.12.2016 spravovala DBS města Písku celkem **309 domů** v majetku či spoluvlastnictví města Písku, **1.355 bytů ve vlastnictví města** a **3.206 bytů v soukromém vlastnictví**. Dále spravovala **235 nebytových prostorů**. Celkem je zajišťováno **199 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 2016	skutečnost k 31.12.2016	použití
nájemné byty	43 000 000,00	44 143 432,74	příjmový účet města
nájemné Čechova ul.	6 000 000,00	5 893 082,00	příjmový účet města
nájemné nebytové prostory	5 200 000,00	4 375 256,42	příjmový účet města
nájemné garáže		435 692,00	příjmový účet města
nájemné ubytovny	4 750 000,00	4 759 691,00	příjmový účet města
poplatky z prodlení	500 000,00	441 586,04	příjmový účet města
Celkem	59 450 000,00	60 048 740,20	

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

Nájemné byty	44 143 432,74
Nájemné Čechova ulice	5 893 082,00
Nájemné nebytové prostory	4 375 256,42
Nájemné garáže a garážová stání	435 692,00
Nájemné ubytovny	4 759 691,00
Poplatky z prodlení	441 586,04
Celkem příjem odeslaný na účet města Písku	60 048 740,20

Příspěvek na provoz	20 669 000,00
Příspěvek na investice	418 960,00
Příspěvek na odpisy svěřeného majetku	188 058,00
Příspěvek na stavební údržbu	2 004 147,88
Příspěvek do fondů údržby SV	8 082 073,00
Náklady ubytoven hrazené městem Písek	2 532 142,36
Celkem vráceno k použití DBS města Písku	33 894 381,24

Finanční vyrovnání roku 2016 – bude odvedeno po schválení závěrečného účtu roku 2016	1 762 669,85
Rozdíl ve prospěch města Písku	27 917 028,81

Přehled realizovaných příspěvků na činnost, investice a do fondů údržby SV k 31.12.2016:

údaje v Kč	Plán	skutečnost
Příspěvek na provoz	20 669 000,00	20 669 000,00
Příspěvek na stavební údržbu	3 030 000,00	2 004 147,88
Příspěvek na odpisy svěř. majetku	188 058,00	188 058,00
Příspěvek na investice	423 000,00	418 960,00
Příspěvek do FÚ SV	8 100 000,00	8 082 073,00

Plnění závazných ukazatelů stanovených radou města Písku

Níže uvedené tabulky demonstrují plnění schválených závazných ukazatelů se skutečností roku 2016. **Veškeré závazné ukazatele stanovené radou města Písku byly splněny.**

Investice:

údaje v tis. Kč

akce	Plán	skutečnost	Stav
Rek. domu č.p. 1467 nábrž. 1. máje - koordinátor BOZP, TDI	150,0	149,0	dokončeno
Rek. domu č.p. 1468 nábrž. 1. máje - koordinátor BOZP, TDI	150,0	149,0	dokončeno
Rek. domu č.p. 2443 Jir. nábrž. - koordinátor BOZP, TDI	123,0	121,0	dokončeno
Právní služby - VŘ rekon. čp. 1467, 1468 a 2443 – investiční fond	55,0	55,0	dokončeno
Pořízení a instalace LED svítidel - čp. 424, 425 Topělecká – investiční fond	345,0	265,0	dokončeno
Pořízení a montáž žaluzií - čp. 2443 Jiráskovo nábrž. – investiční fond	160,0	100,0	dokončeno

Investiční akce v roce 2016 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	6 800,0	7 029,0
Hospodářský výsledek	900,0	1 006,0
Příspěvek na provoz	20 669,0	19 334,0
Z toho: Opravy a udržování do 100 tis.	6 685,0	6 330,0
Limit na platy	6 684,0	6 370,0
Ostatní provozní náklady	7 300,0	6 931,0
Příspěvek na stavební údržbu nad 100 tis.	3 030,0	2 004,0
Z toho: Opravy bytů	2 200,0	1 298,0
Výměna oken a oprava balkonů v domě č.p. 450 V Portyči	400,0	294,0
Oprava izolace domů čp. 1467-68 nábrž. 1. máje	130,0	115,0
Oprava chodníku k domu čp. 2443 Jir. nábrž.	300,0	297,0
Příspěvek na odpisy svěřeného majetku	189,0	188,0

Použití fondů:	760,0	620,0
Investiční fond	560,0	420,0
<i>Z toho: Právní služby - VŘ rekon. čp. 1467, 1468 a 2443</i>	<i>55,0</i>	<i>55,0</i>
<i>Pořízení a instalace LED svítidel - čp. 424, 425 Topělecká</i>	<i>345,0</i>	<i>265,0</i>
<i>Pořízení a montáž žaluzií - čp. 2443 Jir. nábr.</i>	<i>160,0</i>	<i>100,0</i>
Rezervní fond – převod do investičního fondu	200,0	200,0
Fond odměn	0,-	0,-

Celkové náklady (v hlavní činnosti) na platy, opravu a udržování majetku města do 100 tis. a ostatní (provozní) náklady byly v r. 2016 ve výši Kč 19.631,00 tis. Tyto náklady byly kryty příspěvkem na provoz (včetně příspěvku na odpisy svěřeného majetku) ve výši Kč 19.522,00 tis. a vlastními výnosy vytvořenými v hlavní činnosti v částce Kč 109,00 tis.

Prodej bytů a nebytových prostorů:

V roce 2016 byl příjem z prodeje bytů, dle níže uvedené tabulky, odveden na příjmový účet města Písku. **Plán byl překročen o Kč 985.170,00. Celkem bylo v roce 2016 z majetku města Písku prodáno 10 bytů a 1 nebytový prostor.**

údaje v Kč

	Plán	skutečnost k 31.12.2016
Příjmy ze splátek dle starých pravidel		2 530 365,00
Příjmy z prodeje dle nových pravidel		6 954 805,00
Prodej bytů celkem	8 500 000,00	9 485 170,00

Podniková správa:

Činnost podnikové správy v roce 2016 souvisela zejména s povinnostmi vyplývajících ze zřizovací listiny a mandátních smluv s jednotlivými SV. Domovní a bytová správa města Písku se aktivně zapojila do programu JESSICA - nízkoúročené dlouhodobé úvěry na rekonstrukci a modernizaci společných částí bytových domů nebo zřízení či rekonstrukci sociálního bydlení. Domovní a bytovou správou bylo navrženo využití tohoto programu na zateplení a rekonstrukci objektu čp. 2443 Jiráskovo nábr. a

rekonstrukci objektu čp. 1467 - 1468 nábr. 1. máje. Domovní a bytová správa koordinovala veškeré stavební práce.

V roce 2016 činil náklad na platy připadající na hlavní činnosti Kč 6.370.355,11. V roce 2015 tento náklad činil Kč 6.364.797,22, představuje to tedy navýšení o 0,09 %. I přes zvýšení platových tarifů, ke kterému došlo v měsících listopadu 2015 a listopadu 2016, zůstal náklad na platy v roce 2016 v obdobné výši jako v roce 2015. V roce 2016 byl průměrný přepočtený stav zaměstnanců 28,56 což je o 2,29 % více než v roce 2015. Nárůst je dán především souběhem na pracovních pozicích při zaučování nových zaměstnanců.

Ostatní (provozní) náklady byly v roce 2016 ve výši Kč 6.931,00 tis. Z této částky připadá na provoz Domovní a bytové správy cca Kč 4.267,00 tis. Zbylý náklad ve výši cca Kč 2.664,00 tis. 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 2016 byly použity do hospodaření organizace její fondy. Z fondu investic byly financovány právní služby při výběrovém řízení na rekonstrukci domu čp. 2443 Jiráskovo nábr. a domu čp. 1467 - 1468 nábr. 1. máje, pořízení a montáž žaluzií na domě čp. 2443 Jiráskovo nábr. a pořízení a montáž LED svítidel s pohybovými čidly v domech čp. 424, 425 Topělecká.

V roce 2016 bylo na nájemném (byty, nebytové prostory, garáže a ubytovny) vybráno a odvedeno na účet města Písek Kč 59.607.154,00.

Právní oddělení:

K 31.12.2015 byla výše dluhu za nájemné a plnění poskytovaná s užíváním bytu (dále jen dluhy) Kč 13.900.302,21. K 31.12.2016 byla výše dluhů evidována ve výši Kč 14.101.893,78 s tím, že se jedná o evidenci dluhů z nájemného od 1.1.1992. Celkové roční dluhy se zvýšily o Kč 201.591,57.

Průměrný měsíční nárůst dluhů zaslaných SIPO činil Kč 671.745,75. Úspěšnost vymáhání dluhů za rok 2016 je vykazována ve výši 97,50 %, s čímž koresponduje i výše vybraného poplatku z prodlení v celkové částce Kč 441.586,04.

V roce 2016 bylo podáno 98 žalob s návrhem na vydání platebního rozkazu na dlužnou částku včetně příslušenství. Bylo podáno 21 výpovědí z nájmu bytu z důvodu neplacení nájemného a plnění poskytovaných s užíváním bytu a následně bylo podáno 32 žaloby na vyklizení bytu z čehož bylo celkem 7 bytů vyklizeno (ostatní nájemníci opustili byty před nařízením soudní exekuce). Dále bylo podáno 8 přihlášek do insolvenčního řízení.

V roce 2016 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 vlastníkovi 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 31.12.2016 DBS města Písku spravovala 199 SV a 10 domů bez vzniku SV, kde bylo 3.201 jednotek ve vlastnictví soukromých osob a 973 jednotek v majetku města Písku.**

DBS v roce 2016 svolala a uskutečnila 238 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 2016 činily Kč 6.919.924,49. Oproti roku 2015, kdy tyto výnosy činily Kč 6.890.197,55, to představuje zvýšení výnosů o 0,43 %.

Náklady na doplňkovou činnost byly v roce 2016 ve výši Kč 5.914.065,26. Oproti roku 2015, kdy tyto náklady činily Kč 5.588.150,57, to představuje zvýšení nákladů o 5,83 %. Nárůst nákladů je dán přijmutím nového zaměstnance na pozici účetní společenství vlastníků a navýšením platových tarifů.

V roce 2016 bylo dosaženo čistého zisku ve výši Kč 1.005.855,00.

Provozovna domů:

Mimo běžné údržby a stavební údržby domů a bytů v majetku města v rozsahu Kč 8,33 miliónu, zajišťovali pracovníci provozovny domů i údržbu ve společenství vlastníků, která byla v roce 2016 realizována v rozsahu 9,81 milionů korun. Celková údržba byla v roce 2016 zrealizována za 18,14 milionů korun. V rámci běžné údržby byla provedena výměna oken směřujících do dvorních traktů či zahrad ve vybraných městských bytech v ulicích Kollárova, Mírové náměstí a Tyršova. Tato akce byla plánována v souvislosti s výměnou oken směřujících do ulice u domů v ulici Kollárova, Tábořská, Mírové náměstí a Jeronýmova na náklad Jihočeského kraje. Celkové náklady na tuto akci byly ve výši Kč 663.829,45.

V oblasti stavební údržby majetku města nad 100 tis. bylo opraveno 7 bytů v celkové částce Kč 1.298 tis., byla vyměněna okna v 5 bytech v domě č.p. 450 V Portyči v hodnotě Kč 294 tis., dále byla opravena izolace domu čp. 1467 - 1468 nábr. 1. máje v hodnotě Kč 115 tis. a byl opraven chodník k domu čp. 2443 Jiráskovo nábr. v částce Kč 297 tis.

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
Rek. domu čp. 1467 nábr. 1. máje - koordinátor BOZP, TDI	čp. 1467 nábr. 1. máje	149,0
Rek. domu čp. 1468 nábr. 1. máje - koordinátor BOZP, TDI	čp. 1468 nábr. 1. máje	149,0
Rek. domu čp. 2443 Jir. nábr. - koordinátor BOZP, TDI	čp. 2443 Jiráskovo nábr.	121,0
Právní služby - VŘ rekon. čp. 1467, 1468 a 2443	čp. 1467, 1468 nábr. 1. máje, čp. 2443 Jiráskovo nábr.	55,0
Pořízení a instalace LED svítidel - čp. 424, 425 Topělecká	čp. 424, 425 Topělecká	265,0
Pořízení a montáž žaluzií - čp. 2443 Jiráskovo nábr.	čp. 2443 Jiráskovo nábr.	100,0
Celkem		839,0

Investice pro společenství vlastníků:

Rekonstrukce výtahu	čp. 1814 Otavská	2 516,0
Rekonstrukce výtahu	čp. 398 Jablonského	996,0
Rekonstrukce výtahu	čp. 435 Na Pěníku	1 063,0
Rekonstrukce výtahu	čp. 415 Vinařického	996,0
Rekonstrukce a zateplení střechy	čp. 399 Přemyslova	426,0
Rekonstrukce a zateplení střechy	čp. K Háječku	435,0
Zateplení fasády	čp. 1532 Nádražní	317,0
Celkem		6 749,0

Celkově byly v roce 2016 Domovní a bytovou správou města Písku zrealizovány investiční akce v rozsahu Kč 7.588.464,00 a údržbové práce v rozsahu Kč 18.141.695,35.

Přehled vybraných realizovaných investic pro město Písek a SV **k 31.12.2016**

Rekonstrukce domu čp. 1467 - 1468, ulice nábreží 1. máje, Písek

Termín realizace: 11/2015 – 10/2016

Prováděcí firma: KOČÍ, a.s. Písek

Investor: Město Písek, zastoupené Domovní a bytovou správou Písek, která zajišťovala veškeré koordinační činnosti

Popis prováděných prací:

Komplexní rekonstrukce objektu. Vzniklo 19 nových bytů, ve kterých jsou provedeny nově veškeré instalace vodovodní, kanalizační a elektro. Domy jsou opatřeny společným výtahem. Byty tak mohou být používány i osobami se sníženou pohyblivostí. Fasádu domu tvoří tepelná izolace a nová dřevěná okna.



Zateplení domu čp. 2443, ulice Jiráskovo nábřeží, Písek

Termín realizace: 02/2016 – 11/2016

Prováděcí firma: KOČÍ, a.s. Písek

Investor: Město Písek, zastoupené Domovní a bytovou správou Písek, která zajišťovala veškeré koordinační činnosti

Popis prováděných prací:

Zateplení celého objektu, výměna oken, balkonových dveří. Při těchto pracích byl zároveň přistaven nový lůžkový výtah a byly zrekonstruovány dva stávající výtahy. Dále bylo upraveno prostranství před vchodem do objektu, zbourána nepoužívaná rampa a provedeno odvodnění chodníku s novým předláždáním. Taktéž byly provedeny stavební úpravy na části Diakonie.



Zateplení domu čp. 1532, ulice Nádražní, Písek

Termín realizace: 09/2016 – 10/2016

Prováděcí firma: David Štefan, Zátaví

Investor: SVJ domu čp. 1532 ulici Nádražní, Písek,
zastoupené Domovní a bytovou správou Písek, která zajišťovala
veškeré koordinační činnosti

Popis prováděných prací:

Oprava a zateplení fasády směrem do Nádražní ulice.



Ubytovny:

Ve srovnání s plánem ve výši Kč 4.750.000,00 byly v roce 2016 odvedeny na příjmový účet města Písku celkové tržby z ubytoven ve výši Kč 4.759.691,00. Oproti roku 2015 došlo ke zvýšení tržeb o Kč 137.393,00. Celkové náklady na provoz ubytoven byly evidovány u města Písku ve výši Kč 2.532.142,36 a u DBS Kč 535.707,74.

Pro rok 2017 jsou očekávány tržby z ubytoven v obdobné výši jako v roce 2016.

Rekapitulace a závěr

Domovní a bytová správa města Písku zajistila v průběhu roku 2016 pro město Písek a SV běžnou a stavební údržbu v hodnotě Kč 18.141.695,35 a investiční akce v rozsahu Kč 7.588.464,00.

Na příjmový účet města Písku byly odvedeny příjmy z nájemného (byty, nebyty, garáže a ubytovny) ve výši Kč 59.607.154,00 a z prodeje bytových a nebytových jednotek ve výši Kč 9.485.170,00.

Dluh na nájemném z bytů byl v roce 2016 zvýšen oproti roku 2015 o Kč 201.59157,00. Bylo dosaženo 97,50 % úspěšnosti vymáhání dluhů, což svědčí o důsledné práci celého právního oddělení. Poplatek z prodlení byl vybrán v celkové výši Kč 441.586,04.

Domovní a bytové správě města Písku se podařilo dosáhnout kladného výsledku hospodaření organizace ve výši Kč 1.005.855,00 a splnit všechny závazné ukazatele hospodaření stanovené radou města Písku pro rok 2016.

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 2016**
- 3) Příspěvková organizace – plán a skutečnost 2016**
- 4) Příspěvková organizace – srovnání roků 2015 a 2016**
- 5) Doplnková činnost – srovnání roků 2015 a 2016**
- 6) Ostatní náklady DBS na rok 2016**
- 7) Pohledávky k 31.12.2016**
- 7a) Závazky k 31.12.2016**
- 8) Tržby na denolůžko**
- 9) Historie vývoje tržeb ubytoven od roku 2001 - 2016**
- 10) Bilance odvodů do městského rozpočtu a příjmů do rozpočtu DBS**
- 11) Stavby účtů k 31.12.2016**
- 12) Rozbor pro město**
- 13) Využití pracovní doby a práce přesčas**
- 14) Personální práce**
- 15) Graf – vývoj dluhu nájemních bytů**