

Rozbor hospodaření

Domovní a bytové správy města Písku

za rok 2014

K 31.12.2014 spravovala DBS města Písku celkem **312 domů** v majetku či spoluvlastnictví města Písku, **1.389 bytů ve vlastnictví města** a **3.235 bytů v soukromém vlastnictví**. Dále spravovala **262 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 tis. Kč	Upravený plán rok 2014	skutečnost k 31.12.2014	použití
nájemné byty	42.500,-	44.128,-	příjmový účet města
nájemné Čechova ul.	6.000,-	5.854,-	příjmový účet města
nájemné nebytové prostory	4.650,-	4.559,-	příjmový účet města
nájemné garáže	650,-	584,-	příjmový účet města
nájemné ubytovny	4.300,-	4.082,-	příjmový účet města
poplatky z prodlení	1.100,-	1.139,-	příjmový účet města
Celkem	59.200,-	60.346,-	

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

Nájemné byty	44.128.195,80
Nájemné Čechova ulice	5.854.040,00
Nájemné nebytové prostory	4.559.075,28
Nájemné garáže a garážová stání	583.655,00
Nájemné ubytovny	4.081.645,00
Poplatky z prodlení	1.138.543,45
Celkem příjem odeslaný na účet města Písku	60.345.154,53

Příspěvek na provoz	18.200.000,00
Příspěvek na investice	912.000,00
Příspěvek na odpisy svěřeného majetku	188.058,00
Příspěvek na stavební údržbu	1.150.000,00
Příspěvek do fondů údržby SV	7.837.052,73
Náklady ubytoven hrazené městem Písek	2.640.311,20
Celkem vráceno k použití DBS města Písku	30.927.421,93

Finanční vyrovnání roku 2014 – bude odvedeno po schválení závěrečného účtu roku 2014	3.679.083,08
Rozdíl ve prospěch města Písku	33.096.815,68

Přehled realizovaných příspěvků na činnost, investice a do fondů údržby SV k 31.12.2014:

údaje v tis. Kč	Plán	skutečnost
Příspěvek na provoz	18.200,-	18.200,-
Příspěvek na stavební údržbu	1.150,-	1.150,-
Příspěvek na odpisy svěř. majetku	189,-	188,-
Příspěvek na investice	912,-	912,-
Příspěvek do FÚ SV	8.000,-	7.837,-

Plnění závazných ukazatelů stanovených radou města Písku

Níže uvedené tabulky demonstrují plnění schválených závazných ukazatelů se skutečností roku 2014. Veškeré závazné ukazatele stanovené radou města Písku byly splněny.

Investice:

údaje v tis. Kč

akce	plán	skutečnost	Stav
Bezbariérový přístup - Svatoplukova čp. 211	512,-	512,-	Dokončeno
Zahájení rekonstrukce domu čp. 1467, nábřeží 1. máje	200,-	168	Rozpracováno
Zahájení rekonstrukce domu čp. 1468, nábřeží 1. máje	200,-	168	Rozpracováno

Investiční akce v roce 2014 byly realizovány z investiční dotace přijaté z rozpočtu města Písku.

Ostatní:

údaje v tis. Kč

	plán	plnění
Vlastní výnosy	6.800,-	6.984,-
Hospodářský výsledek	900,-	1.956,-
Příspěvek na provoz	18.200,-	15.934,-
<i>Z toho: Opravy a udržování do 100 tis.</i>	<i>4.000,-</i>	<i>3.897,-</i>
<i>Limit na platy</i>	<i>6.500,-</i>	<i>5.800,-</i>
<i>Ostatní provozní náklady</i>	<i>7.700,-</i>	<i>6.442,-</i>
Příspěvek na stavební údržbu nad 100 tis.	1.150,-	1.118,-
<i>Z toho: Oprava 7 bytů</i>	<i>900,-</i>	<i>868,-</i>
<i>Oprava balkónů a zárubní dveří vč. částečné zateplení na domě čp. 450 V Portyči</i>	<i>250,-</i>	<i>250,-</i>
Příspěvek na odpisy svěřeného majetku	189,-	188,-
Použití fondů:	0,-	0,-
Investiční fond	0,-	0,-
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. 2014 ve výši Kč 16.139,- tis. Tyto náklady byly kryty příspěvkem na provoz (včetně příspěvku na odpisy svěřeného majetku) ve výši Kč 16.122,- tis. a vlastními výnosy vytvořenými v hlavní činnosti v částce Kč 17,- tis.

Prodej bytů a nebytových prostorů:

V roce 2014 byl příjem z prodeje bytů, dle níže uvedené tabulky, odveden na příjmový účet města Písku. **Plán byl překročen o Kč 496.497,90. Celkem bylo v roce 2014 z majetku města Písku prodáno 7 bytů.**

údaje v Kč

	Plán	skutečnost k 31.12.2014
Příjmy ze splátek a prodejů dle starých pravidel		3.669.742,90
Příjmy z prodeje dle nových pravidel		6.326.755,-
Prodej bytů celkem	9.500.000,-	9.996.497,90

Podniková správa:

Činnost podnikové správy v roce 2014 souvisela zejména s povinnostmi vyplývajícími ze zřizovací listiny. Dále bylo pokračováno v úsporných opatřeních, která byla započata v roce 2010. Úspor se podařilo dosáhnout v nákladech na platy v hlavní činnosti, které jsou hrazeny z příspěvku města Písku. V roce 2014 činil tento náklad Kč 5.800.290,00. V roce 2013 tento náklad činil Kč 6.155.411,71, představuje to tedy úsporu Kč 355.121,71, tj. 5,77 %. Celkové náklady na platy (v hlavní i doplňkové činnosti) se potom snížily o Kč 494.719,-. V roce 2014 byl průměrný přepočtený stav zaměstnanců 28,36 což je o 5,66 % méně než v roce 2013.

Ostatní (provozní) náklady byly v roce 2014 ve výši Kč 6.442,- tis. Z této částky připadá na provoz Domovní a bytové správy cca Kč 3.811,- tis. Zbylý náklad ve výši cca Kč 2.631,- tis. je spojen se správou majetku města a s provozem ubytoven. Oproti roku 2013 byly ostatní (provozní) náklady, připadající na provoz Domovní a bytové správy, sníženy o cca Kč 513,- tis. Přehled jednotlivých účtů v ostatních nákladech je uveden v příložené tabulce č. 6.

V roce 2014 nebyly použity do hospodaření organizace její fondy.

V roce 2014 došlo ke zvýšení výběru nájemného oproti roku 2013 (byty, nebytové prostory, ubytovny) o Kč 3.137,- tis.

Právní oddělení:

K 31.12.2013 byla výše dluhu za nájemné a plnění poskytovaná s užíváním bytu (dále jen dluhy) Kč 14.179.737,-. K 31.12.2014 byla výše dluhů evidována ve výši Kč 14.163.456,- s tím, že se jedná o evidenci dluhů z nájemného od 1.1.1992. Celkové roční dluhy se snížily o Kč 16.281,-.

Průměrný měsíční nárůst dluhů zaslaných SIPO činil Kč 688.633,-. Úspěšnost vymáhání dluhů za rok 2014 je vykazována ve výši 100,2 %, s čímž koresponduje i výše vybraného poplatku z prodlení v celkové částce Kč 1.138.543,45.

V roce 2014 bylo podáno 99 žalob s návrhem na vydání platebního rozkazu na dlužnou částku včetně příslušenství. Bylo podáno 24 výpovědí z nájmu bytu z důvodu neplacení nájemného a plnění poskytovaných s užíváním bytu a následně bylo podáno 27 žalob na vyklizení bytu z čehož bylo celkem 5 bytů vyklizeno (ostatní nájemníci opustili byty před nařízením soudní exekuce).

V roce 2014 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 1.500.000 - 2.500.000,-.

Již počátek roku 2015 ukazuje, že ani v tomto roce nemůžeme očekávat výrazné zlepšení platební morálky, tedy snížení celkové dlužné částky za nájemné a plnění poskytovaná s užíváním bytu. **Soukromým exekutorům se nedaří vymáhat dlužné částky jako v předchozích obdobích a tudíž lze očekávat zvýšení počtu nedobytných pohledávek.**

U Exekutorského úřadu v Písku eviduje DBS celkovou dlužnou částku ve výši cca Kč 11.500.000,- , 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 vlastníkov 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 31.12.2014 DBS města Písku spravovala 201 SV a 10 domů bez vzniku SV, kde bylo 3.228 jednotek ve vlastnictví soukromých osob a 987 jednotek v majetku města Písku.**

DBS v roce 2014 svolala a uskutečnila 215 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 2014 činily Kč 6.967.274,85. Oproti roku 2013, kdy tyto výnosy činily Kč 6.837.518,07, to představuje zvýšení výnosů o 1,86 %.

Náklady na doplňkovou činnost byly v roce 2014 ve výši Kč 5.011.304,22. Oproti roku 2013, kdy tyto náklady činily Kč 5.235.956,18,-, to představuje snížení nákladů o 4,29 %.

V roce 2014 bylo dosaženo čistého zisku ve výši Kč 1.955.970,63.

Provozovna domů:

Mimo běžné údržby a stavební údržby domů a bytů v majetku města v rozsahu Kč 5,01 miliónu, zajišťovali pracovníci provozovny domů i údržbu ve společenství vlastníků, která byla v roce 2014 realizována v rozsahu 16,47 milionů korun. Celková údržba byla v roce 2014 zrealizována za 21,48 milionů korun. V oblasti stavební údržby majetku města nad 100,- tis. bylo opraveno 7 bytů v celkové částce Kč 868,- tis., dále byly opraveny balkóny a zárubně dveří na domě č.p. 450 V Portýči v hodnotě Kč 250 tis.

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

Investice pro město Písek:

Rozsah prací	Objekt	Kč
Bezbariérový přístup	č.p. 211 Svatoplukova	511.608,-
Zahájení rekonstrukce	č.p. 1467 nábřeží 1. máje	167.961,-
Zahájení rekonstrukce	č.p. 1468 nábřeží 1. máje	167.961,-
Celkem		847.530,-

Investice pro společenství vlastníků:

Rekonstrukce a zateplení střešního pláště	č.p. 221 K Háječku	445.279,00
Rekonstrukce obvodových konstrukcí	č.p. 325 Vinařického	1.340.711,00
Rekonstrukce a zateplení části objektu	č.p. 332-336 Dvořákova	841.641,00
Rekonstrukce výtahu	č.p. 383 Jablonského	854.047,50
Rekonstrukce výtahu	č.p. 409 Třebízského	880.785,00
Rekonstrukce výtahu	č.p. 410 Třebízského	870.435,00
Rekonstrukce výtahu	č.p. 417 Vinařického	979.685,00
Rekonstrukce výtahu	č.p. 432 Na Pěníku	979.685,00
Rekonstrukce a zateplení střešního pláště	č.p. 1991-1992 tř. Přátelství	499.457,00

Rekonstrukce a zateplení střešního pláště	č.p. 1993-1994 tř. Přátelství	499.457,00
Rekonstrukce a zateplení štítu	č.p. 2032-2033 Budovatelská	676.882,48
Rekonstrukce obvodových konstrukcí	č.p. 2158 Truhlářská	3.320.166,43
Stavební úpravy schodišťové stěny	č.p. 2159 Truhlářská	363.388,00
Stavební úpravy schodišťové stěny	č.p. 1999 tř. Přátelství	337.561,00
Rekonstrukce výtahu	č.p. 397 Jablonského	494.916,35
Rekonstrukce a zateplení střechy	č.p. 231 K Háječku	988.885,00
Celkem		14.372.981,76

Celkově byly v roce 2014 Domovní a bytovou správou města Písku zrealizovány investiční akce v rozsahu Kč 15.220.511,76 a údržbové práce v rozsahu Kč 21.486.807,43.

Přehled realizované stavební údržby nad 100 tis. pro město Písek

Opravy v domě č.p. 450 V Portyči, Písek

Termín realizace: 1.12.2014 – 31.12.2014

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

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

Popis prováděných prací:

Stavební práce obsahovaly výměnu stávajících ocelových zárubní do bytů za dřevěné, v části hlavního schodiště z důvodu dlouhodobých problémů s promrzáním a korozí nevhodně zvolených ocelových zárubní při stavbě objektu. Zateplení stěny bylo provedeno certifikovaným kontaktním zateplovacím systémem (ETICS), s tepelnou izolací z polystyrenu tl .100 mm. Vnější povrch je tvořen základní vrstvou s vyztužením a finální stěrkovou strukturovanou omítkou na silikátové bázi. Barevnost byla zachována dle původní fasády. Součástí akce byla oprava čtyř kusů balkonů na jižní a východní straně objektu.



Přehled vybraných realizovaných investic pro město Písek a SV k 31.12.2014

Stavební úpravy a změna užívání objektu č.p. 211 Svatoplukova, Písek na ubytovnu

Termín realizace: 14.3.2014 – 30.4.2014

Prováděcí firma: STAFI - KT s.r.o. Pačejov

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

Popis prováděných prací:

Stavebními úpravami vznikl nový bezbariérový chodník před objektem napojený na veřejný chodník, ve vnitřní hlavní chodbě byla zřízena nájezdová rampa od hlavního vstupu. Ve východním křídle objektu byl stávající byt přestavěn na kancelář provozovatele ubytovny. Dále byly stávající byty v celém objektu administrativně změněny na ubytovnu.



Stavební úpravy obvodových konstrukcí obytného objektu č.p. 325 **Vinařického, Písek**

Termín realizace: 2.5.2014 – 28.7.2014

Prováděcí firma: Proton s.r.o. Protivín

Investor: SVJ domu čp. 325 ve Vinařického ulici v Písku zastoupené Domovní a bytovou správou Písek, která zajišťovala veškeré koordinační činnosti

Popis prováděných prací:

Stávající dřevěná okna nahradila okna plastová, ve stávajícím členění. Původní vstupní dveře byly vyměněny za nové hliníkové. Zateplení obvodových stěn bylo provedeno certifikovaným kontaktním zateplovacím systémem (ETICS), s tepelnou izolací z polystyrenu tl. 120 mm. Vnější povrch je tvořen základní vrstvou s vyztužením a finální stěrkovou strukturovanou omítkou na silikátové bázi. Dále bylo provedeno zateplení stropů sklepních prostor polystyrenem a zateplení podlahy v půdním prostoru foukanou minerální vlnou. Veškeré stávající klempířské prvky byly nahrazeny novými. Součástí zateplení bylo zřízení závěsných ocelových balkonů na dvorní straně domu.



Rekonstrukce obvodových konstrukcí obytného objektu čp. 2158 **Truhlářská, Písek**

Termín realizace: 19.5.2014 – 31.7.2014

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

Investor: SVJ domu čp. 2158 ulice Truhlářská, 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 montovanými vložkami pro následné zateplení. 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 silikátové bázi. Veškeré stávající klempířské prvky byly nahrazeny novými. Součástí prací bylo zateplení střechy s položením nových asfaltových pásů a výměna stávající ocelové schodišťové stěny za novou plastovou.



Ubytovny:

Ve srovnání s plánem ve výši Kč 4.300.000,- byly v roce 2014 odvedeny na příjmový účet města Písku celkové tržby z ubytoven ve výši Kč 4.081.645,00. Oproti roku 2013 došlo ke zvýšení tržeb o Kč 140.292,-. Celkové náklady na provoz ubytoven byly evidovány u města Písku ve výši Kč 2.640.311,20 a u DBS Kč 228.654,-.

Pro rok 2015 jsou očekávány tržby z ubytoven v obdobné výši jako v roce 2014.

Rekapitulace a závěr

Domovní a bytová správa města Písku zajistila v průběhu roku 2014 pro město Písek a SV běžnou a stavební údržbu v hodnotě Kč 21.486.807,43 a investiční akce v rozsahu Kč 15.220.511,76.

Na příjmový účet města Písku byly odvedeny příjmy z nájemného (byty, nebyty, ubytovny) ve výši Kč 59.206.611,08 a z prodeje bytových a nebytových jednotek ve výši Kč 9.996.497,90.

Dluh na nájemném z bytů byl v roce 2014 v obdobné výši jako v roce 2013. Bylo dosaženo 100,2 % úspěšnosti vymáhání dluhů, což svědčí o důsledné práci celého právního oddělení. Poplatek z prodlení byl vybrán v celkové výši Kč 1.138.543,45.

Domovní a bytové správě města Písku se podařilo dosáhnout kladného výsledku hospodaření organizace ve výši Kč 1.955.970,63 a splnit všechny závazné ukazatele hospodaření stanovené radou města Písku pro rok 2014.

**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 2014**
- 3) Příspěvková organizace – plán a skutečnost 2014**
- 4) Příspěvková organizace – srovnání roků 2013 a 2014**
- 5) Doplnková činnost – srovnání roků 2013 a 2014**
- 6) Ostatní náklady DBS na rok 2014**
- 7) Pohledávky k 31.12.2014**
- 7a) Závazky k 31.12.2014**
- 8) Tržby na denolůžko**
- 9) Historie vývoje tržeb ubytoven od roku 1999 - 2014**
- 10) Bilance odvodů do městského rozpočtu a příjmů do rozpočtu DBS**
- 11) Stavby účtů k 31.12.2014**
- 12) Rozbor pro město**
- 13) Využití pracovní doby a práce přesčas**
- 14) Personální práce**
- 15) Graf – vývoj dluhu nájemních bytů**