

Zpracoval: Bc. Ivana Pavlovcová, ředitelka Bytermu

Předkládá: Ing. Lenka Vavříčková, místostarostka

Dne: 12.04.2022

Zpráva o hospodaření Bytermu Rýmařov za rok 2021

Rozpočet Bytermu je navázán na rozpočet města. O předpisu nájmu účtuje město. Byterm předpis nájmu účtuje jako závazek městu a jedenkrát měsíčně provádí v dohodnutých termínech zálohový převod vybraného nájmu na příjmový účet města. Tuto částku očištěnou o položky, které zůstávají v rozpočtu města, pak město obratem převádí na účet Bytermu jako dotaci na opravy domovního fondu města a jako příspěvek na vlastní činnost Bytermu. O zálohových platbách za služby účtuje Byterm.

Tab. 1 - Předpis a příjmy města z vybraného nájemného od Bytermu za rok 2021 v tis. Kč

Řádek	Ukazatel	Nájem z bytů	Nájem nebytů	CELKEM
1	Schválený rozpočet předpisu nájemného	34 115,0	5 635,4	39 750,4
2	Skutečný předpis nájemného za období	35 863,4	5 649,3	41 512,7
3	Celkem k odvodu včetně započtení změny stavu pohledávek	38 086,3	5 667,8	43 754,2
4	Skutečně odvedeno městu v období	34 115,0	5 635,4	39 750,4
5	(-) nedoplatek (+) přeplatek odvodu	-3 971,3	-32,4	-4 003,8

Skutečný předpis nájemného byl proti plánovanému (schválenému) vyšší o 1.762,3 tis. Kč, přijaté platby za nájemné byly vyšší o 2.222,9 tis. Kč – rozdíl ve výši 460,6 tis. Kč jsou vymožené dluhy z předchozích let (viz. také tab. č. 4). Dlužníci z nájmu bytů uhradili poplatky z prodlení ve výši 110,2 tis. Kč. Za celý rok bylo vydraženo 23 bytů.

Tab.2 – Položky rozpočtu města hrazené z vybraného nájemného a příjmy Bytermu z rozpočtu města za rok 2021 v tis. Kč

Ř.	Ukazatel	Schválený rozpočet	Upravený rozpočet	Skutečnost k 31.12.2021	% plnění k SR	% plnění k UR
1	Příjem do rozpočtu města (tab. č. 1, ř. 4)	40 295,0	39 750,4	39 750,4	98,6	100,0
2	Dotace ZÚ a Nový panel	149,5	94,2	94,1	63,0	100,0
3	Ponecháno v rozpočtu města z r. 2017	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
4	Navýšení o převod dlouhodobých záloh	2 422,9	3 081,9	3 081,9	127,2	100,0
5	Spoluúčast IROP	-3 500,0	-59,3	-59,3	1,7	100,0
6	Výkupy	0,0	-192,9	-192,9	0,0	0,0
7	Nájem pečovatelské služby chráněné byty	-390,0	-390,0	-390,0	100,0	100,0
8	Splátka úvěru r.2010 Panel – jistina	-689,6	-689,6	-689,6	100,0	100,0
9	Splátka úvěru r.2010 Panel – úrok	-75,0	-45,0	-45,0	59,9	100,0
10	Splátku úvěru r.2017 IROP – jistina	-3 000,0	-3 000,0	-3 000,0	100,0	100,0
11	Splátku úvěru r.2017 IROP – úrok	-65,0	-115,0	-115,0	176,9	100,0
12	Navýšení o přijaté pojistné plnění	0,0	169,4	169,4	0,0	0,0
13	Příspěvek z rozpočtu města na bytovou agendu	51,4	51,6	51,6	100,3	100,0
14	CELKEM	35 199,2	38 655,5	38 655,5	109,8	100,0
15	z toho neinvestiční příspěvek (údržba a opravy)	28 720,4	32 165,7	32 165,7	112,0	100,0
16	investiční příspěvek (jistina úvěru)	2 826,4	2 826,4	2 826,4	100,0	100,0
17	na vlastní činnost organizace	3 652,5	3 663,4	3 663,4	100,3	100,0

V roce 2021 došlo jen k částečnému převodu půdních vestaveb, a to do výše 3.081,9 tis. Kč (tab. 2, ř. 4). Důvodem bylo úmrtí jednoho z budoucích vlastníků, proto byla zbývající částka přesunuta do rozpočtu na následující rok a k převodu poslední půdní vestavby z bytového domu J. Sedláka 20,22,24 dojde po ukončení dědického řízení v roce 2022. Výše příspěvku na údržbu a opravy byla proto upravena a organizace plánovala hospodaření se ziskem 3.500 tis. Kč.

Tab. 3 - Použití příspěvku na údržbu a opravy nemovitého majetku města za r. 2021 v tis. Kč

	Ukazatel	Schválený rozpočet	Upravený rozpočet	Skutečnost k 31.12.2021	% plnění k SR	% plnění k UR
1	CELKEM příspěvek (tab.2, ř. 15)	28 720,3	32 165,7	32 165,7	112,0	100,0
2	Zařiz.předměty placené nájemníky	3 000,0	2 570,9	1 776,9	59,2	69,1
3	Zařiz.předměty placené městem	1 750,0	2 100,0	1 129,1	64,5	53,8
4	Opravy a údržba jmenovitá	11 250,0	14 454,3	12 269,5	109,1	84,9
5	Opravy a údržba běžná	5 750,0	5 207,1	6 869,2	119,5	131,9
6	Spotřeba materiálu	58,4	60,4	9,1	15,5	15,0
7	Spotřeba paliv, energie	460,0	551,0	551,3	119,9	100,1
8	Příspěvek do fondu SVJ	50,0	50,0	60,1	120,1	120,1
9	Poštovné, spoje	165,0	168,0	140,1	84,9	83,4
10	Komunální a ostatní služby	2 700,0	2 700,0	1 989,9	73,7	73,7
11	Mzdové náklady	54,0	54,0	38,2	70,8	70,8
12	Poplatky správní, soudní	75,0	75,0	26,8	35,8	35,8
13	Věcné pojistné dle smluv	180,0	180,0	131,4	73,0	73,0
14	Splátka půjčky Zelená - úrok	570,0	160,0	211,0	37,0	131,9
15	Odpis pohledávek	150,0	250,0	0,0	0,0	0,0
16	Změna stavu opravných položek	30,0	30,0	-12,4	0,0	0,0
17	Ostatní nespecifikované náklady	55,0	55,0	0,0	0,0	0,0
20	CELKEM náklady a výdaje	26 297,4	28 665,7	25 190,2	95,8	87,9
21	HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK	2 422,9	3 500,0	6 975,5		

Všechny plánované jmenovité akce byly provedeny. Navíc byla koncem roku 2021 zahájena rekonstrukce sociálního zázemí Městských služeb Rýmařov s.r.o., kterou ve výběrovém řízení vyhrála společnost Ludvas Trade s.r.o. za 4.355,9 tis. Kč vč. DPH.

Změna stavu opravných položek (ř. 16) tvoří opravné položky k pohledávkám po splatnosti ve výši 10 % za každých ukončených 90 dnů. Vzhledem k tomu, že se podařilo vymoci část dluhů, které byly v předchozích letech do opravných položek zahrnuty, je položka minusová.

Organizace vykazuje v hospodaření s příspěvkem na údržbu a opravy účetní zisk **ve výši 6.975,5 tis. Kč.**

Tab. 4 - Vývoj stavu pohledávek a závazků za r. 2021 v tis. Kč

Ř.	Ukazatel	Počát. stav k 1.1.2021	Stav k datu 31.12.2021	zvýšení stavu (+) snížení stavu (-)
Pohledávky (zůstatek MD)				
1	Pohledávky za nájemné z bytů	7 023,1	4 800,1	-2 223,0
2	Pohledávky za nájemné z nebyt.prostor	912,1	893,6	-18,5
3	Pohled.za nájemníky ostatní (zálohy na služby)	428,0	2 483,1	2 055,1
4	Jiné pohledávky za odběrateli	199,2	99,4	-99,8
5	Pohled. za MěÚ z převodu dlouhod. závazků	0,0	0,0	0,0
6	Pohledávky celkem	8 562,3	8 276,1	-286,1
Závazky (zůstatek DAL)				
7	Dluh městu z odvodu nájemného z bytů	7 023,1	8 771,4	1 748,4
8	Dluh městu z odvodu nájemného nebyt.prostor	912,1	926,0	13,9
9	Dluh městu z jiných příjmů k odvodu	0,0	0,0	0,0
10	Dluhy dodavatelům	0,0	0,0	0,0
11	Saldo ze zúčt.záloh na služby	1 354,4	953,9	-400,5
12	Závazky nájemcům z přijatých kaucí a záloh	8 073,4	4 991,5	-3 081,9
13	Výnosy příštích období (vydražený nájem)	358,5	290,3	-68,2
14	Zůstatek úvěrů a půjček	24 146,6	21 320,2	-2 826,4
15	Závazky celkem	41 868,0	37 253,4	-4 614,7
16	Saldo pohledávky celkem minus závazky	-33 305,8	-28 977,3	4 328,5

Pohledávky za nájemníky jsou rozděleny na nájem (ř. 1 a 2) a služby (ř. 3). Pohledávky za nájemníky se výrazně snížily i díky vymáhání příslušenství k dluhům na nájmu a službách a jejich důslednému přihlašování do insolvenčních řízení. O přijaté platbě příslušenství k dluhu na nájmu je účtováno nejprve jako o přijatém nájemném. Až je tato část pohledávky uspokojena, je o následujících platbách účtováno jako o přijaté platbě za služby. Z tohoto důvodu dochází k disproporci ve snižování pohledávek z nájemného a za služby.

Dluhy městu z odvodu z nájemného (ř. 7 a 8) se skládají z již vyčleněných dluhů za nájemným (pohledávky za nájemným – ř. 1 a 2) a z dluhu Bytermu vůči městu z titulu nedoplatku vybraného nájemného (tab. č. 1, ř. 5). Saldo za zúčtování záloh na služby (ř. 11) je rozdíl záloh přijatých od nájemníků a záloh vyplacených dodavatelům služeb.

Během roku bylo podáno 10 žalob na dluh z nájmu bytů za celkem 315.736 Kč bez příslušenství. Bylo podáno celkem 5 návrhů na nařízení exekuce a 7 přihlášek do insolvenčního řízení.

O úvěrech Zelená úsporám, které byly na Byterm převedeny v r. 2011, je účtováno pouze v závazcích (rozvahový účet) bez vlivu na hospodářský výsledek.

Tab. 5 - Použití příspěvku na vlastní činnost za r. 2021 v tis. Kč

Ř.	Ukazatel	Schválený rozpočet	Upravený rozpočet	Skutečnost k 31.12.2021	% plnění k SR	% plnění k UR
1	Příspěvek zřizovatele (viz. tab. 2, ř. 17)	3 652,5	3 663,4	3 663,4	100,3	100,0
2	Výnosy za služby	340,0	340,0	357,8	105,2	105,2
3	Celkem příjmy a výnosy	3 992,5	4 003,4	4 021,2	100,7	100,4
4	Spotřeba materiálu	70,0	71,0	66,5	95,0	93,6
5	Spotřeba PHM	16,0	16,0	12,2	75,9	75,9
6	Spotřeba vody a energie	80,0	54,0	49,3	61,7	91,4
7	Opravy, údržba	35,0	44,9	36,0	102,8	80,1
8	Cestovné Byterm	1,0	1,0	0,2	20,0	20,0
9	Příspěvek na stravování	57,5	57,5	50,9	88,5	88,5
10	Náklady na ostatní práce, služby	95,0	70,0	63,0	66,3	89,9
11	Mzdové náklady	2 525,0	2 500,0	2 460,5	97,4	98,4
12	Zdravotní a sociál. pojištění	860,0	830,0	807,2	93,9	97,3
13	Příspěvek na FKSP, zákonné pojištění	55,0	55,0	52,1	94,8	94,8
14	Ostatní finanční náklady (pojištění)	14,0	8,0	0,0	0,0	0,0
15	Odpisy HM	20,0	0,0	0,0	0,0	0,0
16	Jiné nespecifikované náklady	164,0	296,0	345,4	210,6	116,7
17	Celkem náklady a výdaje	3 992,5	4 003,4	3 943,2	98,8	98,5
18	Saldo výnosů a nákladů	0,0	0,0	78,0	0,0	0,0

Na výsledek hospodaření s příspěvkem na opravy a údržby (tab. č. 3) a s příspěvkem na vlastní činnost (tab. č. 5) je nutné pohlížet jako na celek (účtováno na jednom účtu rozlišeno analytikou), tzn. celkový hospodářský výsledek organizace je **zisk 7.053,5 tis. Kč**. Zisk bude po dohodě se zřizovatelem převeden na účet rezervního fondu a následně na účet fondu investic s tím, že částka bude použita na plánované opravy.

HK se seznámila s předloženou zprávou o hospodaření organizace Byterm, p.o. s příspěvkem města určeným na vlastní činnost organizace a na hospodaření s nemovitým majetkem města za rok 2021.

Rada města se dne 11.04.2022 přijetím usnesení č. 4525/88/22 seznámila s předloženou zprávou o hospodaření organizace Byterm, p.o. s příspěvkem města určeným na vlastní činnost organizace a na hospodaření s nemovitým majetkem města za rok 2021.

Návrh na usnesení

Zastupitelstvo města se seznámilo s předloženou zprávou o hospodaření příspěvkové organizace Byterm Rýmařov, s příspěvkem města určeným na vlastní činnost organizace a na hospodaření s nemovitým majetkem města za rok 2021.