

# Rozbor hospodaření

## Domovní a bytové správy města Písku

### za rok 2015

**K 31.12.2015** spravovala DBS města Písku celkem **311 domů** v majetku či spoluvlastnictví města Písku, **1.379 bytů ve vlastnictví města** a **3.201 bytů v soukromém vlastnictví**. Dále spravovala **261 nebytových prostorů**. Celkem je zajišťováno **200 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 tis. Kč	Upravený plán rok 2015	skutečnost k 31.12.2015	použití
nájemné byty	42.500,-	45.159,-	příjmový účet města
nájemné Čechova ul.	6.000,-	5.953,-	příjmový účet města
nájemné nebytové prostory	4.600,-	4.546,-	příjmový účet města
nájemné garáže	500,-	461,-	příjmový účet města
nájemné ubytovny	4.500,-	4.622,-	příjmový účet města
poplatky z prodlení	900,-	890,-	příjmový účet města
<b>Celkem</b>	<b>59.000,-</b>	<b>61.631,-</b>	

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

Nájemné byty	45 158 960,98
Nájemné Čechova ulice	5 952 706,00
Nájemné nebytové prostory	4 546 473,77
Nájemné garáže a garážová stání	460 745,00
Nájemné ubytovny	4 662 298,00
Poplatky z prodlení	889 602,50
<b>Celkem příjem odeslaný na účet města Písku</b>	<b>61 630 786,25</b>

Příspěvek na provoz	18 899 000,00
Příspěvek na investice	133 000,00
Příspěvek na odpisy svěřeného majetku	188 058,00
Příspěvek na stavební údržbu	1 496 000,00
Příspěvek do fondů údržby SV	8 334 759,00
Náklady ubytoven hrazené městem Písek	2 599 071,75
<b>Celkem vráceno k použití DBS města Písku</b>	<b>31 649 888,75</b>

<b>Finanční vyrovnání roku 2015 – bude odvedeno po schválení závěrečného účtu roku 2015</b>	<b>1 495 024,31</b>
<b>Rozdíl ve prospěch města Písku</b>	<b>31 475 921,81</b>

### Přehled realizovaných příspěvků na činnost, investice a do fondů údržby SV k 31.12.2015:

údaje v tis. Kč	Plán	skutečnost
Příspěvek na provoz	18.889,-	18.889,-
Příspěvek na stavební údržbu	1.496,-	1.496,-
Příspěvek na odpisy svěř. majetku	189,-	188,-
Příspěvek na investice	133,-	133,-
Příspěvek do FÚ SV	20.707,-	20.706,-

## Plnění závazných ukazatelů stanovených radou města Písku

Níže uvedené tabulky demonstrují plnění schválených závazných ukazatelů se skutečností roku 2015. **Veškeré závazné ukazatele stanovené radou města Písku byly splněny.**

### Investice:

údaje v tis. Kč

akce	Plán	skutečnost	Stav
Pořízení a montáž klimatizace do zased. místnosti DBS	61,-	54,-	dokončeno
PD - rekonstrukce domu čp. 2443 Jiráskovo nábř.	72,-	72,-	dokončeno
Nákup databázového serveru (investiční fond)	75,-	55,-	dokončeno
Nákup databáze (software) – (investiční fond)	110,-	88,-	dokončeno

Investiční akce v roce 2015 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,-	7.149,-
Hospodářský výsledek	900,-	1.302,-
Příspěvek na provoz	18.899,-	17.835,-
<i>Z toho: Opravy a udržování do 100 tis.</i>	<i>5.015,-</i>	<i>4.952,-</i>
<i>    Limit na platy</i>	<i>6.684,-</i>	<i>6.365,-</i>
<i>    Ostatní provozní náklady</i>	<i>7.200,-</i>	<i>6.965,-</i>
Příspěvek na stavební údržbu nad 100 tis.	1.496,-	1.478,-
<i>Z toho: Opravy bytů</i>	<i>1.196,-</i>	<i>1.178,-</i>
<i>    Výměna oken v 5 bytech v domě čp. 450 V</i>	<i>300,-</i>	<i>300,-</i>
<i>    Portyči</i>		
Příspěvek na odpisy svěřeného majetku	189,-	188,-
<b>Použití fondů:</b>		
Investiční fond	185,-	143,-
<i>Z toho: Nákup databázového serveru</i>	<i>75,-</i>	<i>55,-</i>
<i>    Nákup databáze (software)</i>	<i>110,-</i>	<i>88,-</i>
Rezervní fond	0,-	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. 2015 ve výši Kč 18.282,- tis. Tyto náklady byly kryty příspěvkem na provoz (včetně příspěvku na odpisy svěřeného majetku) ve výši Kč 18.023,- tis. a vlastními výnosy vytvořenými v hlavní činnosti v částce Kč 259,- tis.

## Prodej bytů a nebytových prostorů:

V roce 2015 byl příjem z prodeje bytů, dle níže uvedené tabulky, odveden na příjmový účet města Písku. **Plán byl překročen o Kč 351.599,60. Celkem byly v roce 2015 z majetku města Písku prodány 4 byty.**

údaje v Kč

	Plán	skutečnost k 31.12.2015
Příjmy ze splátek dle starých pravidel		3.501.228,60
Příjmy z prodeje dle nových pravidel		2.550.371,00
<b>Prodej bytů celkem</b>	<b>5.700.000,00</b>	<b>6.051.599,60</b>

## Podniková správa:

Činnost podnikové správy v roce 2015 souvisela zejména s povinnostmi vyplývajícími 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 zařízení či rekonstrukci sociálního bydlení. Domovní a bytovou správou bylo navrženo využití tohoto programu na zateplení a rekonstrukci objektu čp. 2443 Jiráskovo nábř. a rekonstrukci objektu čp. 1467-68 nábř. 1. máje. Byly zajištěny technické podklady pro žádosti včetně zajištění výběrového řízení na zhotovitele díla. Stavební práce budou započaty v měsíci lednu 2016.

V roce 2015 činil náklad na platy připadající na hlavní činnosti Kč 6.364.797,22. V roce 2013 tento náklad činil Kč 5.800.290,00, představuje to tedy navýšení o 9,7 %. Navýšení je dáno především zvýšením platových tarifů, ke kterému došlo v měsíci listopadu 2014 a listopadu 2015. V roce 2015 byl průměrný přepočtený stav zaměstnanců 27,92 což je o 1,55 % méně než v roce 2014.

Ostatní (provozní) náklady byly v roce 2015 ve výši Kč 6.965,- tis. Z této částky připadá na provoz Domovní a bytové správy cca Kč 4.362,- tis. Zbýlý náklad ve výši

cca Kč 2.603,- 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 2015 byly použity do hospodaření organizace její fondy. Z investičního fondu byl pořízen nový databázový server za Kč 53.706,- a nová verze databáze pro hlavní účetní software za Kč 88.000,-.

V roce 2015 došlo ke zvýšení výběru nájemného oproti roku 2014 (byty, nebytové prostory, ubytovny) o Kč 1.534.572,67.

## **Právní oddělení:**

K 31.12.2014 byla výše dluhu za nájemné a plnění poskytovaná s užíváním bytu (dále jen dluhy) Kč 14.163.456,-. K 31.12.2015 byla výše dluhů evidována ve výši Kč 13.900.302,- s tím, že se jedná o evidenci dluhů z nájemného od 1.1.1992. Celkové roční dluhy se snížily o Kč 263.154,-.

Průměrný měsíční nárůst dluhů zaslaných SIPO činil Kč 629.128,-. Úspěšnost vymáhání dluhů za rok 2015 je vykazována ve výši 103,2 %, s čímž koresponduje i výše vybraného poplatku z prodlení v celkové částce Kč 889.602,50.

V roce 2015 bylo podáno 111 žalob s návrhem na vydání platebního rozkazu na dlužnou částku včetně příslušenství. Bylo podáno 14 výpovědi z nájmu bytu z důvodu neplacení nájemného a plnění poskytovaných s užíváním bytu a následně bylo podáno 25 žalob na vyklizení bytu z čehož bylo celkem 5 bytů vyklizeno (ostatní nájemníci opustili byty před nařízením soudní exekuce).

V roce 2015 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 1.000.000 – 1.300.000,-.

U Exekutorského úřadu v Písku eviduje DBS celkovou dlužnou částku ve výši cca Kč 11.900.000,- , 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 vlastníkově 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 31.12.2015 DBS města Písku spravovala 200 SV a 10 domů bez vzniku SV, kde bylo 3.194 jednotek ve vlastnictví soukromých osob a 991 jednotek v majetku města Písku.**

**DBS v roce 2015 svolala a uskutečnila 195 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, zastoupené paní Ivanou Adámkovou, případně statutární orgán z řad vlastníků jednotek.**

**Výnosy z doplňkové činnosti v roce 2015 činily Kč 6.890.197,55. Oproti roku 2014, kdy tyto výnosy činily Kč 6.967.274,85, to představuje snížení výnosů o 1,11 %.**

**Náklady na doplňkovou činnost byly v roce 2015 ve výši Kč 5.588.150,57. Oproti roku 2014, kdy tyto náklady činily Kč 5.011.304,22, to představuje zvýšení nákladů o 11,51 %. Nárůst nákladů je dán tabulkovým zvýšením platů či údržbovými pracemi (malování) v budově DBS města Písku.**

**V roce 2015 bylo dosaženo čistého zisku ve výši Kč 1.302.053,07.**

## **Provozovna domů:**

**Mimo běžné údržby a stavební údržby domů a bytů v majetku města v rozsahu Kč 6,43 miliónu, zajišťovali pracovníci provozovny domů i údržbu ve společenství vlastníků, která byla v roce 2015 realizována v rozsahu 10,64 milionů korun. Celková údržba byla v roce 2015 zrealizována za 17,07 milionů korun. V rámci běžné údržby byla provedena výměna oken směřujících do dvorních traktů či zahrad ve vybraných městských bytech v ulicích Kollárova a Jeronýmova. Tato akce byla plánována v souvislosti s výměnou oken směřujících do ulice u domů v ulici Kollárova, Táborská, Mírové náměstí a Jeronýmova na náklad Jihočeského kraje. Celkové náklady na tuto akci byly ve výši Kč 463.556,35.**

**V oblasti stavební údržby majetku města nad 100,- tis. bylo opraveno 8 bytů v celkové částce Kč 1.178,- tis., dále byla vyměněna okna v 5 bytech v domě č.p. 450 V Portyči v hodnotě Kč 300,- tis. Dále bylo pracovníky provozovny domů organizováno 5 poprávkových řízení na rekonstrukci výtahů pro SV, samotná realizace proběhne v roce 2016.**

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

### **Investice pro město Písek:**

<b>Rozsah prací</b>	<b>Objekt</b>	<b>Kč</b>
PD – rekon. domu čp. 2443 Jiráskovo nábř.	čp. 2443 Jiráskovo nábř.	71.800,00
<b>Celkem</b>		<b>71.800,00</b>

**Investice pro společenství vlastníků:**

Zateplení štítu a rekonstrukce střechy	čp. 405 Třebízského	673.867,00
Rekonstrukce a zateplení objektu	čp. 1809 Lipová alej	5.291.182,00
Rekonstrukce a zateplení střešního pláště	čp. 381 Třebízského	599.166,00
Rekonstrukce a zateplení střešního pláště	čp. 1951-52 tř. Přátelství	550.850,00
<b>Celkem</b>		<b>7.115.065,00</b>

**Celkově byly v roce 2015 Domovní a bytovou správou města Písku zrealizovány investiční akce v rozsahu Kč 7.186.865,- a údržbové práce v rozsahu Kč 17.068.432,7.**

## Přehled vybraných realizovaných investic pro SV k 31.12.2015

### Rekonstrukce obvodových konstrukcí obytného objektu čp. 1809 Lipová alej, Písek

**Termín realizace:** 3.8.2015 – 4.11.2015

**Prováděcí firma:** Projektstav Písek

**Investor:** SVJ domu čp. 1809 Lipová alej, Písek zastoupené Domovní a bytovou správou Písek, která zajišťovala veškeré koordinační činnosti

#### **Popis prováděných prací:**

Prvními pracemi, které proběhly, bylo statické zajištění parapetních a štítových panelů ocelovými kotvami. Původní meziokenní vložky byly demontovány a nahrazeny novými vyzdívkami Ytong. Stávající dřevěná okna nahradila okna plastová, ve stávajícím členění. Zateplení obvodových stěn bylo provedeno certifikovaným kontaktním zateplovacím systémem (ETICS), s tepelnou izolací, kombinovanou z polystyrenu a minerální vlny tl .120 mm. Vnější povrch je tvořen základní vrstvou s vyztužením a finální sěrkovou strukturovanou omítkou na silikonové bázi. Veškeré stávající klempířské prvky byly nahrazeny novými. Součástí rekonstrukce bylo zateplení střechy s položením nových asfaltových pásů.





## **Ubytovny:**

**Ve srovnání s plánem ve výši Kč 4.500.000,- byly v roce 2015 odvedeny na příjmový účet města Písku celkové tržby z ubytoven ve výši Kč 4.622.298,- (Kč 325.033,- představují tržby za měsíc prosinec 2014). Oproti roku 2014 došlo ke zvýšení tržeb o Kč 201.714,-. Celkové náklady na provoz ubytoven byly evidovány u města Písku ve výši Kč 2.599.071,75 a u DBS Kč 296.270,53.**

Pro rok 2016 jsou očekávány tržby z ubytoven v obdobné výši jako v roce 2015.

## **Rekapitulace a závěr**

**Domovní a bytová správa města Písku zajistila v průběhu roku 2015 pro město Písek a SV běžnou a stavební údržbu v hodnotě Kč 17.068.432,70 a investiční akce v rozsahu Kč 7.186.865,-.**

**Na příjmový účet města Písku byly odvedeny příjmy z nájemného (byty, nebyty, ubytovny) ve výši Kč 60.741.183,75 a z prodeje bytových a nebytových jednotek ve výši Kč 6.051.599,60.**

**Dluh na nájemném z bytů byl v roce 2015 snížen oproti roku 2014 o Kč 263.154,-. Bylo dosaženo 103,2 % úspěšnosti vymáhání dluhů, což svědčí o důsledné práci celého právního oddělení. Poplatek z prodlení byl vybrán v celkové výši Kč 889.602,50.**

**Domovní a bytové správě města Písku se podařilo dosáhnout kladného výsledku hospodaření organizace ve výši Kč 1.302.053,07 a splnit všechny závazné ukazatele hospodaření stanovené radou města Písku pro rok 2015.**

**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 2015**
- 3) Příspěvková organizace – plán a skutečnost 2015**
- 4) Příspěvková organizace – srovnání roků 2014 a 2015**
- 5) Doplnková činnost – srovnání roků 2014 a 2015**
- 6) Ostatní náklady DBS na rok 2015**
- 7) Pohledávky k 31.12.2015**
- 7a) Závazky k 31.12.2015**
- 8) Tržby na denolůžko**
- 9) Historie vývoje tržeb ubytoven od roku 2000 - 2015**
- 10) Bilance odvodů do městského rozpočtu a příjmů do rozpočtu DBS**
- 11) Stavby účtů k 31.12.2015**
- 12) Rozbor pro město**
- 13) Využití pracovní doby a práce přesčas**
- 14) Personální práce**
- 15) Graf – vývoj dluhu nájemních bytů**