

**VÝROČNÍ ZPRÁVA
z a r o k 2 0 2 1**



**DOMOVNÍ SPRÁVA PROSTĚJOV, S.R.O.
Pernštýnské nám. 176/8, PROSTĚJOV**

Prostějov, 1. 4. 2022

předkládá: Ing. Vladimír Průša
jednatel DSP, s.r.o.

Výroční zpráva o výsledku hospodaření k 31. 12. 2021

A. Hospodářský výsledek

B. Návrh na rozdělení zisku

C. Náklady

- C.1 Technický úsek
- C.2 Městské lázně
- C.3 Zimní stadion + velodrom
- C.4 Městská tržnice
- C.5 Aquapark
- C.6 Správa
- C.7 Úsek tepelného hospodářství
- C.8 Společenský dům
- C.9 Fotbalový areál
- C.10 Koupaliště Vrahovice

D. Výnosy

- D.1 Technický úsek
- D.2 Městské lázně
- D.3 Zimní stadion + velodrom
- D.4 Městská tržnice
- D.5 Aquapark
- D.6 Správa
- D.7 Úsek tepelného hospodářství
- D.8 Společenský dům
- D.9 Fotbalový areál
- D.10 Koupaliště Vrahovice

E. Pohledávky a závazky

- E.1 Pohledávky celkem
- E.2 Závazky celkem

F. Výhled hospodaření v příštím období

G. Ostatní

- G.1 Mzdy a personalistika
- G.2 Předpis nájmu bytů a nebytových objektů
- G.3 Přehled pohledávek, plateb a volných bytů a nebytových prostor
- G.4 Hmotný a nehmotný majetek
- G.5 Bilance příjmů a výdajů města Prostějova na správu majetku

Přílohy

1. Hospodářský výsledek středisek
2. Rozvaha v plném rozsahu
3. Výkaz zisku a ztrát
4. Příloha k účetní závěrce za rok 2021
5. Zpráva statutárního orgánu společnosti
6. Tabulka s hospodářskými ukazateli (OS-1)
7. Organizační struktura společnosti k 31. 12. 2021

A.

HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK

Obchodní společnost Domovní správa Prostějov, s.r.o. vykazuje k 31.12.2021 hospodářský výsledek před zdaněním v celkové výši + 2 689 858,56 Kč.

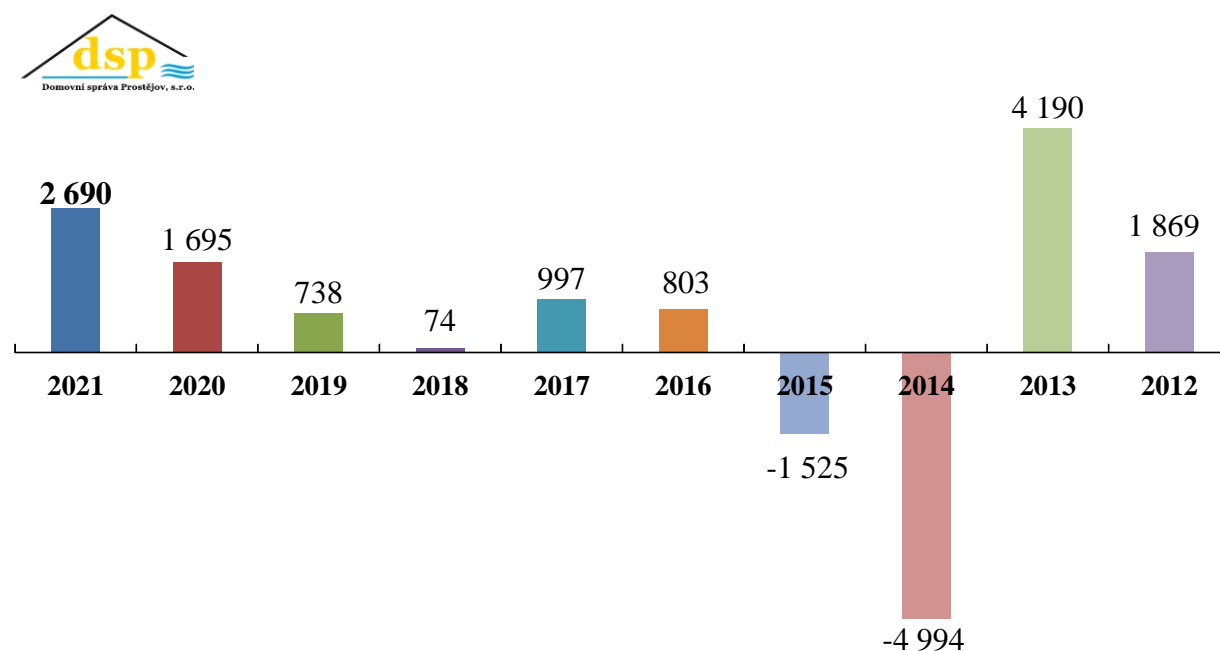
Tento výsledek především ovlivnil chladnější průběh topné sezony v roce 2021 s vyššími dodávkami tepla o 6 126 GJ proti plánu roku 2021.

Výsledek hospodaření dále výrazně ovlivňují vysoké odpisy dlouhodobého majetku na aquaparku celkem ve výši 3,462 mil.Kč a provozní ztráta Aquaparku z důvodu nízké návštěvnosti (COVID) a nepříznivého počasí v srpnu ve výši – 454 tis. Kč.

Uvedený hospodářský výsledek z vlastní činnosti koriguje v účetních výkazech odložená daň z příjmů ve výši 1 547 073 Kč.

Hospodářský výsledek po zdanění za rok 2021 činí celkem + **4 236 931,56 Kč**.

v tis. Kč



B.

NÁVRH NA ROZDĚLENÍ ZISKU

Hospodářský výsledek společnosti k 31. 12. 2021 navrhuji rozdělit následujícím způsobem:

Hospodářský výsledek DSP, s.r.o. před zdaněním		2 689 858,56 Kč
Odložená daň z příjmů za rok 2021	-	1 547 073,00 Kč
Hospodářský výsledek DSP, s.r.o. po zdanění		4 236 931,56 Kč
Nerozdělený zisk minulých let		77 499 527,73 Kč
Tvorba sociálního fondu	-	416 000,00 Kč
Nerozdělený zisk minulých let k 31.12. 2021		81 320 459,29 Kč

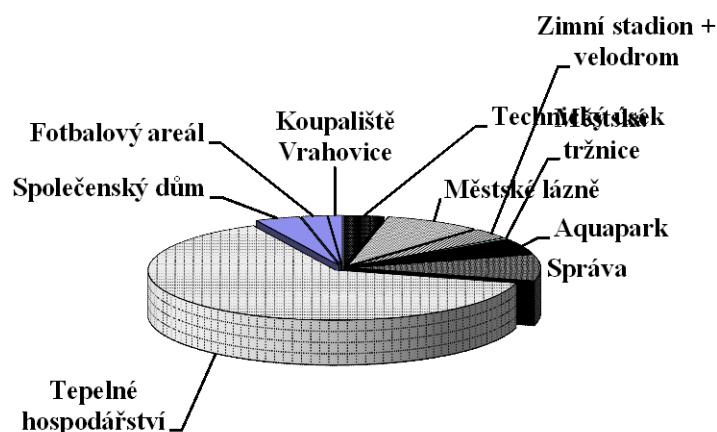
Sociální fond ve výši 416 000,00 Kč je navržen v souladu s článkem IV. Stanov obchodní společnosti Domovní správa Prostějov, s.r.o. a s vnitřním předpisem – Směrnicí jednatele č.12/2012 ve výši 2 % mzdových prostředků vyplacených v předchozím roce.

Zbývající část nerozděleného zisku ve výši 3 820 931,56 Kč bude použita v následujícím roce k úhradě investic realizovaných na úseku tepelného hospodářství.

C.

NÁKLADY

Středisko / tis. Kč	Roční plán 2021	Skut. k 31.12. 2021	% plnění
Technický úsek	4 652,87	4 298,58	92,39%
Městské lázně	13 046,13	10 355,29	79,37%
Zimní stadion + velodrom	12 332,75	4 273,73	34,65%
Městská tržnice	521,86	494,77	94,81%
Aquapark	6 985,00	6 099,48	87,32%
Správa	11 226,83	10 610,84	94,51%
Tepelné hospodářství	79 019,56	78 870,86	99,81%
Společenský dům	4 397,36	4 673,38	106,28%
Fotbalový areál	1 896,20	2 726,65	143,80%
Koupaliště Vrahovice	2 484,28	1 509,72	60,77%
CELKEM	136 562,84	123 913,30	90,74%



C.1 Technický úsek

Všechny položky nákladů jsou čerpány v rámci plánovaných výdajů. Zvýšené výdaje za opravy souvisejí s generální opravou referentského vozu.

C.2 Městské lázně

Všechny ostatní položky nákladů jsou čerpány v rámci výdajů plánovaným pro rok 2021.

Zvýšené výdaje za opravy souvisejí s opravou kompresoru chlazení.

C.3 Zimní stadion + velodrom

Náklady zimního stadionu jsou k 31. 5. 2021 z důvodu ukončení správy objektu

C.4 Městská tržnice

Všechny položky nákladů odpovídají výdajům plánovaným v roce 2021.

C.5 Aquapark + restaurace

Nákladové položky souvisí s otevřením aquaparku po dobu letní koupací sezony od 4.6. do 23. 8. 2021.

Ostatní položky nákladů odpovídají plánu pro rok 2021.

C.6 Správa

Všechny nákladové položky odpovídají v součtu výdajům plánovaným na rok 2021.

C.7 Úsek tepelné hospodářství

Spotřeba energií odpovídá skutečné produkci tepelné energie, položky nákladů jsou stanoveny dohadnou položkou dle odečtu fakturačních měřidel.

Jiné ostatní náklady výrazně převýšily plánované výdaje z důvodu zvýšené částky za hromadné pojištění majetku a odpovědnosti, tak jako u ostatních středisek DSP, s.r.o.

Ostatní položky nákladů jsou čerpány mírně pod plánovanými výdaji na rok 2021.

C.8 Společenský dům

Zvýšené položky osobních nákladů jsou čerpány nad plánovanými výdaji s ohledem na zajištění provozu očkovacího centra v období od 17. 3. 2021 do 31. 8. 2021

Ostatní vybrané položky nákladů jsou čerpány pod plánovanými výdaji s ohledem na nižší příjmy během roku 2021.

C.9 Fotbalový areál

Nákladové položky odpovídají plánovaným výdajům během roku 2021 v rámci příkazní smlouvy pro správu, provoz a údržbu fotbalové areálu.

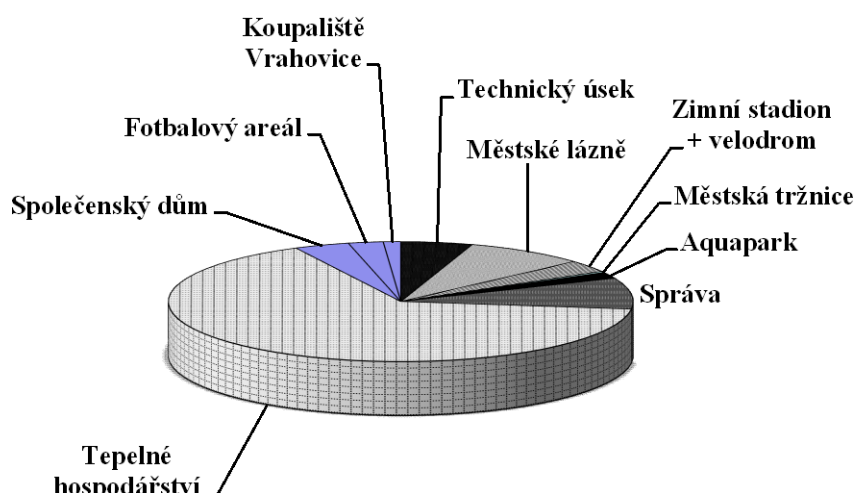
C.10 Koupaliště Vrahovice

Nákladové položky souvisí s otevřením koupaliště po dobu letní koupací sezony od 4. 6. do 23. 8. 2021.

D.

VÝNOSY

Středisko / tis. Kč	Roční plán 2021	Skut. k 31.12. 2021	% plnění
Technický úsek	6 201,64	6 299,15	101,57%
Městské lázně	13 290,86	10 658,62	80,20%
Zimní stadion + velodrom	12 627,08	4 082,36	32,33%
Městská tržnice	337,00	411,08	121,98%
Aquapark	3 310,00	2 182,49	65,94%
Správa	11 226,83	10 610,84	94,51%
Tepelné hospodářství	81 023,17	82 915,03	102,33%
Společenský dům	4 449,15	4 849,12	108,99%
Fotbalový areál	2 543,74	3 062,25	120,38%
Koupaliště Vrahovice	2 345,44	1 532,22	65,33%
C E L K E M	137 354,91	126 603,16	92,17%



D.1 Technický úsek

Tržby za vlastní výkony a zboží, v položce „správa majetku – tržby“ odpovídají plánovaným výnosům za správu a údržbu nemovitostí.

D.2 Městské lázně

Tržby za vlastní výkony a zboží, v položce „tržby vlastní“ jsou pod plánovanými údaji s ohledem na snížené příjmy vlivem vládou vyhlášeného uzavření provozoven. Ostatní tržby souvisí s dlouhodobými smluvními pronájemy prostor sloužících podnikání. Výnosy zahrnují

rovněž finanční příspěvek k zajištění služeb obecného hospodářského zájmu v rámci provozu městských lázní za rok 2021.

Ostatní tržby (jiné provozní výnosy) obsahují rovněž poskytnuté příspěvky programu Antivirus za měsíce leden – květen 2021 a programů Covid nepokryté náklady za měsíce leden – květen 2021 ve výši 2039 tis. Kč.

D.3 Zimní stadion + velodrom

Tržby za vlastní výkony a zboží, v položce „tržby vlastní“ jsou pod plánovanými údaji s ohledem na snížené příjmy vlivem vládou vyhlášeného uzavření provozoven. Ostatní tržby souvisí s dlouhodobými smluvními pronájmy prostor sloužících podnikání. Výnosy zahrnují také celkový finanční příspěvek k zajištění služeb obecného hospodářského zájmu v rámci provozu zimního stadionu k 31. 5. 2021 z důvodu ukončení správy objektu. Ostatní tržby (jiné provozní výnosy) obsahují rovněž poskytnuté příspěvky programu Antivirus za měsíce leden – duben 2021 a programů Covid nepokryté náklady za měsíce leden – květen 2021 ve výši 650 tis. Kč.

D.4 Městská tržnice

Tržby za vlastní výkony a zboží, v položce „tržby vlastní“ jsou pod plánovanými údaji částečně i s ohledem na snížené příjmy vlivem vládou vyhlášeného uzavření provozoven. Ostatní tržby (jiné provozní výnosy) obsahují rovněž poskytnuté příspěvky programů Covid nepokryté náklady za měsíce leden – květen 2021 ve výši 57 tis. Kč.

D.5 Aquapark

Tržby vlastní odpovídají klimatickým podmínkám během letní koupací sezony od 4. 6. 2021 do 23. 8. 2021. Návštěvnost byla zásadně ovlivněna COVID opatřeními a chladným počasím v srpnu.

D.6 Správa

Ostatní výnosy v položce „úhrada správní režie“ souvisí s rozdělením skutečných vnitropodnikových režijních nákladů správních středisek na ostatní střediska Domovní správy Prostějov, s.r.o. dle plánovaných podílů jednotlivých středisek.

D.7 Úsek tepelného hospodářství

Tržby vlastní v položce „Tržby za vlastní výkony a zboží“ představují zaúčtování dohadných položek na základě fakturace tepelné energie při vyúčtování zálohových dodávek v roce 2021 a odpovídají výnosům za dodávku tepla dle výsledné ceny tepla za rok 2021.

Ostatní tržby souvisí zejména s pronájmem objektů blokových kotelen DSP, s.r.o. Krasická, Mozartova, Sídliště Svobody a Tylova ve spolupráci se společností ČEZ Energo, s.r.o.

Ostatní tržby souvisí rovněž s pronájmem nebytových prostor a reklamních ploch na blokových kotelnách a také s vnitropodnikovými výnosy při výrobě tepla v administrativních prostorách Domovní správy Prostějov, s.r.o. a Regionálního informačního centra v zámku na Pernštýnském náměstí 8 v Prostějově.

D.8 Společenský dům

Tržby za vlastní výkony a zboží, v položce „tržby vlastní“ jsou pod plánovanými údaji s ohledem na snížené příjmy vlivem vládou vyhlášeného uzavření provozoven.

Ostatní tržby souvisí s dlouhodobými smluvními pronájmy prostor sloužících podnikání.

Výnosy zahrnují celkový finanční příspěvek k zajištění služeb obecného hospodářského zájmu v rámci provozu společenského domu za rok 2021. Ostatní tržby (jiné provozní výnosy) obsahují rovněž poskytnuté příspěvky programu Antivirus za měsíce leden – březen 2021 a programů Covid nepokryté náklady za měsíce leden – květen 2021 ve výši 780 tis. Kč.

D.9 Fotbalový areál

Tržby za vlastní výkony a zboží, v položce „tržby vlastní“ zahrnují smluvní částku za správu fotbalového areálu. Ostatní příjmy z pronájmu areálu jsou příjmem města Prostějova. Ostatní tržby (jiné provozní výnosy) obsahují rovněž poskytnuté příspěvky programu Antivirus za měsíce leden - květen 2021 a příspěvky úřadu práce na společensky účelné pracovní místo ve výši 518 tis. Kč.

D.10 Koupaliště Vrahovice

Tržby za vlastní výkony a zboží, v položce „tržby vlastní“ odpovídají klimatickým podmínkám letního provozu koupací sezony od 4. 6. 2021 do 23. 8. 2021 a omezeními související se současnou epidemiologickou situací.

Výnosy zahrnují rovněž finanční příspěvek k zajištění služeb obecného hospodářského zájmu v rámci provozu koupaliště Vrahovice, který odpovídá skutečné částce příspěvku za rok 2021.

E.

POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY

E.1 Pohledávky z obchodních vztahů

Krátkodobé pohledávky	Stav k 31.12.2021	(údaje v Kč)
		z toho po splatnosti
- odběratelé	10 114 288,03	0,00
- poskytnuté provozní zálohy	6 388 314,35	0,00
- daňové pohledávky	0,00	0,00
- jiné pohledávky	-4 541,00	0,00
Celkem	16 498 061,38	0,00

Pohledávky z obchodních vztahů společnosti jsou zejména ovlivněny zálohovou fakturací za dodávku energií pro výrobu tepla a teplé vody (viz. poskytnuté provozní zálohy).

E.2 Závazky z obchodních vztahů

Krátkodobé závazky	Stav k 31.12.2021	(údaje v Kč)
		z toho po splatnosti
- dodavatelé	7 647 680,57	0,00
- krátkodobé přijaté zálohy - teplo	93 402 150,70	0,00
- daňové závazky	0,00	0,00
- dohadné účty pasivní	5 434 678,23	0,00
- ostatní závazky	4 290 005,14	0,00
Celkem	110 774 514,64	0,00

Krátkodobé závazky společnosti jsou zejména ovlivněny zálohovou fakturací odběratelům tepla a teplé vody.

Daňové závazky souvisí převážně s odvodem DPH za dodávku tepla a teplé vody.

Dohadné účty pasivní souvisí s tvorbou dohadných položek za dodávky energií formou zálohových plateb.

F.

VÝHLED HOSPODAŘENÍ V PŘÍŠTÍM OBDOBÍ

Finanční prostředky na bankovních účtech společnosti k 31.12.2021 budou vlivem snížených dodávek tepelné energie korigovány vyúčtováním záloh za dodávku tepelné energie koncem 1. čtvrtletí roku 2021, kdy společnost vyplatí odběratelům tepla a teplé vody na přeplacích ze záloh celkem 2 682 tis.Kč a zároveň inkasuje nedoplatky v celkové výši 4 572 tis.Kč.

Do hospodaření společnosti zejména na střediscích tepelného hospodářství a aquaparku významně zasahují odpisy dlouhodobého hmotného majetku, a to na úseku tepelného hospodářství ve výši 5 360 tis.Kč a odpisy dlouhodobého hmotného majetku na aquaparku v celkové výši 3 462 tis.Kč.

G.
OSTATNÍ

G.1 Mzdy a personalistika

Domovní správa Prostějov, s.r.o. 1 – 12 / 2021	počet zaměstnanců
Fyzický stav k 31.12.2021	83
z toho: THP	25
dělníci	58
Průměrný přepočtený evidenční stav roku 2021	70
z toho: THP	24
dělníci	46

	tis.Kč
Mzdové prostředky celkem *)	20 488
z toho: THP	9 121
dělníci	11 367
	Kč
Průměrná mzda celkem *)	24 390
z toho: THP	31 670
dělníci	20 592

*) Údaje nezahrnují vybrané náklady (odstupné, odměny statut.orgánů)

Nemocnost zaměstnanců k 31. 12. 2021	počet neodprac. dnů	počet nemoc. zam.
Tepelné hospodářství	77	6
Technický úsek	49	3
Městské lázně	308	5
Správa	310	11
Fotbalový areál	26	2
Koupaliště Vrahovice	37	1
Domovní správa Prostějov, s.r.o. celkem	807	78

G.2 Předpis nájmu bytů a nebytových prostor města Prostějova

K 31. 12. 2021 měla Domovní správa Prostějov, s.r.o. ve správě celkem 1 158 bytů a 258 nebytových prostor a objektů Statutárního města Prostějova:

	počet jednotek
Standardní byty	1 156
Bytové jednotky v prodaných domech	1
Celkem bytů	1 157
Nebytové prostory	152
Garáže a garážová stání	105
Celkem nebytových prostor a objektů	257

K 31. 12.2021 bylo na nájmném inkasováno celkem:

	čisté nájmné	služby	celkem
byty	41 808 332 Kč	17 132 875 Kč	58 941 207 Kč
nebytové prostory	12 034 510 Kč	2 435 956 Kč	14 470 466 Kč
celkem B + NP	53 842 842 Kč	19 568 831 Kč	73 411 673 Kč

K 31. 12. 2021 bylo předepsáno na nájmném celkem:

	čisté nájmné	služby	celkem
byty	41 632 946 Kč	16 860 526 Kč	58 493 472 Kč
nebytové prostory	11 860 646 Kč	2 433 175 Kč	14 293 821 Kč
celkem B + NP	53 493 592 Kč	19 293 701 Kč	72 787 293 Kč

G.3 Přehled pohledávek, plateb a volných bytů a nebytových prostor

k 31. 12. 2021

Měsíc	pohledávky			vybrané nájemné	
	byty	nebyty	Teplo	byty	nebyty
leden	8 340 482	928 184	850 086	3 245 235	996 631
únor	8 379 442	933 717	1 047 539	3 602 137	943 680
březen	8 183 537	724 159	446 408	3 566 204	1 172 464
duben	8 005 015	737 238	360 200	3 524 787	1 011 531
květen	8 428 361	951 225	263 184	3 575 251	991 950
červen	8 047 734	802 708	280 684	3 394 921	1 092 768
červenec	8 044 379	752 843	373 358	3 324 522	1 073 756
srpen	7 999 212	682 467	116 195	3 611 769	956 419
září	7 992 483	571 596	293 494	3 442 987	1 024 975
říjen	7 960 561	639 605	205 668	3 502 151	875 104
listopad	7 932 279	560 516	225 686	3 568 558	1 010 525
prosinec	7 726 488	613 590	192 402	3 449 808	884 708

Poznámky:

Z celkového stavu pohledávek z nájmu bytů k 31. 12. 2021 ve výši 7.726.488,- Kč tvoří 92,8% dlouhodobí dlužníci z nájmu, pohledávky za krátkodobými dlužníky představují 4,5% a pohledávky za zemřelými nájemci činí 2,7%.

Údaje o pohledávkách a vybraném nájemném ve 2. a 3. čtvrtletí roku 2021 ovlivnily ekonomické důsledky krizových opatření během epidemie COVID-19. V průběhu 2.pololetí 2021 došlo ke snižování pohledávek úhradami nájmu v souladu s dohodami o uznání dluhu a splátkovými kalendáři.

Ostatní pohledávky z obchodního styku jsou ovlivněny zálohovou fakturací za dodávku tepla a teplé vody, které byly ke konci roku 2021 všechny vyrovnány.

V březnu 2022 se do financování společnosti promítlo zejména vyúčtování dodávek tepla a teplé vody v roce 2021. Důvodem bylo vrácení přeplatků ze záloh jednotlivým odběratelům tepla a teplé vody vyplývající z vyúčtování roku 2021.

G.4 Hmotný a nehmotný majetek

Vlastní majetek společnosti

číslo účtu	název majetku	stav k 31. 12. 2021
013 000	Software	1 090 070,00 Kč
021 000	Stavby	255 136 930,50 Kč
022 002	Stroje, přístroje a zařízení	100 572 205,00 Kč
022 003	Dopravní prostředky	1 194 389,00 Kč
031 000	Pozemky	3 039 990,00 Kč
032 000	Umělecká díla	17 000,00 Kč
711 001	Věcná břemena s.r.o.	18 355,00 Kč
711 002	Věcná břemena jiné organizace	26 600,00 Kč
750 501	Drobný hmotný majetek do 40 000 Kč	4 246 112,00 Kč
750 518	Drobný nehmotný majetek do 60 000 Kč	631 426,00 Kč

Pronajatý majetek společnosti

číslo účtu	název majetku	stav k 31. 12. 2021
780 001	Stavby tepelného hospodářství	2 441 172,00 Kč
780 002	Stroje, přístroje a zařízení	17 751 570,00 Kč
780 003	Stavby	40 646 913,00 Kč
780 004	Drobný majetek nad 3 000 Kč	743 189,85 Kč
780 005	Drobný majetek do 3 000 Kč	74 141,74 Kč
780 007	Pronajaté pozemky	13 799 437,00 Kč
780 008	Pronajatý nehmotný majetek	14 870,00 Kč

Vypůjčený majetek společnosti

číslo účtu	název majetku	stav k 31. 12. 2021
780 006	Vypůjčený majetek	16 372 723,83 Kč

Majetek města Prostějova spravovaný

číslo účtu	název majetku	stav k 31. 12. 2021
790 001	Stavby	1 164 602 483,23 Kč
790 002	Stroje, přístroje a zařízení	92 543,00 Kč
790 003	Drobný majetek do 3 000 Kč	21 370,00 Kč
790 004	Drobný majetek nad 3 000 Kč	0,00 Kč
790 005	Pozemky	24 007 584,15 Kč

G.5 Bilance příjmů a výdajů města Prostějova na správu majetku v roce 2021

1.	Správa a údržba nemovitostí celkem	8 888 919,68
2.	Příspěvek za výkon veřejné služby na městských lázních	6 370 121,72
3.	Příspěvek za výkon veřejné služby na víceúčelové sportovní hale	3 064 713,46
4.	Příspěvek za výkon veřejné služby na společenském domě	3 690 624,92
5.	Příspěvek za výkon veřejné služby na koupališti Vrahovice	472 557,25
6.	Opravy a údržba bytů a prostor sloužící podnikání	15 268 100,12
7.	Opravy a údržba velodromu	306 250,60
8.	Opravy, údržba a služby fotbalového areálu	388 922,15
	Výdaje města celkem	38 450 209,90
Příjmy města Prostějova ze spravovaného majetku		
1.	Nájemné z bytů	41 808 332,00
2.	Nájemné z prostor sloužící podnikání	12 034 510,00
3.	Pronájem městských lázní	695 454,32
4.	Pronájem víceúčelové sportovní haly a movitých věcí	231 119,35
5.	Pronájem společenského domu	545 454,55
6.	Pronájem fotbalového areálu	286 313,00
7.	Pronájem koupaliště Vrahovice a movitých věcí	185 021,00
8.	Pronájem zařízení a technologií domovních kotelen	221 613,07
9.	Pronájem městské tržnice a movitých věcí	64 736,00
10.	Nájemné z nebytových prostor na Pernštýnském nám. 8 a garáže	130 124,77
	Příjmy města celkem	56 202 678,06