

**Univerzita Pardubice
Fakulta ekonomicko-správní
Ústav ekonomických věd**

Optimální skladba majetku obce

Bc. Pavla Pavlů

Diplomová práce

2015

Univerzita Pardubice
Fakulta ekonomicko-správní
Akademický rok: 2014/2015

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: Bc. Pavla Pavlů
Osobní číslo: E13103
Studijní program: N6202 Hospodářská politika a správa
Studijní obor: Ekonomika veřejného sektoru
Název tématu: Optimální skladba majetku obce
Zadávající katedra: Ústav ekonomických věd

Z á s a d y p r o v y p r a c o v á n í :


Cílem práce je navrhnout optimální skladbu majetku obce (movitého, nemovitého aj.) tak, aby jeho správné využívání představovalo odpovídající příjmy do rozpočtu obce.

Osnova:


- Vymezení postavení obcí.
- Rozdělení majetku obcí a jeho charakteristika.
- Způsoby využívání majetku.
- Hodnocení výnosů z majetku v různých podmínkách.
- Doporučení na strukturu a objem majetku ve vztahu k jeho výnosnosti.

Rozsah grafických prací: -
Rozsah pracovní zprávy: cca 50 stran
Forma zpracování diplomové práce: tištěná/elektronická
Seznam odborné literatury:


HAVLAN, P. a kol. Majetek územních samosprávních celků v teorii a praxi. Praha: Linde, 2013, s. 343. ISBN 978-80-7201-899-4.
HEŘMAN, J. Oceňování majetku. Praha: Oeconomica, 2005, s. 149. ISBN 80-245-0967-9.
KADEŘÁBKOVÁ, J., PEKOVÁ, J. Územní samospráva - udržitelný rozvoj a finance. Praha: Wolters Kluwer Česká Republika, 2012, s. 297. ISBN 978-80-7357-910-4.
PEKOVÁ, J. Hospodaření a finance územní samosprávy. Praha: Management Press, 2004, s. 375. ISBN 80-7261-086-4.
PROVAZNÍKOVÁ, R. Financování měst, obcí a regionů: teorie a praxe. 2. aktualizované a rozšířené vydání. Praha: Grada, 2009, s. 304. ISBN 978-80-247-2789-9.
PEKOVÁ, J., PILNÝ, J., JETMAR, M. Veřejná správa a finance veřejného sektoru. 3., aktualizované a rozšířené vydání. Praha: ASPI Wolters Kluwer, 2008, s. 712. ISBN 978-80-7357-351-5.
Zákon č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů.
Zákon č. 250/2000 Sb. o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů, ve znění pozdějších předpisů.

Vedoucí diplomové práce: 
doc. Ing. Jaroslav Pilný, CSc.
Ústav ekonomických věd

Datum zadání diplomové práce: 29. září 2014
Termín odevzdání diplomové práce: 30. dubna 2015


doc. Ing. Renáta Myšková, Ph.D.
děkanka

L.S.


doc. Ing. Jolana Volejníková, Ph.D.
vedoucí ústavu

V Pardubicích dne 29. září 2014

PROHLÁŠENÍ

Prohlašuji, že jsem tuto práci vypracovala samostatně. Veškeré literární prameny a informace, které jsem v práci využila, jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

Byla jsem seznámena s tím, že se na moji práci vztahují práva a povinnosti vyplývající ze zákona č. 121/2000 Sb., autorský zákon, zejména se skutečností, že Univerzita Pardubice má právo na uzavření licenční smlouvy o užití této práce jako Školního díla podle § 60 odst. 1 autorského zákona, a s tím, že pokud dojde k užití této práce mnou nebo bude poskytnuta licence o užití jinému subjektu, je Univerzita Pardubice oprávněna ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které na vytvoření díla vynaložila, a to podle okolností až do jejich skutečné výše.

Souhlasím s prezenčním zpřístupněním své práce v Univerzitní knihovně Univerzity Pardubice.

V Pardubicích dne 26. 4. 2015

Bc. Pavla Pavlů

PODĚKOVÁNÍ:

Tímto bych ráda poděkovala svému vedoucímu práce panu doc. Ing. Jaroslavu Pilnému, CSc. za jeho odbornou pomoc a cenné rady a poskytnuté informace, které mi pomohly při zpracování diplomové práce.

ANOTACE

Tato diplomová práce je zaměřena na provedení návrhu optimální struktury majetku obce. První část je věnována vysvětlení pojmů souvisejících s hospodařením obcí se zaměřením na majetek obcí a jeho využívání. Další část uvádí hodnocení výnosů z majetku municipalit, které jsou v této části rozděleny do dvou velikostních kategorií. Poté je v práci provedeno doporučení na strukturu a objem majetku na základě zjištěných údajů. Cílem práce je navrhnout optimální skladbu majetku obce, tak aby jeho správné využívání představovalo odpovídající příjmy do rozpočtu obce.

KLÍČOVÁ SLOVA

Obec, majetek obce, způsoby využívání majetku, výnosy z majetku

TITLE

Optimal composition of municipal property

ANNOTATION

This diploma thesis is focused on performance of proposal optimal composition of municipal property. The first part is devoted to explanation terms related to economy of municipalities with aim on municipal property and its using. Next part introduce evaluation profits from municipal property which is in this part divided into two sizes. Then there are recommendations to structure and capacity of property from data founded. The aim of the thesis is to make a proposal of optimal composition of municipal property so that its correct using mean appropriate incomes to municipal budget.

KEYWORDS

Municipality, municipality property, methods uses of property, profits from property

OBSAH

ÚVOD	11
1 HOSPODAŘENÍ OBCÍ	12
2 MAJETEK OBCÍ A JEHO CHARAKTERISTIKA	15
2.1 HISTORICKÝ MAJETEK OBCÍ.....	15
2.2 ROZDĚLENÍ MAJETKU	16
3 ZPŮSOBY VYUŽÍVÁNÍ MAJETKU	19
3.1 VYUŽÍVÁNÍ MAJETKU DLE ZPŮSOBU HOSPODAŘENÍ.....	19
3.2 VYUŽÍVÁNÍ MAJETKU DLE JEHO ÚČELU	21
4 HODNOCENÍ VÝNOSŮ Z MAJETKU	23
4.1 STRUKTURA MAJETKU VYBRANÝCH OBCÍ LIBERECKÉHO KRAJE.....	24
4.2 STRUKTURA MAJETKU VYBRANÝCH MĚST LIBERECKÉHO KRAJE	38
5 ANALÝZA VYBRANÝCH DRUHŮ MAJETKU	53
5.1 LESNÍ POZEMKY	53
5.2 BYTOVÉ DOMY	55
5.3 NEBYTOVÉ DOMY	57
5.4 MAJETEK OBCÍ V ČESKÉ REPUBLICE	59
6 OPTIMÁLNÍ STRUKTURA MAJETKU	61
6.1 NÁVRH STRUKTURY MAJETKU MUNICIPALIT.....	63
ZÁVĚR	65
POUŽITÁ LITERATURA	68
SEZNAM PŘÍLOH	70

SEZNAM TABULEK

Tabulka 1: Schéma běžného rozpočtu.....	13
Tabulka 2: Schéma kapitálového rozpočtu	14
Tabulka 3: Vybrané obce Libereckého kraje s počtem obyvatel k 1. 1. 2014	24
Tabulka 4: Vybraná města Libereckého kraje s počtem obyvatel k 1. 1. 2014	24
Tabulka 5: Výnosy z majetku obce Kořenov v období 2010 – 2014 (v tis. Kč).....	27
Tabulka 6: Výnosy z vybraného majetku obce Víchová nad Jizerou v období 2010 – 2014 (v tis. Kč).....	28
Tabulka 7: Výnosy z vybraného majetku obce Roztoky u Jilemnice v období 2010 – 2014 (v tis. Kč).....	29
Tabulka 8: Výnosy z vybraného majetku obce Osečná v období 2010 – 2014 (v tis. Kč).....	31
Tabulka 9: Výnosy z vybraného majetku obce Rovensko pod Troskami v období 2010 – 2014 (v tis. Kč).....	32
Tabulka 10: Výnosy z vybraného majetku obce Vysoké nad Jizerou v období 2010 – 2014 (v tis. Kč).....	33
Tabulka 11: Výnosy z vybraného majetku obce Višňová v období 2010 – 2014 (v tis. Kč)....	34
Tabulka 12: Výnosy z vybraného majetku obce Brniště v období 2010 – 2014 (v tis. Kč)	35
Tabulka 13: Výnosy z vybraného majetku obce Skalice u České Lípy v období 2010 – 2014 (v tis. Kč).....	36
Tabulka 14: Výnosy z vybraného majetku obce Harrachov v období 2010 – 2014 (v tis. Kč)37	
Tabulka 15: Výnosy z vybraného majetku města Doksy v období 2010 – 2014 (v tis. Kč)....	41
Tabulka 16: Výnosy z vybraného majetku města Jilemnice v období 2010 – 2014 (v tis. Kč)42	
Tabulka 17: Výnosy z vybraného majetku města Lomnice nad Popelkou v období 2010 – 2014 (v tis. Kč).....	43
Tabulka 18: Výnosy z vybraného majetku města Chrastava v období 2010 – 2014 (v tis. Kč).....	45
Tabulka 19: Výnosy z vybraného majetku města Železný Brod v období 2010 – 2014 (v tis. Kč).....	46
Tabulka 20: Výnosy z vybraného majetku města Mimoň v období 2010 – 2014 (v tis. Kč) ..	47
Tabulka 21: Výnosy z vybraného majetku města Tanvald v období 2010 – 2014 (v tis. Kč) .	48
Tabulka 22: Výnosy z vybraného majetku města Frýdlant v období 2010 – 2014 (v tis. Kč) .	50
Tabulka 23: Výnosy z vybraného majetku města Hrádek nad Nisou v období 2010 – 2014 (v tis. Kč).....	51
Tabulka 24: Výnosy z vybraného majetku města Semily v období 2010 – 2014 (v %).....	52
Tabulka 25: Výnos z lesních pozemků a podíl lesních pozemků na stálých aktivech vybraných obcí.....	53
Tabulka 26: Výnos z lesních pozemků a podíl lesních pozemků na stálých aktivech vybraných měst	54
Tabulka 27: Výnos z bytových domů a podíl bytových domů na stálých aktivech vybraných obcí.....	55
Tabulka 28: Výnos z bytových domů a podíl bytových domů na stálých aktivech vybraných měst	56
Tabulka 29: Výnos z nebytových domů a podíl nebytových domů na stálých aktivech vybraných obcí	57
Tabulka 30: Výnos z nebytových domů a podíl nebytových domů na stálých aktivech vybraných měst	58
Tabulka 31: Struktura municipálního majetku v letech 2010 a 2014 (v tis. Kč)	59
Tabulka 32: Struktura majetku obce Kořenov v tis. Kč.....	62
Tabulka 33: Struktura majetku města Frýdlant v tis. Kč.....	63

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1: Celkové podíly jednotlivých druhů majetku na stálých aktivech vybraných obcí Libereckého kraje k 31. 12. 2014 (v %)	25
Obrázek 2: Celkový podíl lesních pozemků na celkové hodnotě pozemků vybraných obcí Libereckého kraje k 31. 12. 2014 (v %)	26
Obrázek 3: Celkové podíly jednotlivých druhů majetku na stálých aktivech vybraných měst Libereckého kraje k 31. 12. 2014 (v %)	39
Obrázek 4: Celkový podíl lesních pozemků na celkové hodnotě pozemků vybraných měst Libereckého kraje k 31. 12. 2014 (v %)	40
Obrázek 5: Průměrné výnosy z lesních pozemků a průměrný podíl lesních pozemků na stálých aktivech vybraných obcí (v %)	54
Obrázek 6: Průměrné výnosy z lesních pozemků a průměrný podíl lesních pozemků na stálých aktivech vybraných měst (v %)	55
Obrázek 7: Průměrné výnosy z bytových domů a průměrný podíl bytových domů na stálých aktivech vybraných obcí (v %)	56
Obrázek 8: Průměrné výnosy z bytových domů a průměrný podíl bytových domů na stálých aktivech vybraných měst (v %)	57
Obrázek 9: Průměrné výnosy z nebytových domů a průměrný podíl nebytových domů na stálých aktivech vybraných obcí (v %)	58
Obrázek 10: Průměrné výnosy z nebytových domů a průměrný podíl nebytových domů na stálých aktivech vybraných měst (v %)	59
Obrázek 11: Vývoj hodnoty stálých aktiv u vybraných obcí v letech 2010 – 2014 (v mil. Kč)	60
Obrázek 12: Vývoj hodnoty stálých aktiv u vybraných měst v letech 2010 – 2014 (v mil. Kč)	60
Obrázek 13: Podíl součtu výnosů z majetku na součtu podílů na stálých aktivech obcí (v %)	61
Obrázek 14: Podíl součtu výnosů z majetku na součtu podílů na stálých aktivech měst (v %)	62

SEZNAM ZKRATEK

ČR	Česká republika
EU	Evropská unie
SDH	Sbor dobrovolných hasičů
VHS	Vodohospodářské služby
ČOV	Čistírna odpadních vod
DNM	Dlouhodobý nehmotný majetek
DHM	Dlouhodobý hmotný majetek
DFM	Dlouhodobý finanční majetek
apod.	a podobně
tzn.	to znamená
aj.	a jiné

ÚVOD

Charakter jednotlivých obcí závisí mimo jiné na jejich velikosti, poloze, postavení ve správní a sídelní struktuře, historickém vývoji a dalších faktorech. Na základě rozsahu veřejných služeb, které chce obec zajišťovat, jsou ovlivňovány i majtkové potřeby obcí. Obecně lze rozlišit několik přístupů: obec minimalizuje svůj majetek, vlastní pouze majetek nezbytný k zajištění místní správy a základních veřejných statků, obec využívající majetek k zajištění vyšší úrovně veřejných statků – obec vlastní a rozšiřuje majetek s cílem zvyšovat dostupnost a úroveň veřejných statků. Dále může obec využívat majetek ke zvýšení rozpočtových příjmů, vedle majetku určeného k zajištění místní správy a veřejných statků obec vlastní, respektive pořizuje, majetek, se kterým podniká nebo který pronajímá za účelem zisku. Je samozřejmé, že čistá forma výše uvedených způsobů v realitě neexistuje. Většina obcí vlastní nemovitosti, které v jistém rozsahu pronajímá a které, ač nezbytně nepotřebuje, si z různých důvodů ponechává. Je také nutné vzít v úvahu to, že obce nebudují svůj majetek zcela podle svých potřeb, ale spravují majetek, který získaly různými způsoby po roce 1991. Často tedy vlastní majetek, o který vlastně zájem neměly a který je ekonomicky a také organizačně zatěžuje a prodat ho je obtížné či dokonce nemožné.

Cílem této diplomové práce je navrhnout optimální strukturu majetku obce tak, aby jeho správné využívání představovalo odpovídající příjmy do rozpočtu obce. Je tedy nutné provést zhodnocení využívání obecního majetku u vybraných obcí v průběhu posledních 5 let, tj. od roku 2010 do roku 2014, a ze získaných výsledků navrhnout pro dané obce optimální strukturu tohoto majetku.

První **teoretická část** práce bude věnována uvedení obecných základů, které jsou nezbytné, aby obce mohly se svým majetkem hospodařit včetně principu, na základě kterého obce obecně hospodaří. V této části také budou popsány různé způsoby rozdělení majetku obcí včetně uvedení stručného historického pohledu na jeho vlastnictví a dále způsoby jeho možného využívání. V **praktické části** práce bude vybráno 20 obcí z Libereckého kraje, které budou rozděleny do dvou skupin na základě počtu svých obyvatel, přírodních a geografických podmínek. Bude provedena analýza struktury jejich obecního majetku. Dále se práce zabývá zhodnocením výnosů z majetku včetně uvedení zdůvodnění významných odchylek a návrhem optimální struktury majetku pro každou uvedenou skupinu obcí, vycházející z provedeného zhodnocení. Návrh struktury bude proveden na základě dat zjištěných ve sledovaném období a průměrného výnosu za toto období.

1 HOSPODAŘENÍ OBCÍ

Základním právním předpisem je Ústava ČR a zákon č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení). Podle zákona je obec základním územním samosprávným společenstvím občanů a tvoří územní celek, který je vymezen hranicí území obce. Obec se rozkládá na jednom nebo více katastrálních územích. Obec je veřejnoprávní korporací, má vlastní majetek, vystupuje v právních vztazích svým jménem a nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývající. Obec má pečovat o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů.

Problematiku hospodaření obcí v obecném znění upravuje zákon č. 128/2000 o obcích (obecní zřízení), a to konkrétně v § 38, který stanoví povinnost obcí využívat majetek účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly. Obec je tedy povinna pečovat o zachování a rozvoj svého majetku. Majetek obce musí být chráněn před zničením, poškozením, odcizením a zneužitím. S nepotřebným majetkem pak obec může nakládat způsoby a za podmínek stanovenými zvláštními předpisy (obchodní a občanský zákoník), pokud zákon o obcích nestanoví jinak. Zákon o obcích dále stanoví, že obce mají plnou právní subjektivitu, mohou vstupovat do všech právně přípustných vztahů a nesou za ně plnou odpovědnost, mohou nakupovat, prodávat a pronajímat vlastní movitý a nemovitý majetek a za určitých podmínek mohou také majetek darovat.

Hospodaření obcí dále upravuje zákon č. 218/2000 Sb. o rozpočtových pravidlech, zákon č. 250/2000 Sb. o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů a zákon č. 243/2000 Sb. o rozpočtovém určení daní. Základním principem (Peková, 2004) hospodaření obcí v ČR je hospodaření podle rozpočtu. Rozpočet obce je označován jako decentralizovaný peněžní fond, ve kterém se soustřeďují příjmy, které obec získá na základě jejich přerozdělení ze státního rozpočtu, a příjmy z vlastní činnosti obce. Tyto příjmy obec rozděluje a používá na financování veřejných statků. Rozpočet obce je důležitým nástrojem realizace regionální politiky na úrovni územní samosprávy. Z tohoto hlediska pomáhá místním úrovním vlády v řízení, v prosazování lokálních zájmů a preferencí obyvatel daného území a ve financování lokálních veřejných potřeb.

Hospodaření obcí (Provazníková, 2009) s rozpočtovými prostředky v průběhu rozpočtového období, které je v ČR shodné s kalendářním rokem, lze vyjádřit vztahem (1):

$$F_1 + P - V = F_2 \quad (1)$$

kde: F_1 – stav peněžních prostředků v rozpočtu na počátku rozpočtového období

P – příjmy

V – výdaje

*F*₂ – stav peněžních prostředků v rozpočtu na konci rozpočtového období.

Rozpočet obce (Peková, 2004) se zpravidla sestavuje v členění na běžný a kapitálový rozpočet. Toto rozdělení umožňuje obci přehledně porovnávat, na co jsou vynakládány daňové i nedaňové příjmy, zkoumat potřebu využívání návratných příjmů na financování investic a únosnou výši dluhové služby. Běžný rozpočet je bilance běžných příjmů a běžných výdajů, které se každoročně opakují, a vztahují se k danému rozpočtovému roku. Schéma běžného rozpočtu je uvedeno v Tabulce 1. Kapitálový rozpočet obsahuje příjmy, které se vztahují na financování investičních potřeb a přesahují období jednoho rozpočtového roku. Tyto příjmy a výdaje jsou zpravidla jednorázové a neopakovatelné. Schéma kapitálového rozpočtu je uvedeno v Tabulce 2.

Tabulka 1: Schéma běžného rozpočtu

Příjmy	Výdaje
<ul style="list-style-type: none">• daňové:<ul style="list-style-type: none">- svěřené daně- sdílené daně- místní poplatky- správní poplatky	<ul style="list-style-type: none">- všeobecné veřejné služby (veřejná správa apod.)- veřejný pořádek (policie, hasiči apod.)- vzdělání- péče o zdraví (veřejné zdravotnictví atd.)- bydlení- komunální služby- na podnikání- ostatní běžné výdaje (nahodilé, placené pokuty apod.)- placené úroky- běžné dotace jiným rozpočtům
<ul style="list-style-type: none">• nedaňové:<ul style="list-style-type: none">- uživatelské poplatky za služby- příjmy z pronájmu majetku- příjmy od vlastních neziskových organizací- zisk z podnikání- ostatní	
<ul style="list-style-type: none">• přijaté transfery:<ul style="list-style-type: none">- běžné dotace ze státního rozpočtu- běžné dotace ze státních fondů- od územních rozpočtů- ostatní běžné příjmy (nahodilé, přijaté dary, sankce apod.)	
(Saldo – přebytek)	(Saldo – schodek)

Zdroj: zpracováno dle Peková, 2004

Tabulka 2: Schéma kapitálového rozpočtu

Příjmy	Výdaje
<ul style="list-style-type: none">- z prodeje majetku- kapitálové přijaté dotace- příjmy z půjček apod.- příjmy z emise vlastních obligací- přebytek běžného rozpočtu- dary na investice apod.	<ul style="list-style-type: none">- na investice- kapitálové dotace jiným rozpočtům- na nákup obligací, akcií- poskytované střednědobé a dlouhodobé půjčky- splátky dříve přijatých půjček- krytí deficitu běžného rozpočtu

Zdroj: zpracováno dle Peková, 2004

2 MAJETEK OBCÍ A JEHO CHARAKTERISTIKA

Vlastnictví majetku patří mezi nejdůležitější předpoklady existence veřejné správy. Majetek představuje určitou formu bohatství, protože má svou hodnotu a cenu, a lze ho tedy směnit za peníze. I samotné vlastnictví majetku s sebou nese možnost pro vlastníka s majetkem disponovat podle vlastního uvážení a je tedy důležitým věcným právem. Majetek pak pro obce znamená určitý nástroj, kterým mohou ovlivňovat rozvoj svého území, a dále ho lze využívat k zabezpečování veřejných statků poskytovaných obcemi. Z uvedených možností, jak lze na majetek obcí nahlížet, vyplývá, že zásadní vliv na nakládání s majetkem a využívání majetku na úrovni obcí budou mít orgány obcí, které v podstatě budou určovat prostřednictvím svých rozhodnutí jeho další vývoj, tak aby byl zachován místní ekonomický rozvoj. (Blakely, 2010).

2.1 Historický majetek obcí

Z historického kontextu (Peková, 2004) lze zjistit, že jednotlivé stupně územní samosprávy vždy tradičně vlastnily různý majetek, a to jak movitý tak nemovitý. Na konci roku 1949 byl však i majetek obcí znárodněn a až do roku 1990 byl obcemi pouze spravován. Poté byl obcím navrácen zpět majetek ze zákona a rozhodnutím. Ze zákona se do vlastnictví obcí vracel tzv. historický majetek, tj. tedy majetek, který obce vlastnily ke konci roku 1949. Jednalo se zejména o pozemky a nemovitý majetek. Nebylo však možné obcím vrátit veškerý majetek, neboť jeho část se v průběhu zmíněných čtyřiceti let dostala do vlastnictví jiných subjektů nebo došlo např. na některých pozemcích k výstavbě infrastruktury a rodinné zástavby a dále se obcím nevracely lesní pozemky, které se staly součástí národních parků. Na základě rozhodnutí ministerstva kultury obce získaly kulturní památky, muzea, galerie, sbírkové předměty aj. Dalším majetkem obcí se staly stavby a pozemky na základě původního práva hospodaření, tzn. majetek, který obce spravovaly ke dni 24. 5. 1991, kdy nabyl účinnosti zákon č. 172/1991 Sb. o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí, dále bytový fond s pozemky tvořící jeden funkční celek, které měly obce v přímé správě a objekty komplexní bytové výstavby, rozestavěné k 31. 12. 1992 na katastrálním území příslušné obce. U takto nabytého majetku musela být po jeho nabytí provedena změna vlastnického práva příslušným zápisem do katastru nemovitostí. Obce se tedy opět staly vlastníky různorodého majetku, který byly nuceny řádně spravovat a evidovat. Aby byla zajištěna dostačující evidence majetku, je nezbytně nutné ho dle určitých hledisek třídit.

2.2 Rozdělení majetku

Majetek obcí (Havlan, 2013) tvoří v současnosti **hmotný majetek a nehmotný majetek**. Toto rozdělení vychází zejména ze zákona č. 89/2012 občanský zákoník. Za hmotný majetek či věc lze považovat ovladatelnou část vnějšího světa, která má povahu samostatného předmětu. K hmotným věcem se řadí i ovladatelné přírodní síly, se kterými se obchoduje. Věci nejsou v právním smyslu přesně vymezeny, ale obvykle se jimi rozumí ovladatelné hmotné předměty a ovladatelné přírodní síly, které jsou schopny uspokojovat lidské potřeby. Hmotným majetkem jsou tedy věci, ale též byty a nebytové prostory. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení. Nebytovým prostorem pak místnost nebo soubor místností, které jsou podle stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení. Nehmotným majetkem jsou majetková práva, jejichž povaha to připouští, a jiné věci bez hmotné podstaty. Práva jsou majetkem tehdy, jestliže je jejich hodnota vyjádřitelná penězi. Nejdůležitějším typem majetkového práva jsou pohledávky.

Dalším možným dělením věcí je jejich rozdělení na **věci movité a nemovité**. Nemovité věci jsou pozemky a pozemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Veškeré další věci, ať už je jejich podstata hmotná či nehmotná, jsou movité.

Pozemkem se rozumí (zákon o katastru nemovitostí, 2013) část zemského povrchu, která je oddělena od sousedních částí hranicí uzemní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva dle zápisu provedeného do katastru nemovitostí, hranicí rozsahu zástavního práva nebo práva stavby, hranicí druhů pozemků případně rozhraním způsobu využití pozemku. **Parcelu** představuje pozemek, který je polohově a geometricky určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. Pozemky se dále člení na zemědělské pozemky (orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a trvalé travní porosty), lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy. **Stavebním pozemkem** je (zákon o dani z nemovitých věcí, 1992) nezastavěný pozemek určený k zastavění stavbou, která byla ohlášena nebo na kterou bylo vydáno stavební povolení nebo bude prováděna na základě certifikátu autorizovaného inspektora a nebo na základě veřejnoprávní smlouvy, a která se po dokončení stane předmětem daně ze staveb.

K **nemovitostem** se řadí pouze stavby spojené se zemí pevným základem, a to jak stavby dokončené tak nedokončené. **Movitosti** jsou všechny ostatní věci, které nejsou nemovitostmi. Mezi movitosti patří i zvířata. V podstatě se tedy jedná o věci, které lze bez větších problémů přemístit z místa na místo, aniž by to mělo zásadní vliv na jejich podstatu.

Mezi další třídění majetku (Peková, Pilný, Jetmar, 2008) patří třídění z hlediska účetního či finančně ekonomického. **Z finančně ekonomického hlediska** lze majetek členit na hmotný majetek a nehmotná aktiva. Hmotný majetek pak tvoří nemovitosti (pozemky, budovy), movité věci (vnitřní zařízení budov, motorová vozidla, kancelářská technika, stroje, přístroje apod.), majetková práva a pohledávky, peněžní prostředky (tj. hotovosti a vklady na účtech u peněžních ústavů). Mezi nehmotná aktiva patří např. software apod.

Z účetního hlediska (Peková, 2004) je majetek členěn na dlouhodobý a krátkodobý. **Dlouhodobý majetek**, je využíván dlouhodobě k zajištění úkolů, postupně se opotřebovává. Jedná se o tzv. stálá aktiva. Dlouhodobý majetek je dále členěn na dlouhodobý hmotný majetek, dlouhodobý nehmotný majetek a dlouhodobý finanční majetek. Dlouhodobý hmotný majetek má dobu použitelnosti delší než jeden rok a pořizovací cenu vyšší než 40 tis. Kč. Do této kategorie lze zařadit nemovitosti (pozemky, budovy apod.), samostatné movité věci a soubory movitých věcí (např. zařízení budov), kulturní movité památky, sbírky atd. Patří se ale i drobný dlouhodobý majetek, který splňuje pouze podmínku doby použitelnosti delší než jeden rok. Dlouhodobý nehmotný majetek má také dobu použitelnosti delší než jeden rok, ale hranice pořizovací ceny je vyšší než 60 tis. Kč. Typicky do této kategorie patří software ocenitelná práva, jako jsou patenty či licence.

Krátkodobý majetek se spotřebovává najednou, resp. v průběhu nejčastěji kalendářního roku. Jedná se o krátkodobá aktiva, oběžný majetek a oběžná aktiva. Lze sem zařadit zásoby, peněžní prostředky, krátkodobý finanční majetek s krátkodobou likviditou, pohledávky z obchodního styku a přechodná aktiva související s časovým rozlišením, kursovými aktivními rozdíly apod.

Majetek lze také členit z hlediska **vlastnictví**, a to na vlastní zdroje financování stálých a oběžných aktiv (peněžní fondy, majetkové fondy apod.), cizí zdroje krytí (krátkodobé dluhy se splatností do jednoho roku např. kontokorentní úvěr a dlouhodobé dluhy např. investiční úvěry) a přechodná pasiva.

Podle dalších autorů (Halásek, Pilný, Tománek, 2002) slouží majetek obcím k výkonu samosprávy, k veřejně prospěšným účelům a podnikatelské činnosti. **Majetek sloužící**

k výkonu samosprávy je možné použít k plnění závazků obce, k uspokojení potřeb obce a na činnost orgánů obce. Jeho správa a údržba je povinností obce a je financována z rozpočtu obce nebo z účelového fondu obce. Mezi tento majetek patří např. budova obecního úřadu včetně vybavení a příslušenství, služební dopravní prostředky, přístroje jako jsou počítače nebo kopírovací stroje atd.

Majetek sloužící veřejně prospěšným účelům je svým rozsahem nejrozšířenější. Jsou to místní komunikace, parkoviště, veřejná prostranství, veřejné osvětlení, místní vodovodní zdroje, rozvody vody, kanalizace, čističky odpadních vod, kulturní a společenská zařízení, ale i školská zařízení, zařízení sociální péče atd. Tento majetek je veřejně přístupný, jeho správou a údržbou je povinna obec a je financován z obecního rozpočtu. Za jeho užívání lze v určitých případech vybírat uživatelské poplatky.

Majetek určený na podnikatelskou činnost slouží na vytváření a doplnění vlastních zdrojů rozpočtu, protože podnikatelská činnost je činností, při které je obecní majetek v pohybu a přináší efekty buď v podobě zisku, nebo v podobě vytváření vhodného prostředí pro podnikatelskou aktivitu různých vlastnických vztahů. Tato aktivita obce vytváří konkurenční prostředí jiným subjektům, které podnikají na území obce. Do majetku určeného k podnikání patří i majetek, který obec pronajímá.

3 ZPŮSOBY VYUŽÍVÁNÍ MAJETKU

S problematikou týkající se hospodaření obce úzce souvisí problematika využívání majetku obce. O způsobu využívání majetku ve vlastnictví obce, rozhodují její orgány (zejména volené orgány). Obce jako ekonomické subjekty mají všeobecně nedostatek finančních prostředků k plnění svých ekonomických funkcí. Jednou z cest zlepšení ekonomické situace municipalit je lepší hospodaření s municipálním majetkem.

3.1 Využívání majetku dle způsobu hospodaření

Při hospodaření s jakýmkoliv majetkem (Pilný, 2014) vyplývá potřeba zvýšené pestrosti majetkového portfolia. Mezi specifika obecního majetku obcí ČR patří vlastnictví většího nebo menšího objemu nemovitého majetku, a to nejčastěji ve formě tzv. obecních pozemků. Do této skupiny nemovitostí se běžně řadí nejen orné půdy, louky a pastviny, ale také obecní lesy, plochy rybníků a další druhy pozemků patřících příslušné obci (obecní sady, vinice aj.).

Hospodaření s nemovitým majetkem si vyžaduje odlišný přístup než jaký lze uplatňovat při hospodaření s finančním majetkem. To se týká zejména hospodaření s pozemky, protože jejich množství je v podstatě nerozmnožitelné. Kvalifikovaným způsobem hospodaření s pozemky lze však získat zvýšené příjmy buď z jejich vhodného pronájmu nebo z jejich prodeje. Zde záleží jednak na konkrétní ekonomické situaci ve státě, oblasti či obci a na manažerských schopnostech konkrétních správců příslušného majetku. Zásadní rozdíl je také v hodnotě mezi pozemky zemědělskými a pozemky stavebními. Všeobecně však platí, že za určitých okolností (vlivem ekonomického a sociálního rozvoje příslušné oblasti) se zemědělské pozemky nebo tzv. ostatní nezastavěné plochy, stávají pozemky stavebními. Výnos ze stavebních pozemků je vždy podstatně vyšší, a to jak při jejich pronájmu, tak zejména při jejich prodeji. Kromě toho lze pozemky pokládat vždy za významný potenciální faktor, vedoucí ke zvýšení příjmů obec v budoucím období.

Vzhledem k tomu, že péče o nemovitý majetek si vyžaduje určité pravidelné náklady, je možno za vhodných okolností tento majetek kapitalizovat, tj. transformovat jej na majetek kapitálový. Kapitálový majetek může mít řadu forem (cenné papíry, majetkové účasti, vklady na depozitních účtech aj.). V ČR se v současnosti jako nejvhodnější způsob kapitalizace nemovitého majetku obcí jeví nákup státních dluhopisů, které i při poměrně nízkém výnosu poskytují relativně nejvyšší jistotu udržení příslušných hodnot.

Obecní majetek ve formě nemovitostí, a to jak pozemků, tak budov, vytváří pro obec vždy lepší předpoklady při zajišťování ekonomicko-sociálního rozvoje, např. při získávání zájemců o podnikání, kterým může obec v určitých případech nabídnout stavební nebo jiné pozemky nebo budovy pro jejich výrobní a jiné provozy.

Přímé hospodaření a využití majetku obce

Přímým hospodařením a využitím majetku se rozumí správa majetku a jeho využívání přímo obcí, konkrétně jejími odbory. Např. obcí je přímo spravováno a využíváno lesní hospodářství, které je každoročním nezanedbatelným příjmem obce, nebo využívání budovy obecního úřadu přímo pro vlastní chod obecního úřadu, tato činnost ovšem nebude patřit k činnostem generujícím příjmy do obecního rozpočtu.

Nepřímé hospodaření a využití majetku obce

Obce hospodaří s částí svého majetku prostřednictvím organizací, které založily. Tento majetek pak tyto organizace spravují a snaží se zajistit veřejné statky, pro jejichž zajišťování byly zřízeny. Obec může organizaci majetek:

- pronajmout,
- úplatně nebo bezúplatně převést,
- darovat,
- zřídit k majetku právo hospodaření,
- předat do odborné péče na základě smlouvy.

Podnikání s majetkem obcí

Fakt, že obec vlastní majetek, který je schopen vydělávat znamená, že obec se dostává do role podnikatele. Podnikání (Melion, 1997) je vlastně vyšší a složitější formou hospodaření.

Obce, zejména větší města, často vyměňují atraktivní pozemky ve středu města za pozemky s nižší cenou v okrajových čtvrtích. Získávají tak buď větší pozemek nebo rozdíl cen. Někdy a týká se ta zejména pozemků pro soukromou výstavbu obec podmiňuje prodej pozemku ve svém vlastnictví například vybudováním části komunikace, ulice či inženýrských sítí. Tím obec přenáší část svých výdajů na obecní zabezpečení a financování veřejných statků na soukromý sektor a ušetří tak finanční prostředky ze svého rozpočtu.

Podnikáním se rozumí činnost prováděná samostatně, vlastním jménem a na vlastní odpovědnost za účelem dosažení zisku. Podnikání obcí může mít různý charakter, mohou to být:

- investice do hmotného majetku: např. vodovody, čističky odpadních vod, budování občanské infrastruktury,
- nákupy nemovitého a movitého majetku,
- finanční investice.

3.2 Využívání majetku dle jeho účelu

Jiný pohled na způsoby využívání majetku nabízí Binek (Binek, 2008). Účel majetku umožňuje provázat majetek s úkoly, k jejichž plnění slouží, a optimalizovat jeho objem i technické nakládání. Potřeba majetku k jednotlivým účelům závisí na zákonných povinnostech obce a na poskytovaném rozsahu služeb občanům, dále pak na strategickém přístupu a celkové filozofii k rozvoji obce a pojetí veřejné správy v činnostech mimo legislativně stanovené minimum. Lze rozlišit pět základních skupin využití majetku:

- majetek spojený s výkonem veřejné správy,
- majetek k zabezpečování veřejných statků a k prospěšným účelům,
- majetek přímo nesouvisející s činností obce, tj. majetek k podnikání,
- finanční majetek v podobě majetkových podílů,
- majetek strategický.

První tři zmiňované kategorie jsou tradičně vymežovanými skupinami. Rozsah veřejné správy je určen zákonnými normami. Produkce veřejných statků je regulována legislativou, zejména ve smyslu rozdělení mezi jednotlivé úrovně veřejné správy, nicméně obcím zbývá široký prostor pro volbu přístupu. Dle odst. 2 § 35 zákona 128/2000 Sb., o obcích „obec v samostatné působnosti ve svém územním obvodu dále pečuje v souladu s místními předpoklady a s místními zvyklostmi o vytváření podmínek pro rozvoj sociální péče a pro uspokojování potřeb svých občanů. Jde především o uspokojování potřeby bydlení, ochrany a rozvoje zdraví, dopravy a spojů, potřeby informací, výchovy a vzdělávání, celkového kulturního rozvoje a ochrany veřejného pořádku“. Formulace „v souladu s místními zvyklostmi“ předznamenává značnou volnost přístupu obce k objemu majetku a jeho

využívání. Majetek sloužící k zabezpečování veřejných statků a k plnění prospěšných účelů je nejrozsáhlejší a nejpestřejší.

Majetek k podnikání je diskutabilní skupinou. Podnikání obcí je přípustnou aktivitou, je však třeba mít na zřeteli, že není jejím primárním cílem. Obec jako „správce“ veřejných zdrojů by neměla vstupovat do rizikových činností, podnikání by rovněž nemělo být na úkor základních funkcí obce. Příjmy z podnikání mohou být nicméně stabilním příjmem rozpočtu obce, zejména v případě pronájmu majetku. Existují obce, které pojalý svou podnikatelskou aktivitu poměrně velkoryse a získávají z této činnosti značné finanční prostředky. Finanční majetek ve formě majetkových podílů si jako svébytná kategorie zaslouhuje samostatné vyčlenění. Obce vedle příjmů z tohoto majetku mohou mít vliv na vnější působení těchto podniků, podíly mohou sloužit i jako majetková rezerva. Vyčlenění majetku strategického vytváří argumentační základ pro rozhodování v dlouhodobém horizontu. Strategický majetek obec může držet přes jeho současnou „zbytnost“ i v případě záporného dopadu na rozpočet obce. Důvodem pro toto jednání jsou rozvojové cíle, kdy obec předpokládá využití v budoucnu nebo chce jeho držením zabránit negativnímu vývoji či podpořit jevy pozitivní.

Podle potřebnosti, resp. zákonné vázanosti, lze majetek členit na nezbytný a zbytný, přičemž v případě zbytného majetku by obec měla u každé položky zvažovat jeho držbu a využití. Nejdůležitější je nalezení majetku, který obec zatěžuje a který si obec ponechává bez racionálního důvodu. V případě ziskovosti zbytného majetku je třeba se vyvarovat ukvapeného prodeje, významnou roli hraje také likvidita majetku. Nelze opominout i strategické hledisko, zejména v případě pozemků. Toto členění nabývá stále více na významu, protože základním předpokladem efektivního nakládání s majetkem je zodpovězení otázek jaký majetek mít, jakou má hodnotu a k čemu ho využít, zda ho je skutečně nutné vlastnit (pokud ano, tak proč), zda je ziskový či ztrátový, zda je prodejní apod. Rozhodnutí o prodeji majetku, který obec nepotřebuje a který ji zatěžuje, navzdory tomu, že jde o majetek tradičně a „odjakživa“ obecní, je často rozhodnutím odvážným a z hlediska vztahu k občanům argumentačně náročným procesem. Nicméně z hlediska dlouhodobého rozvoje obce je nezbytné učinit i kroky „bolestné“. Uvedená členění nepostačuje aplikovat odděleně, nýbrž je nutné jednotlivé pohledy provázat a vytvořit vícevrstevnatý pohled na obecní majetek, sestavit si majetkovou mozaiku.

4 HODNOCENÍ VÝNOSŮ Z MAJETKU

Pro hodnocení výnosů z majetku byly vybrány obce a města z Libereckého kraje, a to na základě těchto kritérií:

- počtu obyvatel – jedna skupina obcí o velikosti přibližně 1 100 obyvatel a druhá skupina obcí o velikosti přibližně 6 000 obyvatel,
- různorodosti přírodních podmínek a geografických podmínek – obce jsou vybrány ze všech okresů Libereckého kraje,
- vlastnictví majetku, jehož výnosnost lze podrobit hodnocení.

U těchto municipalit bude zkoumán pouze nemovitý a případně finanční majetek, protože v souvislosti s vlastnictvím movitého majetku obce pravidelně se opakující příjmy nemají. Dále bude proveden na základě hodnocení příjmů a výdajů souvisejících s vlastnictvím zkoumaného majetku výpočet celkového výnosu z majetku za sledované období, a to 2010 – 2014. Výnos z majetku bude stanoven jako podíl rozdílu příjmů a výdajů – salda na jednom procentě hodnoty tohoto majetku. Tento výpočet bude proveden u všech sledovaných obcí a měst z důvodu porovnatelnosti zjištěných výsledků. U municipalit bude porovnána výnosnost majetku, který je za sledované období spojen s příjmy a výdaji vztahujícími se k tomuto majetku (vybraný majetek). Tyto kategorie jsou vybrány s ohledem na jejich schopnost generovat určité příjmy do rozpočtů obcí. V kategoriích lesní pozemky, zemědělské pozemky a ostatní pozemky budou uvedeny pozemky v členění dle účelu uvedeného v katastru nemovitostí, do kategorie bytové domy patří všechny bytové domy a jednotky, do kategorie nebytové domy patří administrativní budovy včetně budov mateřských a základních škol a jiných budov s nebytovými prostory, do kategorie vodovod a čistírna odpadních vod (dále jen ČOV) náleží tento majetek vlastněný municipalitami a do kategorie finanční majetek patří akcie, dluhopisy a podíly v obchodních společnostech, které municipality vlastní.

Sledované municipality budou rozčleněny do dvou skupin dle počtu obyvatel. Jejich členění včetně počtu obyvatel je uvedeno v následujících tabulkách (Tabulka 3 a Tabulka 4).

Tabulka 3: Vybrané obce Libereckého kraje s počtem obyvatel k 1. 1. 2014

Název obce	Počet obyvatel k 1. 1. 2014
Kořenov	959
Víchová nad Jizerou	960
Roztoky u Jilemnice	998
Osečná	1070
Rovensko pod Troskami	1279
Vysoké nad Jizerou	1288
Višňová	1323
Brniště	1360
Skalice u České Lípy	1487
Harrachov	1524

Zdroj: zpracováno dle ČSÚ

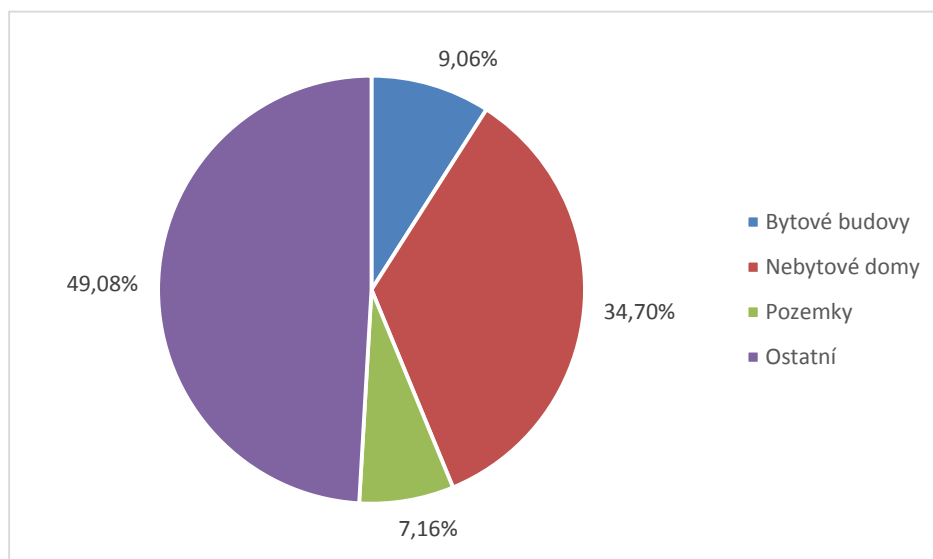
Tabulka 4: Vybraná města Libereckého kraje s počtem obyvatel k 1. 1. 2014

Název města	Počet obyvatel k 1. 1. 2014
Doksy	5199
Jilemnice	5596
Lomnice nad Popelkou	5617
Chrastava	6217
Železný Brod	6319
Mimoň	6577
Tanvald	6622
Frýdlant	7591
Hrádek nad Nisou	7651
Semily	8576

Zdroj: zpracováno dle ČSÚ

4.1 Struktura majetku vybraných obcí Libereckého kraje

V této části budou tedy uvedeny určité druhy majetku převážně v členění na bytové domy, nebytové domy a pozemky, zejména lesní pozemky, se zaměřením na běžné příjmy a výdaje obcí, a to za posledních 5 let (2010 – 2014), souvisejícími s tímto majetkem a bude provedeno zhodnocení výnosů z těchto druhů majetku. Kapitálové příjmy a výdaje v hodnocení výnosnosti nebudou zahrnuty, protože se jedná v případě příjmů o jednorázové příjmy, které už v dalších letech obcím nepřinášejí žádný další příjem, v případě výdajů budou tyto výdaje popsány při hodnocení výnosnosti. Členění majetku většiny obcí zejména na bytové domy, nebytové domy a pozemky bylo provedeno i z důvodu významného podílu těchto druhů majetku na celkovém majetku obcí. Celkové podíly tohoto majetku na celkovém majetku všech obcí k 31. 12. 2014 ukazuje Obrázek 1.

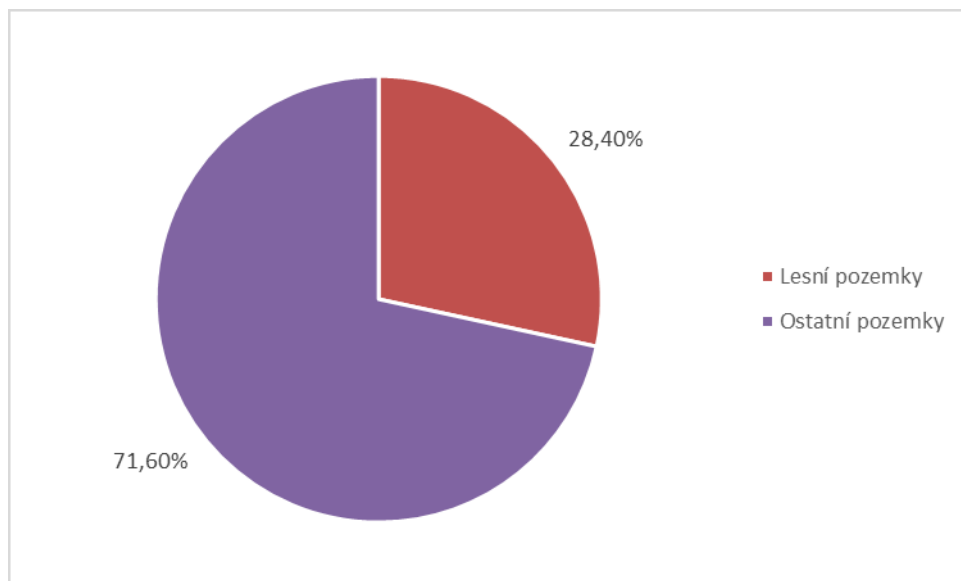


Obrázek 1: Celkové podíly jednotlivých druhů majetku na stálých aktivech vybraných obcí Libereckého kraje k 31. 12. 2014 (v %)

Zdroj: zpracováno dle <http://monitor.statnipokladna.cz>

Z obrázku je patrné, že výše uvedené druhy majetku se na celkovém majetku vybraných obcí Libereckého kraje podílejí téměř 51 %, představují tedy 842 tis. Kč z celkové hodnoty stálých aktiv těchto obcí, tedy z 1 654 tis. Kč. Další významnou položkou stálých aktiv je hodnota komunikací a veřejného osvětlení. Tyto dvě položky tvoří 14 % z celkové hodnoty stálých aktiv. Výnosnost tohoto majetku ovšem nelze sledovat, neboť patří mezi majetek, který negeneruje odpovídající příjmy. Mezi zbývající položky stálých aktiv, které byly zařazeny mezi ostatní druhy majetku, patří ostatní stavby, inženýrské sítě (zde ovšem jen u některých vybraných obcí), dlouhodobý nehmotný majetek, nedokončený dlouhodobý hmotný majetek, samostatné movité věci a soubory movitých věcí, drobný dlouhodobý hmotný majetek a dlouhodobý finanční majetek.

Z hlediska výnosnosti pozemků bude pozornost zaměřena na všechny příjmy a výdaje související s tímto druhem majetku a také na hospodaření obcí v souvislosti s vlastnictvím lesních pozemků, kdy se převážně jedná o těžbu dřeva a s ní související výdaje. Výnosy ze zemědělských pozemků budou uvedeny pouze u některých obcí, které s tímto majetkem hospodaří, protože u ostatních obcí i celkově je postavení zemědělských pozemků z ekonomického hlediska zanedbatelné. Z důvodu tohoto členění pozemků obcí uvádí následující Obrázek 2 celkový podíl lesních pozemků na celkové hodnotě pozemků vybraných obcí k 31. 12. 2014.



Obrázek 2: Celkový podíl lesních pozemků na celkové hodnotě pozemků vybraných obcí Libereckého kraje k 31. 12. 2014 (v %)

Zdroj: zpracováno dle <http://monitor.statnipokladna.cz>

Dále bude u vybraných obcí uvedena majetková struktura obcí a výpočet výnosů u majetku, který ve sledovaném období, tj. 2010 – 2014, vykazuje příjmy a výdaje s ním související, v dělení na výnos v jednotlivých letech sledovaného období a jeho průměrná výše za celé období.

Obec Kořenov

Obec Kořenov má za sledované období (Tabulka 5) největší výnosy z ostatních pozemků, kdy tento výsledek nejvíce ovlivnily příjmy z pronájmu těchto pozemků v roce 2014. Výše těchto příjmu v tomto období činila více než 517 tis. Kč. Dále obec v tomto období měla příjem z prodeje pozemků ve výši 6 861 tis. Kč a příjem z prodeje nemovitostí 1 360 tis. Kč. Naopak kapitálové výdaje činily téměř 151 100 tis. Kč, což bylo způsobeno zejména výdaji souvisejícími s výstavbou čistírny odpadních vod ve výši 102 000 tis. Kč. Ze získaných výsledků za sledované období lze obci Kořenov doporučit zlepšit hospodaření s lesními pozemky a také s nebytovým majetkem tak, aby v dalších letech příjmy z tohoto majetku nepokrývaly pouze provozní výdaje spojené s tímto majetkem, ale představovaly i určitý stabilní příjem do rozpočtu obce, který by obec mohla využít i na jiné účely. V této oblasti je třeba zaměřit se na rentabilitu výdajů spojených s výstavbou čistírny odpadních vod.

Tabulka 5: Výnosy z majetku obce Kořenov v období 2010 – 2014 (v tis. Kč)

	Rok					Celkem	Průměr
	2010	2011	2012	2013	2014		
Zemědělské pozemky							
Hodnota	2 687,00	2 639,79	2 607,71	2 577,56	2 574,33	x	2 616,68
Příjmy	689,54	313,65	0,00	22,87	59,60	1 085,66	217,13
Výnos v %	25,66	11,89	0,00	0,89	2,32	x	8,15
Lesní pozemky							
Hodnota	1 718,00	2 354,28	2 354,12	2 344,87	2 344,87	x	2 223,23
Výdaje	164,14	105,82	53,44	48,00	93,18	464,59	92,92
Příjmy	240,61	13,87	11,38	407,25	68,93	742,04	148,41
Saldo	76,47	-91,95	-42,06	359,25	-24,26	277,45	55,49
Výnos v %	4,45	-3,91	-1,79	15,32	-1,03	x	2,61
Bytové domy							
Hodnota	11 889,00	10 499,77	10 499,77	10 499,77	10 499,77	x	10 777,61
Výdaje	791,07	706,53	297,12	1 220,84	711,46	3 727,02	745,40
Příjmy	1 545,17	1 387,90	1 180,45	1 180,61	1 287,19	6 581,33	1 316,27
Saldo	754,10	681,37	883,33	-40,23	575,73	2 854,30	570,86
Výnos v %	6,34	6,49	8,41	-0,38	5,48	x	5,27
Nebytové domy							
Hodnota	4 497,00	5 277,62	5 198,41	4 969,92	3 534,00	x	4 695,39
Výdaje	23,57	20,69	30,46	247,76	54,83	377,31	75,46
Příjmy	119,92	143,47	122,32	113,52	110,87	610,10	122,02
Saldo	96,35	122,78	91,86	-134,24	56,04	232,79	46,56
Výnos v %	2,14	2,33	1,77	-2,70	1,59	x	1,02

Ostatní pozemky							
Hodnota	1 246,00	1 252,35	1 251,18	1 237,89	1 234,16	x	1 244,32
Výdaje	165,69	143,47	288,09	310,03	145,12	1 052,40	210,48
Příjmy	155,01	148,05	538,17	423,53	709,87	1 974,63	394,93
Saldo	4,57	250,08	113,51	564,76	932,92	1 865,84	373,17
Výnos v %	0,37	19,99	9,17	45,76	75,28	x	30,11

Zdroj: zpracováno dle <http://monitor.statnipokladna.cz>

Obec Víchová nad Jizerou

Obec Víchová nad Jizerou vykazuje za sledované období (Tabulka 6) z hodnocení výnosů majetku minimální výnos pouze u bytových domů a nebytových domů. U bytových domů se jedná o výnos ve výši 102 tis. Kč a u nebytových domů ve výši 54 tis. Kč. Výnos u nebytových domů ovlivnil zejména rok 2010, kdy příjmy obce převýšily výdaje o 8,95 %. V dalších letech již obec v souvislosti tímto majetkem tento výnos nevykazuje. To je způsobeno zejména výdaji na opravu nebytové majetku, které v uvedeném období činily téměř 944 tis. Kč. Kapitálové příjmy z prodeje pozemků, zejména ostatní plochy, činily zhruba 200 tis. Kč a z prodeje bytové jednotky zhruba 681 tis. Kč. Kapitálové výdaje na rekonstrukci mateřské školy činily 2 148 tis. Kč, na rekonstrukci nebytových domů 5 660 tis. Kč a na rekonstrukci budovy hasičské zbrojnice 2 916 tis. Kč. To ovlivnilo zejména položku nebytových domů uvedenou ve struktuře majetku obce. Obec by se v dalších letech měla pokusit zvýšit příjmy z výše analyzovaného majetku a stabilizovat výdaje související s tímto majetkem.

Tabulka 6: Výnosy z vybraného majetku obce Víchová nad Jizerou v období 2010 – 2014 (v tis. Kč)

	Rok					Celkem	Průměr
	2010	2011	2012	2013	2014		
Lesní pozemky							
Hodnota	5 150,00	5 147,65	5 147,65	5 149,66	5 149,66	x	5 148,92
Výdaje	442,20	114,83	110,75	64,86	32,45	765,09	153,02
Příjmy	480,85	5,85	0,00	0,00	0,00	486,70	97,34
Saldo	38,65	-108,98	-110,75	-64,86	-32,45	-278,39	-55,68
Výnos v %	0,75	-2,12	-2,15	-1,26	-0,63	x	-1,08
Vodovod							
Hodnota	8 538,00	8 605,16	8 647,70	8 647,70	8 647,70	x	8 617,25
Výdaje	537,70	502,57	518,08	564,05	530,91	2 653,32	530,66
Příjmy	399,09	515,98	548,16	539,86	533,12	2 536,21	507,24
Saldo	-138,61	13,41	30,08	-24,19	2,21	-117,10	-23,42
Výnos v %	-1,62	0,16	0,35	-0,28	0,03	x	-0,27

Bytové domy							
Hodnota	1 395,00	1 394,83	1 394,83	1 394,83	1 394,83	x	1 394,86
Výdaje	47,72	92,41	13,91	14,38	123,70	292,12	58,42
Příjmy	183,95	111,35	134,67	175,57	199,25	804,79	160,96
Saldo	136,23	18,94	120,76	161,19	75,55	512,67	102,53
Výnos v %	9,77	1,36	8,66	11,56	5,42	x	7,35
Nebytové domy							
Hodnota	2 924,00	32 056,08	32 110,14	37 892,45	40 552,91	x	29 107,12
Výdaje	171,55	193,19	399,58	266,84	612,00	1 643,17	328,63
Příjmy	433,26	380,80	377,58	384,79	337,78	1 914,21	382,84
Saldo	261,71	187,61	-22,00	117,95	-274,23	271,04	54,21
Výnos v %	8,95	0,59	-0,07	0,31	-0,68	x	1,82

Zdroj: zpracováno dle <http://monitor.statnipokladna.cz>

Obec Roztoky u Jilemnice

Z hodnocení výnosů z majetku obce Roztoky u Jilemnice (Tabulka 7) je patrné, že obec se svým majetkem hospodář na hranici výnosnosti. Všechny sledované složky majetku se pohybují v rozmezí -0,16 – 2,32 %. V období 2010 – 2014 obec měla kapitálové příjmy pouze z prodeje pozemků, a to ve výši 729 tis. Kč. Kapitálové výdaje ovšem značně převyšovaly tyto příjmy, k nejvyšším pak patřily výdaje na rekonstrukci budovy mateřské školy, a to 4 536 tis. Kč, na rekonstrukci budovy základní školy ve výši 18 528 tis. Kč a na rekonstrukci budovy nákupního střediska ve výši 7 180 tis. Kč. Na rekonstrukci budovy mateřské školy a budovy základní školy se obci podařilo zajistit dotaci ze Státního fondu životního prostředí ve výši 13 170 tis. Kč. V dalších letech je pro obec nutné zvyšovat příjmy z analyzovaných druhů majetku, zejména z pronájmu nebytových prostor, a pokud možno stabilizovat výdaje s ním spojené. Na větší investiční akce je dále nutné využívat vypsání dotační tituly tak, aby více méně zajistili pokrytí investovaných prostředků.

Tabulka 7: Výnosy z vybraného majetku obce Roztoky u Jilemnice v období 2010 – 2014 (v tis. Kč)

	Rok					Celkem	Průměr
	2010	2011	2012	2013	2014		
Lesní pozemky							
Hodnota	616,00	615,93	615,93	615,93	615,93	x	615,94
Výdaje	59,58	4,20	44,78	6,89	7,86	123,31	24,66
Příjmy	175,53	4,75	5,70	0,00	8,68	194,66	38,93
Saldo	115,95	0,55	-39,08	-6,89	0,81	71,34	14,27
Výnos v %	18,82	0,09	-6,34	-1,12	0,13	x	2,32

Bytové domy							
Hodnota	3 675,00	27 235,53	3 675,33	3 675,33	3 675,33	x	8 387,30
Výdaje	290,52	165,08	804,64	164,78	759,66	2 184,68	436,94
Příjmy	464,42	477,10	579,70	628,72	542,88	2 692,81	538,56
Saldo	173,90	312,02	-224,94	463,94	-216,78	508,13	101,63
Výnos v %	4,73	1,15	-6,12	12,62	-5,90	x	1,30
Nebytové domy							
Hodnota	24 387,00	24 386,90	47 862,86	59 739,26	61 963,84	x	43 667,97
Výdaje	204,63	173,98	124,01	229,64	200,35	932,61	186,52
Příjmy	131,29	142,62	121,87	119,24	78,56	593,58	118,72
Saldo	-73,34	-31,36	-2,14	-110,40	-121,78	-339,03	-67,81
Výnos v %	-0,30	-0,13	0,00	-0,18	-0,20	x	-0,16
Finanční majetek							
Hodnota	650,00	650,00	650,00	650,00	650,00	x	650,00
Výdaje	8,28	10,08	12,03	12,74	12,34	55,48	11,10
Příjmy	50,42	47,34	17,20	8,98	4,29	128,23	25,65
Saldo	42,14	37,26	5,17	-3,77	-8,06	72,75	14,55
Výnos v %	6,48	5,73	0,80	-0,58	-1,24	x	2,24

Zdroj: zpracováno dle <http://monitor.statnipokladna.cz>

Obec Osečná

Z hodnocení výnosů uvedených druhů majetku (Tabulka 8) je zřejmé, že obec dosahuje výnosu pouze u bytového majetku, a to 2,01 %, tedy 495,3 tis. Kč. V hospodaření s tímto majetkem dosahuje obec vcelku stabilních příjmů ve výši cca 2 100 tis. Kč a i výdaje udržuje na konstantní úrovni 1500 tis. Kč. V hospodaření s ostatním majetkem výdaje na jeho správu převyšují za sledované období příjmy. Obec za toto období měla kapitálové příjmy z prodeje pozemků ve výši 1 146 tis. Kč. Mezi kapitálové výdaje patřily zejména výdaje na nákup lesních pozemků ve výši 1 559 tis. Kč, výdaje na rekonstrukci čistírny odpadních vod ve výši 50 000 tis. Kč, výdaje na zateplení a vybavení základní školy ve výši 7 386 tis. Kč a výdaje na pořízení nového hasičského automobilu pro místní SDH ve výši 7 049 tis. Kč. Obec na uvedené výdaje čerpala dotace ve výši 55 608 tis. Kč. V dalších letech je třeba, aby obec zefektivnila příjmy zejména související s lesním hospodářstvím a nebytovým majetkem. Dále je jistě nutné uskutečňovat větší výdaje související s majetkem za využití dotací.

Tabulka 8: Výnosy z vybraného majetku obce Osečná v období 2010 – 2014 (v tis. Kč)

	Rok					Celkem	Průměr
	2010	2011	2012	2013	2014		
Lesní pozemky							
Hodnota	2 732,00	2 740,93	3 767,68	5 779,62	5 853,61	x	4 174,77
Výdaje	346,13	734,52	867,52	726,88	716,73	3 391,78	678,36
Příjmy	155,26	548,90	1 181,78	558,13	812,00	3 256,07	651,21
Saldo	-190,87	-185,62	314,25	-168,75	95,27	-135,71	-27,14
Výnos v %	-6,99	-6,77	8,34	-2,92	1,63	x	-1,34
Bytové domy							
Hodnota	24 687,00	24 687,05	24 687,05	24 687,05	24 687,05	x	24 687,04
Výdaje	1 738,86	2 019,36	1 501,51	1 274,27	1 569,32	8 103,32	1 620,66
Příjmy	1 666,16	2 427,69	2 195,84	2 112,98	2 177,14	10 579,81	2 115,96
Saldo	-72,70	408,33	694,32	838,71	607,82	2 476,48	495,30
Výnos v %	-0,29	1,65	2,81	3,40	2,46	x	2,01
Nebytové domy							
Hodnota	20 573,00	20 486,97	63 095,75	66 690,94	67 960,57	x	47 761,45
Výdaje	33,58	39,01	59,81	69,94	53,36	255,70	51,14
Příjmy	32,04	25,47	31,64	30,17	43,94	163,27	32,65
Saldo	-1,54	-13,55	-28,17	-39,76	-9,42	-92,44	-18,49
Výnos v %	-0,01	-0,07	-0,04	-0,06	-0,01	x	-0,04
Finanční majetek							
Hodnota	1 383,00	1 382,58	1 382,58	1 382,58	1 382,58	x	1 382,66
Výdaje	56,11	54,27	28,70	72,78	30,07	241,92	48,38
Příjmy	20,76	52,20	77,28	41,74	14,36	206,35	41,27
Saldo	-35,35	-2,07	48,58	-31,04	-15,70	-35,58	-7,12
Výnos v %	-2,56	-0,15	3,51	-2,24	-1,14	x	-0,51

Zdroj: zpracováno dle <http://monitor.statnipokladna.cz>

Obec Rovensko pod Troskami

Z výsledků hodnocení výnosů z majetku obce Rovensko pod Troskami (Tabulka 9) je zřejmé, že obec nemá odpovídající výnosy z vlastnictví uvedeného majetku. Zejména v oblasti hospodaření s lesními pozemky jsou výnosy z tohoto majetku zcela nedostačující. V oblasti hospodaření s bytovým a nebytovým fondem obec dosahuje příjmů, které převyšují výdaje zhruba o 1 000 tis. Kč, ale vzhledem k hodnotě tohoto majetku to představuje pouze nízký výnos, který činí 3,5 % resp. 0,11 %. Kapitálovými příjmy obce byly ve sledovaném období pouze příjmy z prodeje pozemků, a to ve výši 223 tis. Kč. Kapitálové výdaje tvořily zejména výdaje spojené s rekonstrukcí budov mateřské školy a základní školy, celkem ve výši 10 290 tis. Kč. Tyto výdaje byly ale částečně pokryty dotací ze Státního fondu životního prostředí ve výši 6 704 tis. Kč. Největší položkou kapitálových výdajů byl její příspěvek dobrovolnému svazku obcí VHS Turnov na rekonstrukci vodovodního řádu ve výši 13 833

tis. Kč. Obec by do budoucna měla určitě zefektivnit hospodaření s lesními pozemky tak, aby jí výnosy z těchto pozemků přinášely určitý stabilní příjem, a dále prověřit efektivitu využívání zejména u nebytových domů tak, aby výnos z tohoto majetku odpovídal jeho hodnotě.

Tabulka 9: Výnosy z vybraného majetku obce Rovensko pod Troskami v období 2010 – 2014 (v tis. Kč)

	Rok					Celkem	Průměr
	2010	2011	2012	2013	2014		
Lesní pozemky							
Hodnota	4 287,00	4 286,98	4 286,98	4 286,98	4 286,98	x	4 286,99
Výdaje	0,00	0,00	0,00	24,55	11,23	35,78	7,16
Příjmy	2,40	19,64	3,12	9,46	0,24	34,86	6,97
Saldo	2,40	19,64	3,12	-15,09	-10,98	-0,92	-0,18
Výnos v %	0,06	0,46	0,07	-0,35	-0,26	x	0,00
Bytové domy							
Hodnota	4 071,00	4 071,09	4 071,09	4 071,09	4 071,09	x	4 071,07
Výdaje	306,98	300,81	399,47	905,86	610,63	2 523,74	504,75
Příjmy	641,52	623,10	636,24	594,18	741,89	3 236,93	647,39
Saldo	334,54	322,29	236,77	-311,68	131,26	713,19	142,64
Výnos v %	8,22	7,92	5,82	-7,66	3,22	x	3,50
Nebytové domy							
Hodnota	83 392,00	84 884,95	84 457,97	87 628,43	94 672,43	x	87 007,15
Výdaje	270,71	209,82	307,22	468,57	343,41	1 599,72	319,94
Příjmy	362,55	378,73	395,97	408,90	528,66	2 074,81	414,96
Saldo	91,84	168,91	88,75	-59,67	185,25	475,08	95,02
Výnos v %	0,11	0,20	0,11	-0,07	0,20	x	0,11

Zdroj: zpracováno dle <http://monitor.statnipokladna.cz>

Obec Vysoké nad Jizerou

Obci Vysoké nad Jizerou se dle uvedeného hodnocení výnosů (Tabulka 10) z majetku zhodnocují zejména lesní pozemky, kdy příjmy z tohoto majetku převyšují výdaje téměř o 885 tis. Kč, což představuje výnos za sledované období ve výši 34 %. Jako jedné z mála obcí celkem úspěšně hospodaří v oblasti vodohospodářských služeb, kdy příjmy vybrané za užívání obecního vodovodu a čistírny odpadních vod převyšují výdaje o 493 tis. Kč, což vzhledem k hodnotě tohoto majetku činí 3,18 %. Problematickou složkou majetku jsou nebytové domy, které v posledních letech znamenají pro obec ztrátové hospodaření, což je způsobeno zejména výdaji souvisejícími s opravami tohoto majetku, které ve sledovaném období přesáhly 1 520 tis. Kč. Mezi významné kapitálové příjmy obce patřily příjmy z prodeje pozemků, a to 2 360 tis. Kč a příjmy z prodeje ostatního hmotného majetku ve výši 2 600 tis. Kč. Obec investovala zejména do výstavby nové čistírny odpadních vod, a to

bezmála 41 462 tis. Kč. Na tuto investice obdržela také dotaci ze Státního fondu životního prostředí ve výši 24 570 tis. Kč. Pro obec je tedy nezbytné zefektivnit do budoucna hospodaření s nebytovými domy a dále pokusit se dosáhnout v hospodaření souvisejícím s novou čistírnou odpadních vod takového hospodaření mezi příjmy a výdaji, který by obci do budoucna zajistil rentabilitu vložených výdajů a postupně i odpovídající výnos.

Tabulka 10: Výnosy z vybraného majetku obce Vysoké nad Jizerou v období 2010 – 2014 (v tis. Kč)

	Rok					Celkem	Průměr
	2010	2011	2012	2013	2014		
Lesní pozemky							
Hodnota	2 609,97	2 608,29	2 596,33	2 596,33	2 596,33	x	2 601,45
Výdaje	422,96	677,88	338,05	686,41	625,57	2 750,87	550,17
Příjmy	1 370,09	1 677,34	614,51	1 621,64	1 890,65	7 174,24	1 434,85
Saldo	947,13	999,46	276,46	935,23	1 265,08	4 423,37	884,67
Výnos v %	36,29	38,32	10,65	36,02	48,73	x	34,00
Vodovod a ČOV							
Hodnota	15 518,00	15 518,00	15 518,00	15 518,00	15 518,00	x	15 518,00
Výdaje	1 776,08	1 576,94	1 898,38	2 556,43	2 000,76	9 808,59	1 961,72
Příjmy	2 326,94	2 146,31	2 768,61	2 533,75	2 497,03	12 272,63	2 454,53
Saldo	550,86	569,37	870,23	-22,68	496,26	2 464,04	492,81
Výnos v %	3,55	3,67	5,61	-0,15	3,20	x	3,18
Bytové domy							
Hodnota	27 963,72	31 755,02	31 755,02	31 755,02	31 755,02	x	30 996,76
Výdaje	152,81	550,95	136,70	457,58	232,87	1 530,92	306,18
Příjmy	1 221,58	1 125,22	970,56	1 098,03	1 053,11	5 468,50	1 093,70
Saldo	1 068,77	574,27	833,86	640,45	820,24	3 937,58	787,52
Výnos v %	3,82	1,81	2,63	2,02	2,58	x	2,57
Nebytové domy							
Hodnota	63 605,16	63 452,86	63 452,86	67 786,90	67 811,60	x	65 221,87
Výdaje	754,50	276,78	437,37	745,69	1 488,73	3 703,07	740,61
Příjmy	799,81	763,93	858,54	811,00	807,71	4 040,98	808,20
Saldo	45,31	487,15	421,16	65,30	-681,02	337,91	67,58
Výnos v %	0,07	0,77	0,66	0,10	-1,00	x	0,12

Zdroj: zpracováno dle <http://monitor.statnipokladna.cz>

Obec Višňová

Z hodnocení výnosů z majetku obce Višňová (Tabulka 11) vyplývá, že jedinou oblastí, ve které obec dosahuje přijatelných výnosů je oblast lesního hospodářství. V hospodaření s tímto majetkem obec dosáhla za sledované období výnosu ve výši 720 tis. Kč, což obci částečně kompenzovalo ztrátu dosaženou v oblasti bytového majetku, která činila 796 tis. Kč. Oblast nebytového majetku je ale pro obec značně výdajově náročná, což je způsobeno zejména

výdaji na opravu nebytového majetku, které v uvedeném období činily 1 650 tis. Kč a také vysokými režijními výdaji souvisejícími zejména s vytápěním objektů, spotřebou elektrické energie a vody. Tyto výdaje v daném období činily 2 299 tis. Kč. Tuto ztrátu obci částečně uhradily kapitálové příjmy z prodeje pozemků ve výši 555 tis. Kč a příjmy z prodeje nebytového majetku ve výši 2 408 tis. Kč. Kapitálové výdaje tvořily zejména investiční výdaje na rekonstrukci vodovodu, čistírny odpadních vod a nebytového majetku ve výši 23 023 tis. Kč za dané období. Obci je určitě v dalším období nutné doporučit snížení ztrátovosti v hospodaření s nebytovým majetkem se zaměřením zejména na příjmovou stránku této oblasti související hlavně s příjmy z nájemného.

Tabulka 11: Výnosy z vybraného majetku obce Višňová v období 2010 – 2014 (v tis. Kč)

	Rok					Celkem	Průměr
	2010	2011	2012	2013	2014		
Lesní pozemky							
Hodnota	4 937,00	5 315,64	5 329,97	5 327,10	5 333,71	x	5 248,69
Výdaje	222,01	71,17	420,32	349,66	363,04	1 426,20	285,24
Příjmy	127,45	54,25	802,72	387,00	774,98	2 146,40	429,28
Saldo	-94,56	-16,92	382,40	37,34	411,95	720,20	144,04
Výnos v %	-1,92	-0,32	7,17	0,70	7,72	x	2,67
Bytové domy							
Hodnota	6 502,00	6 502,34	6 502,34	6 502,34	6 502,34	x	6 502,27
Výdaje	992,41	1 503,16	2 085,83	1 494,49	1 592,46	7 668,34	1 533,67
Příjmy	709,58	1 359,40	1 921,87	1 340,44	1 540,91	6 872,20	1 374,44
Saldo	-282,83	-143,76	-163,96	-154,05	-51,55	-796,14	-159,23
Výnos v %	-4,35	-2,21	-2,52	-2,37	-0,79	x	-2,45
Nebytové domy							
Hodnota	16 512,00	17 108,32	17 108,32	17 233,51	17 233,51	x	17 039,13
Výdaje	824,72	1 009,60	494,56	411,29	1 354,04	4 094,22	818,84
Příjmy	105,28	111,73	237,48	209,56	154,59	818,64	163,73
Saldo	-719,44	-897,87	-257,08	-201,74	-1 199,45	-3 275,58	-655,12
Výnos v %	-4,36	-5,25	-1,50	-1,17	-6,96	x	-3,85
ČOV							
Hodnota	13 232,00	13 232,00	13 232,00	13 232,00	13 232,00	x	13 232,00
Výdaje	186,27	243,27	173,06	379,81	169,86	1 152,26	230,45
Příjmy	100,03	164,90	173,81	235,68	301,82	976,24	195,25
Saldo	-86,24	-78,37	0,75	-144,13	131,96	-176,02	-35,20
Výnos v %	-0,65	-0,59	0,01	-1,09	1,00	x	-0,27

Zdroj: zpracováno dle <http://monitor.statnipokladna.cz>

Obec Brniště

U obce Brniště je z výsledného hodnocení výnosů z majetku (Tabulka 12) zřejmé, že v uvedených oblastech dosahuje výnosů -3,66 – 4,59 %. K nejméně výnosné složce v tomto období patří hospodaření s nebytovým majetkem. Tento výsledek je ale z velké části ovlivněn výdaji v roce 2010 na opravu nebytového majetku po povodních ve výši 2 108 tis. Kč. Kapitálové příjmy tvořily příjmy z prodeje pozemků ve výši 736 tis. Kč a příjmy z prodeje bytů ve výši 668 tis. Kč. Kapitálové výdaje obec investovala zejména do výstavby infrastruktury, a to částku ve výši 17 794 tis. Kč. Tyto výdaje byly ale z velké části financovány ze Státního zemědělského intervenčního fondu ve výši 5 659 tis. Kč a z Ministerstva pro místní rozvoj ve výši 8 341 tis. Kč. V dalších letech by obec měla zajistit zejména stálost příjmů z finančního majetku, protože s držbou tohoto majetku nejsou spojeny žádné další výdaje. Nutností je také stabilizace výnosů spojených s lesním hospodářstvím, kde tyto výnosy dosahují ve sledovaném období značných výkyvů mezi -8,93 – 5,30 %.

Tabulka 12: Výnosy z vybraného majetku obce Brniště v období 2010 – 2014 (v tis. Kč)

	Rok					Celkem	Průměr
	2010	2011	2012	2013	2014		
Lesní pozemky							
Hodnota	2 378,00	3 782,00	3 782,00	6 033,35	6 033,35	x	4 401,74
Výdaje	633,85	624,62	682,90	802,17	559,22	3 302,77	660,55
Příjmy	421,49	814,18	883,30	754,50	846,29	3 719,76	743,95
Saldo	-212,36	189,56	200,39	-47,67	287,07	417,00	83,40
Výnos v %	-8,93	5,01	5,30	-0,79	4,76	x	1,07
Rybářství							
Hodnota	613,00	613,00	613,00	613,00	613,00	x	613,00
Výdaje	37,16	38,40	29,94	33,65	44,23	183,38	36,68
Příjmy	30,40	29,65	34,10	24,70	17,35	136,20	27,24
Saldo	-6,76	-8,75	4,16	-8,95	-26,88	-47,18	-9,44
Výnos v %	-1,10	-1,43	0,68	-1,46	-4,38	x	-1,54
Bytové domy							
Hodnota	2 209,00	1 822,67	1 436,00	1 436,00	1 436,00	x	1 667,93
Výdaje	230,57	103,83	81,22	33,79	81,42	530,83	106,17
Příjmy	143,78	238,21	192,50	118,69	165,03	858,21	171,64
Saldo	-86,79	134,38	111,28	84,90	83,61	327,38	65,48
Výnos v %	-3,93	7,37	7,75	5,91	5,82	x	4,59

Nebytové domy							
Hodnota	9 773,00	9 795,77	9 982,91	10 028,92	10 365,27	x	9 989,18
Výdaje	2 627,61	451,43	385,86	393,40	267,16	4 125,45	825,09
Příjmy	380,00	509,92	462,21	597,64	400,01	2 349,78	469,96
Saldo	-2 247,61	58,49	76,35	204,25	132,85	-1 775,67	-355,13
Výnos v %	-23,00	0,60	0,76	2,04	1,28	x	-3,66
Finanční majetek							
Hodnota	8 388,00	8 388,00	8 388,00	10 388,00	10 398,00	x	9 190,00
Výdaje	27,79	14,95	14,80	16,53	16,52	90,59	18,12
Příjmy	40,19	48,17	68,52	38,20	13,58	208,67	41,73
Saldo	12,40	33,23	53,72	21,67	-2,94	118,08	23,62
Výnos v %	0,15	0,40	0,64	0,21	-0,03	x	0,27

Zdroj: zpracováno dle <http://monitor.statnipokladna.cz>

Obec Skalice u České Lípy

Ve sledovaném období obec Skalice u České Lípy měla největší procentní výnos (Tabulka 13) v souvislosti s hospodařením s lesními pozemky, a to 22,44 %. Spolu s výnosem z hospodaření s bytovým fondem ve výši 3 656 tis. Kč tento zisk mohl být použit ke kompenzaci záporného salda z hospodaření s nebytovým majetkem. Výdaje v této oblasti převýšily příjmy zejména z důvodu realizovaných oprav budov mateřské a základní školy v posledních třech letech. Kapitálové příjmy obce v tomto období tvořily příjmy z prodeje pozemků ve výši 8 345 tis. Kč a příjmy z prodeje bytů ve výši 2 250 tis. Kč. Hlavní složkou kapitálových výdajů byly výdaje na rekonstrukci mostků a nebytového majetku zničeného povodní v roce 2010, a to ve výši 16 700 tis. Kč, dále výdaje související s nákupem nového hasičského vozidla ve výši 8 917 tis. Kč a příspěvek obce na projekt „Chrastava, Skalice a Bertsdorf-Hörnitz - hasiči společně proti přírodním živlům“ ve výši 8 683 tis. Kč. Do dalšího období by se měla obec pokusit stabilizovat výdaje související s nebytovým majetkem a pokusit se o zvýšení příjmů s ním souvisejících. Rozhodně i nadále udržovat poměr mezi příjmy a výdaji v souvislosti s bytovým fondem.

Tabulka 13: Výnosy z vybraného majetku obce Skalice u České Lípy v období 2010 – 2014 (v tis. Kč)

	Rok					Celkem	Průměr
	2010	2011	2012	2013	2014		
Lesní pozemky							
Hodnota	707,00	707,69	667,71	1 958,07	356,45	x	879,38
Výdaje	46,05	166,00	152,85	106,29	307,43	778,62	155,72
Příjmy	43,71	258,30	503,15	290,27	670,03	1 765,45	353,09
Saldo	-2,34	92,30	350,30	183,97	362,61	986,83	197,37
Výnos v %	-0,33	13,04	52,46	9,40	101,73	x	35,26

Bytové domy							
Hodnota	9 850,00	9 962,18	9 754,70	10 249,15	10 249,15	x	10 013,04
Výdaje	1 321,93	1 684,55	1 530,24	1 541,65	1 302,89	7 381,26	1 476,25
Příjmy	2 258,71	2 313,90	2 176,67	2 095,50	2 192,01	11 036,78	2 207,36
Saldo	936,78	629,35	646,43	553,85	889,11	3 655,52	731,10
Výnos v %	9,51	6,32	6,63	5,40	8,67	x	7,31
Nebytové domy							
Hodnota	19 624,00	26 090,00	26 090,00	34 038,56	34 038,56	x	27 976,23
Výdaje	505,83	537,59	2 094,11	852,06	1 049,51	5 039,11	1 007,82
Příjmy	368,90	536,21	281,85	310,23	611,59	2 108,77	421,75
Saldo	-136,93	-1,39	-1 812,27	-541,84	-437,92	-2 930,34	-586,07
Výnos v %	-0,70	-0,01	-6,95	-1,59	-1,29	x	-2,09

Zdroj: zpracováno dle <http://monitor.statnipokladna.cz>

Obec Harrachov

Z hodnocení dosažených výnosů (Tabulka 14) k základní hodnotě jednotlivých druhů majetku je patrné, že pro obec Harrachov je ve sledovaném období nejvíce výnosné hospodaření v oblasti lesního hospodářství, kdy průměrné výnosy dosahují více než 15 %. Naopak k nejméně výnosnému patří hospodaření s bytovým a nebytovým majetkem, kdy průměrný výnos v uvedeném období nečinní ani 1%. Kapitálové příjmy tvořily zejména příjmy z prodeje pozemků, a to ve výši 1 153 tis. Kč, a příjmy z prodeje bytů ve výši 1 701 tis. Kč. Kapitálovými výdaji byly především investice do rekonstrukce komunikací ve výši 3 161 tis. Kč a dále do rekonstrukce mateřské a základní školy v souhrnné výši 6 463 tis. Kč. Pro další období z dosažených výsledků vyplývá, že důležité bude provádět uvážené hospodaření s lesy a dluhovými cennými papíry. Hospodaření s bytovým a nebytovým fondem je v dalším období nutné podrobit jisté analýze, která určí, jaké jsou možnosti zvýšení příjmů a snížení výdajů.

Tabulka 14: Výnosy z vybraného majetku obce Harrachov v období 2010 – 2014 (v tis. Kč)

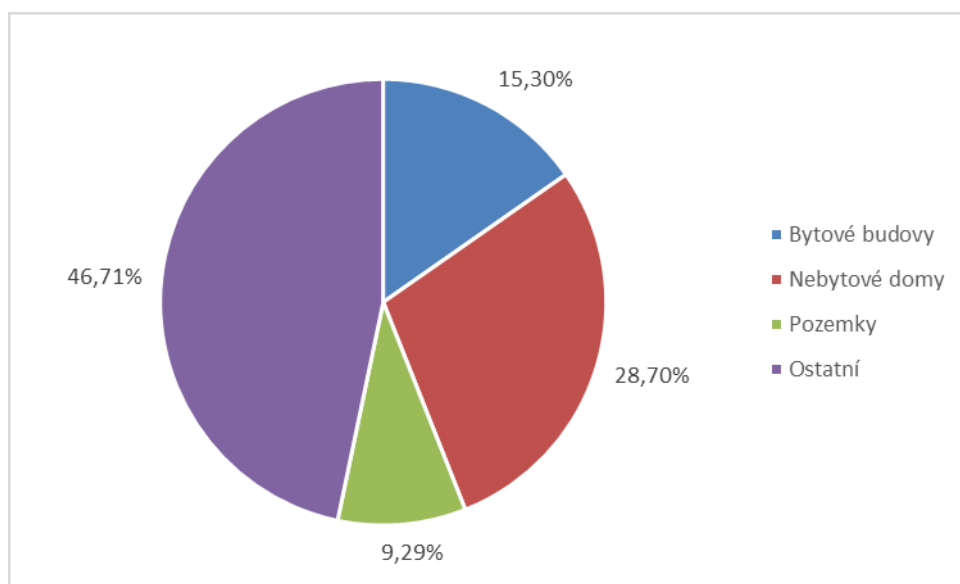
	Rok					Celkem	Průměr
	2010	2011	2012	2013	2014		
Lesní pozemky							
Hodnota	1 090,00	1 090,14	1 090,14	1 078,55	1 078,55	x	1 085,48
Výdaje	416,85	180,18	143,65	522,59	81,96	1 345,23	269,05
Příjmy	966,11	25,97	267,09	800,39	108,27	2 167,83	433,57
Saldo	549,26	-154,21	123,45	277,80	26,31	822,60	164,52
Výnos v %	50,39	-14,15	11,32	25,76	2,44	x	15,15

Pozemky							
Hodnota	9 547,00	9 547,49	9 574,45	11 230,02	9 626,96	x	9 905,19
Výdaje	21,03	12,52	17,36	25,61	6,09	82,61	16,52
Příjmy	363,64	342,38	317,02	296,73	333,40	1 653,17	330,63
Saldo	342,61	329,86	299,66	271,12	327,31	1 570,56	314,11
Výnos v %	3,59	3,45	3,13	2,41	3,40	x	3,20
Bytové domy							
Hodnota	55 362,00	55 361,67	55 361,67	55 598,68	55 598,68	x	55 456,54
Výdaje	2 573,31	2 334,65	2 733,45	2 810,21	2 641,83	13 093,45	2 618,69
Příjmy	2 472,48	3 166,39	3 169,39	3 586,93	3 333,17	15 728,36	3 145,67
Saldo	-100,83	831,74	435,93	776,72	691,35	2 634,91	526,98
Výnos v %	-0,18	1,50	0,79	1,40	1,24	x	0,95
Nebytové domy							
Hodnota	74 552,00	74 551,96	74 551,96	74 551,96	74 551,96	x	74 551,96
Výdaje	1 528,35	1 861,73	2 501,57	2 294,40	2 648,34	10 834,39	2 166,88
Příjmy	2 608,96	2 171,70	2 274,74	2 200,03	3 646,09	12 901,52	2 580,30
Saldo	1 080,61	309,97	-226,83	-94,37	997,75	2 067,13	413,43
Výnos v %	1,45	0,42	-0,30	-0,13	1,34	x	0,55
Finanční majetek							
Hodnota	8 335,00	7 011,00	8 376,00	8 376,00	6 976,00	x	7 814,80
Příjmy	304,82	321,76	338,69	284,43	338,69	1 588,40	317,68
Výnos v %	3,66	4,59	4,04	3,40	4,86	x	4,07

Zdroj: zpracováno dle <http://monitor.statnipokladna.cz>

4.2 Struktura majetku vybraných měst Libereckého kraje

V této části budou také uvedeny určité druhy majetku převážně v členění na bytové domy, nebytové domy, pozemky a lesní pozemky se zaměřením na běžné příjmy a výdaje měst, a to za posledních 5 let (2010 – 2014), souvisejícími s tímto majetkem a bude provedeno zhodnocení výnosů z těchto druhů majetku. Kapitálové příjmy a výdaje v hodnocení výnosnosti opět nebudou zahrnuty, protože se jedná v případě příjmů o jednorázové příjmy, které už v dalších letech městům nepřinášejí žádný další příjem, v případě výdajů budou tyto výdaje popsány při hodnocení výnosnosti. Členění majetku většiny měst zejména na bytové domy, nebytové domy a pozemky bylo provedeno také z důvodu významného podílu těchto druhů majetku na celkovém majetku měst. Celkové podíly tohoto majetku na celkovém majetku všech měst k 31. 12. 2014 ukazuje Obrázek 3.

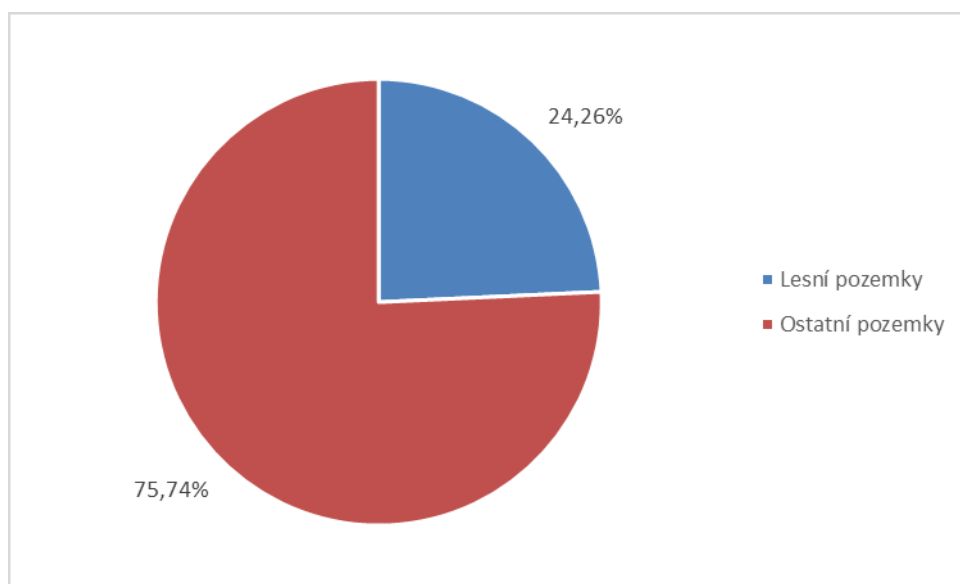


Obrázek 3: Celkové podíly jednotlivých druhů majetku na stálých aktivech vybraných měst Libereckého kraje k 31. 12. 2014 (v %)

Zdroj: zpracováno dle <http://monitor.statnipokladna.cz>

Z obrázku je patrné, že výše uvedené druhy majetku se na celkovém majetku vybraných měst Libereckého kraje podílejí téměř 54 %, představují tedy 4 557 tis. Kč z celkové hodnoty stálých aktiv těchto obcí, tedy z 8 552 tis. Kč. Další významnou položkou stálých aktiv je hodnota komunikací a veřejného osvětlení. Tyto dvě položky tvoří 18 % z celkové hodnoty stálých aktiv. Výnosnost tohoto majetku ovšem nelze sledovat, neboť patří mezi majetek, který negeneruje odpovídající příjmy. Mezi zbývající položky stálých aktiv, které byly zařazeny mezi ostatní druhy majetku, patří ostatní stavby, inženýrské sítě, dlouhodobý nehmotný majetek, nedokončený dlouhodobý hmotný majetek, samostatné movité věci a soubory movitých věcí, drobný dlouhodobý hmotný majetek a dlouhodobý finanční majetek.

Z hlediska výnosnosti pozemků bude pozornost zaměřena na všechny příjmy a výdaje související s tímto druhem majetku a také na hospodaření měst v souvislosti s vlastnictvím lesních pozemků, kdy se převážně jedná o těžbu dřeva a s ní související výdaje. Z důvodu tohoto členění pozemků měst uvádí následující Obrázek 4 celkový podíl lesních pozemků na celkové hodnotě pozemků vybraných měst k 31. 12. 2014.



Obrázek 4: Celkový podíl lesních pozemků na celkové hodnotě pozemků vybraných měst Libereckého kraje k 31. 12. 2014 (v %)

Zdroj: zpracováno dle <http://monitor.statnipokladna.cz>

Dále bude u vybraných měst také uvedena jejich majetková struktura a výpočet výnosů u majetku, který ve sledovaném období, tj. 2010 – 2014, vykazuje příjmy a výdaje s ním související, v dělení na výnos v jednotlivých letech sledovaného období a jeho průměrná výše za celé období. U majetku, kde výdaje s ním související významně převyšují příjmy, nebude výnosnost hodnocena, bude pouze proveden slovní hodnocení hospodaření s tímto majetkem.

Město Doksy

Z uvedeného hodnocení výnosů z majetku města Doksy (Tabulka 15) plyne městu nejvyšší procentní výnos v souvislosti s pronájmem zemědělských pozemků, v absolutních číslech tento výnos ovšem představuje pouhých 809 tis. Kč. Dále ze získaných údajů vyplývá, že město velmi dobře hospodaří s nebytovým majetkem, kde dosahuje výnosu 27 100 tis Kč, což ale vzhledem k hodnotě nebytového majetku představuje pouhých 2,48 %. Mezi nejvyšší kapitálové příjmy města patří příjmy z prodeje nebytového majetku ve výši 19 051 tis. Kč, dále příjmy z prodeje bytů ve výši 7 745 tis. Kč a příjmy z prodeje pozemků ve výši 3 325 tis. Kč. Mezi nejvyšší kapitálové výdaje patří rekonstrukce městských komunikací ve výši 44 688 tis. Kč, výdaje na rekonstrukci ČOV ve výši 6 635 tis. Kč, výdaje na rekonstrukci mateřských a základních škol ve výši 28 589 tis. Kč, bytového a nebytového majetku ve výši 12 089 tis. Kč a výdaje na regeneraci městského sídliště ve výši 14 622 tis. Kč. Na tyto výdaje získalo město v uvedeném období dotace ve výši 47 294 tis. Kč. V dalších letech by město mělo zlepšit zejména hospodaření s bytovým fondem, protože příjmy z nájemného mají

klesající tendenci. Dále pokračovat v dosavadním hospodaření se zemědělskými a lesními pozemky a také s nebytovým majetkem města.

Tabulka 15: Výnosy z vybraného majetku města Doksy v období 2010 – 2014 (v tis. Kč)

	Rok					Celkem	Průměr
	2010	2011	2012	2013	2014		
Zemědělské pozemky							
Hodnota	1 659,00	1 953,60	1 705,72	2 148,66	2 587,30	x	2 010,86
Příjmy	129,99	149,08	159,15	186,41	184,86	809,49	161,90
Výnos v %	7,84	7,63	9,33	8,68	7,14	x	8,12
Lesní pozemky							
Hodnota	28 227,00	28 226,62	28 514,49	28 511,44	28 511,44	x	28 398,20
Výdaje	150,00	560,50	150,00	150,00	150,00	1 160,50	232,10
Příjmy	899,29	1 140,19	1 248,36	726,56	1 800,74	5 815,15	1 163,03
Saldo	749,29	579,69	1 098,36	576,56	1 650,74	4 654,65	930,93
Výnos v %	2,65	2,05	3,85	2,02	5,79	x	3,27
Bytové domy							
Hodnota	21 966,00	22 107,07	22 825,85	23 172,83	25 795,82	x	23 173,52
Výdaje	374,69	188,87	99,90	61,15	320,24	1 044,86	208,97
Příjmy	340,50	252,55	102,52	92,22	81,18	868,98	173,80
Saldo	-34,19	63,68	2,62	31,07	-239,06	-175,88	-35,18
Výnos v %	-0,16	0,29	0,01	0,13	-0,93	x	-0,13
Nebytové domy							
Hodnota	202 090,00	218 051,24	216 274,77	216 274,49	242 652,50	x	219 068,60
Výdaje	2 013,91	1 343,24	2 095,61	2 404,29	1 705,89	9 562,95	1 912,59
Příjmy	7 039,41	6 771,18	7 687,81	7 677,09	7 487,65	36 663,14	7 332,63
Saldo	5 025,50	5 427,94	5 592,20	5 272,79	5 781,76	27 100,19	5 420,04
Výnos v %	2,49	2,49	2,59	2,44	2,38	x	2,48
Finanční majetek							
Hodnota	53 903,00	54 084,32	62 393,66	65 582,95	65 810,41	x	60 354,87
Výdaje	708,35	564,91	543,03	436,39	710,31	2 962,99	592,60
Příjmy	1 201,14	695,11	1 604,15	1 152,03	426,63	5 079,05	1 015,81
Saldo	492,79	130,20	1 061,12	715,64	-283,68	2 116,06	423,21
Výnos v %	0,91	0,24	1,70	1,09	-0,43	x	0,70

Zdroj: zpracováno dle <http://monitor.statnipokladna.cz>

Město Jilemnice

Město Jilemnice dosahuje nejvyšších výnosů (Tabulka 16) z poplatků za parkovací místa, a to 20,19 %. Mezi majetek, který městu přináší přijatelné příjmy vzhledem ke své hodnotě, také patří zemědělské pozemky, u kterých průměrný výnos za sledované období činil 15,15 %. U dalšího hodnoceného majetku je dosahováno výnosu v rozmezí 0,56 – 3,18 %. Nejvyšších kapitálových příjmů město dosáhlo v oblasti prodeje bytového majetku, a to

42 008 tis. Kč, což ovšem v budoucnu může značně ovlivnit příjmy města, které s vlastnictvím bytů souvisí, ale také může dojít ke snížení výdajů na opravy bytového fondu. V oblasti kapitálových výdajů město investovalo zejména do modernizace Masarykovy městské nemocnice částku 46 748 tis. Kč, revitalizace Masarykova náměstí částku 34 443 tis. Kč, dále do modernizace sportovních hřišť v majetku města částku 20 941 tis. Kč a do rekonstrukce kanalizace částku 16 035 tis. Kč. Na tyto výdaje město obdrželo dotace z Ministerstva pro místní rozvoj, z Ministerstva životního prostředí a z Regionální rady regionu soudržnosti Severovýchod v úhrnné částce 106 437 tis. Kč. Město by mělo i nadále využívat poměrně stabilních příjmů souvisejících s parkovacími místy a s pronájmem zemědělských pozemků. Dále bude nutné stabilizovat příjmy z nájemného za byty, protože v roce 2014 zde došlo k určitému snížení těchto příjmů z důvodu prodeje bytů. Je ale určitě nutné využít potenciál nebytových prostor, kde je zatím výnos vzhledem k hodnotě majetku jen velmi nízký.

Tabulka 16: Výnosy z vybraného majetku města Jilemnice v období 2010 – 2014 (v tis. Kč)

	Rok					Celkem	Průměr
	2010	2011	2012	2013	2014		
Zemědělské pozemky							
Hodnota	2 687,53	2 649,56	2 605,60	2 664,98	2 633,58	x	2 648,25
Příjmy	535,72	343,28	343,45	341,74	443,75	2 007,93	401,59
Výnos v %	19,93	12,96	13,18	12,82	16,85	x	15,15
Lesní pozemky							
Hodnota	45 854,31	45 854,31	45 854,31	45 854,31	45 854,31	x	45 854,31
Výdaje	1 215,63	2 003,43	3 419,68	925,13	1 260,64	8 824,51	1 764,90
Příjmy	7 201,72	1 142,83	1 845,54	460,48	341,75	10 992,31	2 198,46
Saldo	5 986,09	-860,60	-1 574,15	-464,65	-918,89	2 167,80	433,56
Výnos v %	13,05	-1,88	-3,43	-1,01	-2,00	x	0,95
Bytové domy							
Hodnota	152 208,11	160 369,10	158 690,08	157 767,93	156 384,70	x	157 083,98
Výdaje	9 101,84	8 951,74	9 113,23	8 547,76	7 829,55	43 544,12	8 708,82
Příjmy	12 840,08	14 136,14	14 379,13	14 614,59	12 615,59	68 585,52	13 717,10
Saldo	3 738,24	5 184,39	5 265,90	6 066,83	4 786,04	25 041,40	5 008,28
Výnos v %	2,46	3,23	3,32	3,85	3,06	x	3,18
Nebytové domy							
Hodnota	144 648,72	144 978,34	154 810,87	157 546,09	201 936,99	x	160 784,20
Výdaje	1 882,83	3 097,10	3 195,85	2 776,88	3 185,37	14 138,04	2 827,61
Příjmy	3 955,91	3 983,89	4 025,28	4 091,46	4 276,28	20 332,81	4 066,56
Saldo	2 073,08	886,79	829,43	1 314,57	1 090,91	6 194,77	1 238,95
Výnos v %	1,43	0,61	0,54	0,83	0,54	x	0,79

Ostatní pozemky - parkoviště							
Hodnota	4 970,36	5 022,76	5 048,70	5 025,73	5 039,87		5 021,48
Výdaje	145,35	69,72	47,88	116,47	8,64	388,06	77,61
Příjmy	1 155,65	1 095,39	1 061,93	1 063,11	1 082,33	5 458,41	1 091,68
Saldo	1 010,30	1 025,67	1 014,05	946,64	1 073,69	5 070,35	1 014,07
Výnos v %	20,33	20,42	20,09	18,84	21,30		20,19
Finanční majetek							
Hodnota	13,98	10 601,50	10 601,50	10 601,30	10 601,30		8 483,92
Výdaje	1,21	554,02	62,04	0,20	0,00	617,47	123,49
Příjmy	0,12	579,74	403,00	345,72	270,62	1 599,20	319,84
Saldo	0,59	25,72	340,96	345,52	270,62	983,41	196,68
Výnos v %	4,21	0,24	3,22	3,26	2,55		2,70

Zdroj: zpracováno dle <http://monitor.statnipokladna.cz>

Město Lomnice nad Popelkou

Z hodnocení výnosů majetku města Lomnice nad Popelkou (Tabulka 17) je patrné, že město dosahuje nejvyšších výnosů v souvislosti s hospodařením s lesními pozemky, a to 17 840 tis. Kč za celé sledované období. Tento fakt je zřejmě způsoben polohou města a rozlohou lesních pozemků v majetku města, kdy město vlastní a spravuje cca 132 ha lesa. Z těchto výnosů ovšem musí město dotovat ztrátové hospodaření s nebytovými prostory, které je způsobeno zejména zvýšenými výdaji na opravu nebytového majetku. Kapitálovými příjmy města Lomnice nad Popelkou byly zejména příjmy z prodeje nebytového majetku ve výši 16 170 tis. Kč a příjmy z prodeje pozemků ve výši 20 470 tis. Kč. Hlavní položkou kapitálových výdajů za uvedené období byly výdaje za rekonstrukci městského koupaliště v hodnotě 32 621 tis. Kč. Město by se tedy v dalších letech mělo postarat o zajištění adekvátních příjmů, které by časem zajistily návratnost této investice. Dále je třeba při správě lesů dbát i na udržitelnost těchto příjmů, a to hlavně v souvislosti s jejich obnovou.

Tabulka 17: Výnosy z vybraného majetku města Lomnice nad Popelkou v období 2010 – 2014 (v tis. Kč)

	Roky					Celkem	Průměr
	2010	2011	2012	2013	2014		
Lesní pozemky							
Hodnota	75 540,00	74 746,77	74 767,00	74 767,00	74 767,00	x	74 917,55
Výdaje	2 665,47	532,06	583,41	576,07	763,58	5 120,60	1 024,12
Příjmy	20 851,06	504,16	450,00	450,00	704,99	22 960,21	4 592,04
Saldo	18 185,59	-27,91	-133,41	-126,07	-58,59	17 839,61	3 567,92
Výnos v %	24,07	-0,04	-0,18	-0,17	-0,08	x	4,72

Bytové domy							
Hodnota	47 608,00	48 656,27	49 756,27	49 698,47	50 253,69	x	49 194,54
Výdaje	4 106,93	1 404,16	1 262,62	1 313,19	1 783,47	9 870,37	1 974,07
Příjmy	3 488,01	2 437,34	2 550,28	2 643,49	2 772,56	13 891,67	2 778,33
Saldo	-618,92	1 033,18	1 287,66	1 330,29	989,09	4 021,31	804,26
Výnos v %	-1,30	2,12	2,59	2,68	1,97	x	1,61
Nebytové domy							
Hodnota	370 841,00	372 777,64	371 240,25	378 168,51	380 536,13	x	374 712,70
Výdaje	3 136,62	2 568,69	2 703,74	2 263,69	2 328,81	13 001,55	2 600,31
Příjmy	3 898,99	1 635,35	1 563,63	2 777,11	1 296,23	11 171,31	2 234,26
Saldo	762,37	-933,34	-1 140,11	513,42	-1 032,58	-1 830,24	-366,05
Výnos v %	0,21	-0,25	-0,31	0,14	-0,27	x	-0,10

Zdroj: zpracováno dle <http://monitor.statnipokladna.cz>

Město Chrastava

Z hodnocení majetku města Chrastava (Tabulka 18) je zřejmé, že hospodaření jak s bytovým tak s nebytovým majetkem je značně ztrátové. V uvedených činnostech město dosahuje ztráty 7 759 tis. Kč, resp. 15 294 tis. Kč. Tato ztráta je způsobena zejména vysokými výdaji souvisejícími s opravami tohoto majetku způsobenými povodní v roce 2010 a dále jeho poměrně špatným technickým stavem, který hlavně v posledních letech znamenal pro město výdaje přibližně v částce 45 656 tis. Kč. Na tyto výdaje ovšem město obdrželo dotace ve výši 38 676 tis. Kč. Mezi hlavní kapitálové příjmy města patřily příjmy z prodeje majetkových podílů města ve výši 10 444 tis. Kč, dále příjmy z prodeje nebytového majetku ve výši 4 855 tis. Kč a příjmy z prodeje pozemků ve výši 5 529 tis. Kč. K hlavním kapitálovým výdajům patřily výdaje související s rekonstrukcemi komunikací z důvodu již zmíněné povodně v roce 2010. Tyto výdaje činily 82 293 tis. Kč. Na ně město obdrželo dotace ve výši 80 757 tis. Kč. V dalších letech by město mělo zejména stabilizovat výdaje související s bytovým a nebytovým fondem a snažit se zajistit dostatečné příjmy na jeho údržbu, zejména z nájemného. Město také provozuje dům s pečovatelskou službou, u kterého ovšem výdaje na zajištění provozu značně převyšují příjmy, které plynou do rozpočtu města. Výdaje ve sledovaném období činily 6 141 tis. Kč a příjmy 1 167 tis. Kč. Protože je však poskytování této péče činností, kterou město zajišťuje ve prospěch svých starších občanů, nebude zřejmě tato činnost ani v budoucnu patřit k ziskovým.

Tabulka 18: Výnosy z vybraného majetku města Chrastava v období 2010 – 2014 (v tis. Kč)

	Rok					Celkem	Průměr
	2010	2011	2012	2013	2014		
Lesní pozemky							
Hodnota	5 316,00	5 389,08	5 607,59	5 607,59	5 551,87	x	5 494,42
Výdaje	297,38	355,76	361,67	339,15	344,47	1 698,42	339,68
Příjmy	542,57	707,87	1 035,13	911,04	1 235,89	4 432,50	886,50
Saldo	245,19	352,12	673,46	571,89	891,42	2 734,08	546,82
Výnos v %	4,61	6,53	12,01	10,20	16,06	x	9,88
Bytové domy							
Hodnota	154 686,00	155 858,02	168 712,47	170 130,55	171 384,29	x	164 154,27
Výdaje	10 061,65	9 378,08	12 483,24	14 492,88	14 002,84	60 418,68	12 083,74
Příjmy	9 484,54	9 421,84	10 408,96	11 778,66	11 565,46	52 659,45	10 531,89
Saldo	-577,11	43,76	-2 074,28	-2 714,22	-2 437,38	-7 759,23	-1 551,85
Výnos v %	-0,37	0,03	-1,23	-1,60	-1,42	x	-0,92
Nebytové domy							
Hodnota	144 393,00	144 903,45	145 013,84	143 774,33	145 635,99	x	144 744,12
Výdaje	3 252,95	6 652,76	8 435,52	3 624,94	7 213,56	29 179,72	5 835,94
Příjmy	1 634,29	5 392,19	1 950,92	2 767,39	2 140,13	13 884,91	2 776,98
Saldo	-1 618,66	-1 260,57	-6 484,60	-857,54	-5 073,43	-15 294,81	-3 058,96
Výnos v %	-1,12	-0,87	-4,47	-0,60	-3,48	x	-2,11

Zdroj: zpracováno dle <http://monitor.statnipokladna.cz>

Město Železný Brod

Z hodnocení výnosů z majetku města Železný Brod (Tabulka 19) lze zjistit, že nejvyššího výnosu město Železný Brod dosáhlo v hospodaření s bytovým majetkem. Tento výnos byl způsoben hlavně snížením výdajů v roce 2013, které způsobilo snížení příspěvku Bytovému podniku města Železný Brod o 4 255 tis. Kč. U lesních pozemků město dosahuje nerovnoměrné výše výnosů v závislosti na právě prováděné těžbě dřeva a s ní souvisejícími výdaji. V oblasti nebytových domů došlo zejména v roce 2014 k navýšení výdajů z důvodů oprav nebytových prostor ve výši 762 tis. Kč. U finančního majetku se jedná zejména o příjem z dividend společnosti Severočeské komunální služby. Kapitálovými příjmy v uvedeném období byly zejména příjmy z prodeje bytů v částce 1 668 tis. Kč. K hlavním kapitálovým výdajům patřily výdaje na přestavbu autobusového terminálu ve výši 35 624 tis. Kč. Na tento projekt město obdrželo prostředky z Regionální rady regionu soudržnosti Severovýchod v částce 9 485 tis. Kč. Mezi další kapitálové výdaje patřily výdaje na rekonstrukci nábřeží v Železném Brodě ve výši 14 326 tis. Kč, rekonstrukce školních budov v částce 32 137 tis. Kč a bytových domů ve výši 19 223 tis. Kč. V dalších letech by město mělo zejména stabilizovat příjmy a výdaje v hospodaření s lesními pozemky, tak aby

představovaly pravidelný příjem do rozpočtu města, a dále pokračovat v poměrně přijatelných výnosech z bytového a nebytového majetku.

Tabulka 19: Výnosy z vybraného majetku města Železný Brod v období 2010 – 2014 (v tis. Kč)

	Rok					Celkem	Průměr
	2010	2011	2012	2013	2014		
Lesní pozemky							
Hodnota	7 568,00	7 568,47	7 568,47	7 568,47	7 568,47	x	7 568,38
Výdaje	437,42	77,92	60,45	149,84	289,86	1 015,50	203,10
Příjmy	297,43	469,08	129,99	16,53	430,04	1 343,07	268,61
Saldo	-139,99	391,16	69,54	-133,31	140,18	327,57	65,51
Výnos v %	-1,85	5,17	0,92	-1,76	1,85	x	0,87
Bytové domy							
Hodnota	213 198,00	213 197,82	214 667,47	212 360,10	215 026,35	x	213 689,95
Výdaje	22 122,14	22 565,09	23 534,59	19 280,37	27 214,02	114 716,21	22 943,24
Příjmy	20 588,68	23 212,55	25 748,67	28 797,34	30 759,27	129 106,51	25 821,30
Saldo	-1 533,46	647,46	2 214,08	9 516,96	3 545,25	14 390,30	2 878,06
Výnos v %	-0,72	0,30	1,03	4,48	1,65	x	1,35
Nebytové domy							
Hodnota	245 684,00	274 575,01	276 285,27	274 468,57	295 362,45	x	273 275,06
Výdaje	890,94	638,11	778,50	590,36	1 148,94	4 046,85	809,37
Příjmy	1 151,15	1 200,08	2 070,69	1 852,33	1 599,57	7 873,82	1 574,76
Saldo	260,21	561,96	1 292,19	1 261,97	450,63	3 826,97	765,39
Výnos v %	0,11	0,20	0,47	0,46	0,15	x	0,28
Finanční majetek							
Hodnota	59 823,00	59 823,00	59 823,00	59 823,00	87 474,26	x	65 353,25
Výdaje	0,00	23,11	6,31	40,31	40,97	110,70	22,14
Příjmy	438,30	442,96	416,08	440,86	372,86	2 111,06	422,21
Saldo	438,30	419,85	409,77	400,55	331,89	2 000,35	400,07
Výnos v %	0,73	0,70	0,68	0,67	0,38	x	0,63

Zdroj: zpracováno dle <http://monitor.statnipokladna.cz>

Město Mimoň

U hodnocení výnosů z lesních pozemků (Tabulka 20) je zřejmé, že tyto výnosy jsou závislé na tom, zda se město rozhodlo, že bude provádět těžbu dřeva, pak v souvislosti se zvýšenými příjmy dochází i k navýšení výdajů na tuto činnost. U bytového majetku dosahuje město poměrně stabilních výnosů v celkové částce 12 117 tis. Kč za sledované období. I výdaje související s tímto majetkem jsou poměrně stabilní a pohybují se okolo 12 000 tis. Kč ročně. Z nebytového majetku plynou do rozpočtu města také určité příjmy, které ovšem k hodnotě tohoto majetku nepředstavují pro město významný výnos. Mezi hlavní kapitálové příjmy města patřily příjmy z prodeje pozemků ve výši 3 877 tis. Kč a příjmy z prodeje

nebytového majetku ve výši 2 804 tis. Kč. Město také prodalo podíl ve společnosti Zahradnictví Mijana s.r.o. ve výši 961 tis. Kč. Kapitálové výdaje ve sledovaném období tvořily výdaje na rekonstrukce místních komunikací ve výši 22 705 tis. Kč, výdaje na zateplení školních budov ve výši 26 888 tis. Kč a výdaje na akci Turistické využití Zlotoryje a Mimoně ve výši 14 218 tis. Kč. V dalších letech by město mělo zajistit stabilní výnos z hospodaření s lesními pozemky, zachovat či zvýšit příjmy města související s bytovým a nebytovým majetkem, případně docílit snížení výdajů na tento majetek a pokusit se stabilizovat příjmy z finančního majetku města.

Tabulka 20: Výnosy z vybraného majetku města Mimoň v období 2010 – 2014 (v tis. Kč)

	Rok					Celkem	Průměr
	2010	2011	2012	2013	2014		
Lesní pozemky							
Hodnota	14,31	14,31	14,31	14,31	14,31	x	14,31
Výdaje	0,00	0,00	0,00	0,00	66,98	66,98	13,40
Příjmy	0,70	68,48	19,23	5,29	215,65	309,35	61,87
Saldo	0,70	68,48	19,23	5,29	148,67	242,37	48,47
Výnos v %	4,89	478,61	134,42	36,95	1 039,00	x	338,77
Bytové domy							
Hodnota	329 560,23	329 327,74	328 315,98	328 366,85	328 653,25	x	328 844,81
Výdaje	12 418,39	13 515,11	12 404,57	11 400,97	11 692,17	61 431,21	12 286,24
Příjmy	16 004,44	14 073,65	14 279,67	14 718,79	14 471,41	73 547,97	14 709,59
Saldo	3 586,05	558,54	1 875,10	3 317,82	2 779,25	12 116,76	2 423,35
Výnos v %	1,09	0,17	0,57	1,01	0,85	x	0,74
Nebytové domy							
Hodnota	202 750,59	262 667,28	267 961,39	270 002,20	270 132,65	x	254 702,82
Výdaje	2 037,23	1 631,35	2 481,34	1 440,89	1 848,67	9 439,48	1 887,90
Příjmy	2 685,17	2 641,73	2 865,97	2 588,32	2 580,98	13 362,17	2 672,43
Saldo	647,94	1 010,37	384,63	1 147,43	732,31	3 922,69	784,54
Výnos v %	0,32	0,38	0,14	0,42	0,27	x	0,31
Finanční majetek							
Hodnota	194 699,70	195 203,86	195 204,08	194 243,12	194 243,20	x	194 718,79
Výdaje	107,73	137,04	102,85	117,53	142,93	608,07	121,61
Příjmy	285,86	376,71	351,34	612,92	183,21	1 810,05	362,01
Saldo	178,13	239,68	248,49	495,39	40,29	1 201,97	240,39
Výnos v %	0,09	0,12	0,13	0,26	0,02	x	0,12

Zdroj: zpracováno dle <http://monitor.statnipokladna.cz>

Město Tanvald

Z hodnocení výnosů z majetku města Tanvald (Tabulka 21) vyplývá, že výnosy spojené s hospodařením se zemědělskými a lesními pozemky vykazují značné výkyvy, kdy v město

určité příjmy a výdaje vykazuje pouze v některých letech. U zemědělských pozemků je to způsobeno tím, že město tyto pozemky během let 2010 – 2012 prodalo, přičemž za prodej těchto pozemků mělo příjem v částce 4 258 tis. Kč. Lesní pozemky město ve své správě má i nadále a výpadek výnosů je tedy způsoben zejména absencí účinného hospodaření spojeného s těžbou dřeva. Bytové i nebytové domy představují v daném období poměrně stabilní příjem do rozpočtu města, ale výdaje spojené zejména s bytovým fondem mají v posledních letech rostoucí tendenci. U finančního majetku lze v daném období sledovat klesající trend ve výnosech z tohoto majetku, a to od výnosu 0,59 % v roce 2010 do 0,17 % v roce 2014. Kapitálové příjmy ve sledovaném období tvořily již zmíněné příjmy z prodeje zemědělských pozemků a příjmy z prodeje bytů, které v uvedeném období činily celkem 7 429 tis. Kč. Kapitálovými výdaji byly především výdaje na rekonstrukce místních komunikací ve výši 59 443 tis. Kč, výdaje na rekonstrukci krovu a zateplení budovy mateřské a základní školy v celkové výši 14 221 tis. Kč a investiční půjčka společnosti TABYS s.r.o. na zateplení objektu ve výši 6 850 tis. Kč. V dalších letech je pro město nezbytné využít potenciál v podobě lesních pozemků tak, aby pro město představoval stabilní výnos.

Tabulka 21: Výnosy z vybraného majetku města Tanvald v období 2010 – 2014 (v tis. Kč)

	Rok					Celkem	Průměr
	2010	2011	2012	2013	2014		
Zemědělské pozemky							
Hodnota	4 836,00	5 642,65	5 394,93	5 392,78	5 390,25	x	5 331,32
Výdaje	87,32	131,81	96,17	0,00	0,00	315,30	63,06
Příjmy	634,28	1 006,77	772,26	0,00	0,00	2 413,31	482,66
Saldo	546,96	874,96	676,09	0,00	0,00	2 098,01	419,60
Výnos v %	11,31	15,51	12,53	0,00	0,00	x	7,87
Lesní pozemky							
Hodnota	5 827,00	5 996,38	6 009,67	6 401,98	6 749,01	x	6 196,81
Výdaje	33,05	43,31	7,00	4,00	9,00	96,36	19,27
Příjmy	0,10	39,31	0,00	0,00	0,00	39,41	7,88
Saldo	-32,95	-4,00	-7,00	-4,00	-9,00	-56,95	-11,39
Výnos v %	-0,57	-0,07	-0,12	-0,06	-0,13	x	-0,19
Bytové domy							
Hodnota	94 205,00	93 538,11	93 762,70	92 457,92	91 330,08	x	93 058,76
Výdaje	2 477,65	2 799,36	3 138,32	3 347,32	4 268,12	16 030,76	3 206,15
Příjmy	4 598,47	4 618,25	4 561,37	4 376,91	4 159,76	22 314,76	4 462,95
Saldo	2 120,82	1 818,89	1 423,05	1 029,59	-108,36	6 284,00	1 256,80
Výnos v %	2,25	1,94	1,52	1,11	-0,12	x	1,34

Nebytové domy							
Hodnota	274 148,00	269 429,28	279 301,10	281 160,01	290 531,45	x	278 913,97
Výdaje	1 610,73	1 690,96	2 661,84	2 013,92	2 931,89	10 909,34	2 181,87
Příjmy	2 996,06	3 146,12	3 395,82	3 610,13	3 764,91	16 913,04	3 382,61
Saldo	1 385,33	1 455,17	733,98	1 596,21	833,01	6 003,70	1 200,74
Výnos v %	0,51	0,54	0,26	0,57	0,29	x	0,43
Finanční majetek							
Hodnota	144 222,00	144 221,97	144 221,97	144 221,27	144 221,27	x	144 221,70
Výdaje	132,30	121,88	104,40	60,81	44,61	464,00	92,80
Příjmy	984,42	1 040,38	724,98	549,94	286,16	3 585,88	717,18
Saldo	852,12	918,50	620,58	489,13	241,55	3 121,88	624,38
Výnos v %	0,59	0,64	0,43	0,34	0,17	x	0,43

Zdroj: zpracováno dle <http://monitor.statnipokladna.cz>

Město Frýdlant

Z hodnocení výnosů z majetku města Frýdlant (Tabulka 22) je patrné, že město velmi dobře hospodaří s bytovým majetkem, který pro něj za sledované období znamenal výnos 8,57 %, což je v absolutní hodnotě 16 284 tis. Kč. I hospodaření s lesními pozemky pro město znamenalo významný průměrný výnos, a to 13,39 %. Tento výnos je však v daném období nestabilní a pohybuje se od -1,9 – 29,13 % v jednotlivých letech. V hospodaření s nebytovým majetkem se městu za sledované období daří výnosy v každém dalším roce zvyšovat a celkově je průměrný výnos v této oblasti 0,86 %. Mezi hlavní kapitálové příjmy města patří příjmy z prodeje zemědělských pozemků v celkové výši 11 498 tis. Kč, dále příjmy z prodeje bytů ve výši 7 300 tis. Kč a příjmy z prodeje ostatních pozemků ve výši 2 881 tis. Kč. Město také utržilo poměrně značný kapitálový příjem v souvislosti s prodejem cenných papírů ve výši 3 000 tis. Kč. Mezi největší kapitálové výdaje patřily výdaje související s rekonstrukcemi místních komunikací, chodníků a lávek po povodních v roce 2010, které činily 163 242 tis. Kč. Dalšími kapitálovými výdaji souvisejícími s povodní v roce 2010 byly výdaje na rekonstrukci a znovuzprovoznění kanalizačního řádu ve městě v částce 45 359 tis. Kč. Mezi kapitálové výdaje patřily i výdaje na rekonstrukci mateřské školy a městského kina v částce 37 842 tis. Kč. Na uvedené kapitálové výdaje město získalo dotace z Ministerstva pro místní rozvoj a z Regionální rady regionu soudržnosti Severovýchod v částce 141 705 tis. Kč. V dalších letech by město mělo pokračovat v dosavadních výnosech souvisejících s bytovým a nebytovým fondem města a pokusit se zajistit i v dalších letech stabilní výnos v hospodaření s lesními pozemky.

Tabulka 22: Výnosy z vybraného majetku města Frýdlant v období 2010 – 2014 (v tis. Kč)

	Rok					Celkem	Průměr
	2010	2011	2012	2013	2014		
Lesní pozemky							
Hodnota	1 039,00	1 043,32	1 043,32	1 048,86	1 048,86	x	1 044,67
Výdaje	357,77	451,64	401,18	577,67	700,06	2 488,32	497,66
Příjmy	338,06	755,55	698,95	584,01	811,09	3 187,65	637,53
Saldo	-19,71	303,91	297,77	6,34	111,03	699,34	139,87
Výnos v %	-1,90	29,13	28,54	0,60	10,59	x	13,39
Bytové domy							
Hodnota	85 633,00	30 561,55	30 561,55	31 762,25	31 685,91	x	42 040,85
Výdaje	4 929,62	5 826,45	9 275,57	3 126,38	4 928,69	28 086,71	5 617,34
Příjmy	9 679,36	11 586,69	11 366,36	5 967,54	5 771,08	44 371,03	8 874,21
Saldo	4 749,74	5 760,24	2 090,79	2 841,16	842,39	16 284,32	3 256,86
Výnos v %	5,55	18,85	6,84	8,95	2,66	x	8,57
Nebytové domy							
Hodnota	216 020,00	255 644,00	255 665,45	255 665,45	255 665,45	x	247 732,07
Výdaje	1 064,97	889,89	1 232,11	2 041,03	983,53	6 211,53	1 242,31
Příjmy	1 021,66	949,76	4 664,23	5 320,09	5 243,50	17 199,23	3 439,85
Saldo	-43,31	59,86	3 432,12	3 279,05	4 259,97	10 987,70	2 197,54
Výnos v %	-0,02	0,02	1,34	1,28	1,67	x	0,86
Finanční majetek							
Hodnota	13 625,00	10 636,66	8 460,30	18 506,24	24 599,74	x	15 165,59
Výdaje	0,00	24,40	480,91	100,69	152,23	758,23	151,65
Příjmy	240,32	384,40	202,94	124,62	93,72	1 046,00	209,20
Saldo	240,32	360,00	-277,97	23,93	-58,51	287,77	57,55
Výnos v %	1,76	3,38	-3,29	0,13	-0,24	x	0,35

Zdroj: zpracováno dle <http://monitor.statnipokladna.cz>

Město Hrádek nad Nisou

Z hodnocení majetku města Hrádek nad Nisou (Tabulka 23) vyplývá, že jediný stabilní výnos pro město přináší hospodaření s bytovým majetkem města. Hospodaření s lesními pozemky je v daném období značně kolísavé a hospodaření s nebytovým majetkem dokonce ztrátové. Finanční majetek města ve sledovaném období neznámá v podstatě žádný výnos, neboť v absolutní částce znamená výnos pouhých 17,83 tis. Kč, což je vzhledem k jeho hodnotě zanedbatelné. Kapitálovými příjmy byly v uvedeném období příjmy z prodeje pozemků ve výši 1 326 tis. Kč a příjmy z prodeje bytů a nebytových prostor a majetku s tím souvisejícího ve výši 12 618 tis. Kč. Kapitálové výdaje tvořily zejména výdaje na rekonstrukci městských škol ve výši 24 368 tis. Kč, výdaje na rekonstrukce bytového a nebytového majetku ve výši 6 495 tis. Kč a výdaje na komunální dopravní prostředky ve výši 3 193 tis. Kč. V dalších letech by mělo město hlavně zanalyzovat hospodaření s nebytovým

majetkem, které je dlouhodobě ztrátové a také stabilizovat výnosy v oblasti hospodaření s lesními pozemky.

Tabulka 23: Výnosy z vybraného majetku města Hrádek nad Nisou v období 2010 – 2014 (v tis. Kč)

	Rok					Celkem	Průměr
	2010	2011	2012	2013	2014		
Lesní pozemky							
Hodnota	15 840,00	15 840,15	15 840,15	59 313,19	59 313,19	x	33 229,34
Výdaje	255,55	15,19	134,17	472,21	527,87	1 404,99	281,00
Příjmy	373,19	335,93	1,70	572,29	558,93	1 842,04	368,41
Saldo	117,64	320,74	-132,47	100,08	31,06	437,05	87,41
Výnos v %	0,74	2,02	-0,84	0,17	0,05	x	0,43
Bytové domy							
Hodnota	116 316,00	132 435,08	110 037,07	106 094,14	102 654,53	x	113 507,36
Výdaje	2 982,03	3 599,86	4 236,97	2 232,30	1 678,64	14 729,79	2 945,96
Příjmy	6 224,91	6 910,78	7 405,99	5 474,91	6 094,45	32 111,04	6 422,21
Saldo	3 242,88	3 310,93	3 169,02	3 242,61	4 415,81	17 381,25	3 476,25
Výnos v %	2,79	2,50	2,88	3,06	4,30	x	3,11
Nebytové domy							
Hodnota	102 994,00	178 008,23	184 165,03	192 380,57	212 210,52	x	17 3951,67
Výdaje	5 532,19	4 400,98	4 849,17	4 529,23	4 485,42	23 796,99	4 759,40
Příjmy	3 872,20	2 687,80	3 029,61	3 173,86	3 007,63	15 771,11	3 154,22
Saldo	-1 659,99	-1 713,18	-1 819,56	-1 355,37	-1 477,79	-8 025,89	-1 605,18
Výnos v %	-1,61	-0,96	-0,99	-0,70	-0,70	x	-0,99
Finanční majetek							
Hodnota	58 158,00	58 158,01	57 603,01	54 244,61	54 244,61	x	56 481,65
Výdaje	154,00	40,66	54,04	0,04	0,01	248,75	49,75
Příjmy	44,25	25,93	34,61	98,35	63,43	266,57	53,31
Saldo	-109,75	-14,73	-19,43	98,31	63,43	17,83	3,57
Výnos v %	-0,19	-0,03	-0,03	0,18	0,12	x	0,01

Zdroj: zpracováno dle <http://monitor.statnipokladna.cz>

Město Semily

Z hodnocení výnosů z majetku města Semily (Tabulka 24) je zřejmé, že město nedosahuje žádných výrazných výsledků z hospodaření s majetkem ani v jedné ze sledovaných oblastí. U hospodaření s lesními pozemky se jedná, buď o činnost, kterou město neprovádí vůbec, a nebo je v této činnosti ztrátové. U hospodaření s bytovým majetkem výdaje značně převyšují příjmy města kromě roku 2014, kdy město obdrželo příjem od své příspěvkové organizace za pronájem bytů v domě s pečovatelskou službou ve výši 3 220 tis. Kč. Hospodaření s nebytovým majetkem také vykazuje ve sledovaném období ztrátu ve výši -0,15 %. Jedinou mírně ziskovou oblastí je hospodaření s finančním majetkem, jehož výdaje jsou poměrně

stálé, spíše klesající, ale příjmy vykazují značné výkyvy. Ani v oblasti kapitálových příjmů neobdrželo město ve sledovaném období žádné významné příjmy. Mezi hlavní kapitálové výdaje patřily výdaje na rekonstrukce místních komunikací ve výši 42 038 tis. Kč, dále výdaje na investiční dotace dobrovolnému svazku obcí Kozákov ve výši 59 197 tis. Kč na čistírnu odpadních vod a rekonstrukci základní školy ve výši 18 012 tis. Kč a městského kina ve výši 50 364 tis. Kč. Na uvedené akce město obdrželo dotace v Ministerstva pro místní rozvoj v souhrnné výši 38 661 tis. Kč a z Regionální rady regionu soudržnosti Severovýchod v částce 57 989 tis. Kč. V dalších letech by mělo město zajistit zejména výnosy související s bytovým a nebytovým majetkem a dále stabilitu příjmů z hospodaření s lesními pozemky tak, aby představovaly určitý jistý příjem do rozpočtu města.

Tabulka 24: Výnosy z vybraného majetku města Semily v období 2010 – 2014 (v %)

	Rok					Celkem	Průměr
	2010	2011	2012	2013	2014		
Lesní pozemky							
Hodnota	6 025,00	6 094,16	6 094,16	6 094,16	6 094,16	x	6 080,33
Výdaje	0,00	76,00	101,44	0,00	0,00	177,45	35,49
Příjmy	0,00	61,78	81,06	0,00	0,00	142,83	28,57
Saldo	0,00	-14,23	-20,39	0,00	0,00	-34,61	-6,92
Výnos v %	0,00	-0,23	-0,33	0,00	0,00	x	-0,11
Bytové domy							
Hodnota	133 107,00	140 542,53	139 193,32	136 768,69	134 975,66	x	136 917,44
Výdaje	972,63	2 317,10	2 784,41	3 929,67	4 049,23	14 053,04	2 810,61
Příjmy	1 506,29	768,55	699,27	784,83	5 059,97	8 818,91	1 763,78
Saldo	533,66	-1 548,55	-2 085,15	-3 144,84	1 010,74	-5 234,13	-1 046,83
Výnos v %	0,40	-1,10	-1,50	-2,30	0,75	x	-0,75
Nebytové domy							
Hodnota	239 649,00	161 771,28	160 821,68	160 371,27	159 836,25	x	176 489,90
Výdaje	1 025,11	1 807,08	1 869,93	1 076,14	1 208,59	6 986,84	1 397,37
Příjmy	1 569,66	1 033,88	1 178,29	1 141,30	1 040,77	5 963,91	1 192,78
Saldo	544,55	-773,20	-691,63	65,16	-167,81	-1 022,94	-204,59
Výnos v %	0,23	-0,48	-0,43	0,04	-0,10	x	-0,15
Finanční majetek							
Hodnota	6 664,00	6 762,96	6 762,96	8 083,76	8 083,76	x	7 271,49
Výdaje	119,73	129,00	106,65	95,64	93,93	544,95	108,99
Příjmy	306,00	120,51	52,51	241,26	41,21	761,48	152,30
Saldo	186,27	-8,49	-54,14	145,61	-52,72	216,54	43,31
Výnos v %	2,80	-0,13	-0,80	1,80	-0,65	x	0,60

Zdroj: zpracováno dle <http://monitor.statnipokladna.cz>

5 ANALÝZA VYBRANÝCH DRUHŮ MAJETKU

Tato kapitola je zaměřena na analýzu hospodaření s vybranými druhy majetku obcí a měst, a to na lesní pozemky, bytové a nebytové domy. Důvodem je, že většina obcí a měst s těmito druhy majetku více či méně úspěšně hospodaří. Komparace je zaměřena na vybrané obce a města Libereckého kraje v období let 2010 a 2014. Do hodnocení budou zahrnuty průměrné výnosy obcí a měst a průměrný podíl těchto druhů majetku na celkových stálých aktivech.

5.1 Lesní pozemky

Při hospodaření s lesními pozemky plynou do rozpočtu obcí a měst příjmy související s prodejem dřeva z obecních či městských lesů a souvisejí s ním výdaje na těžbu, výsadbu a údržbu lesů.

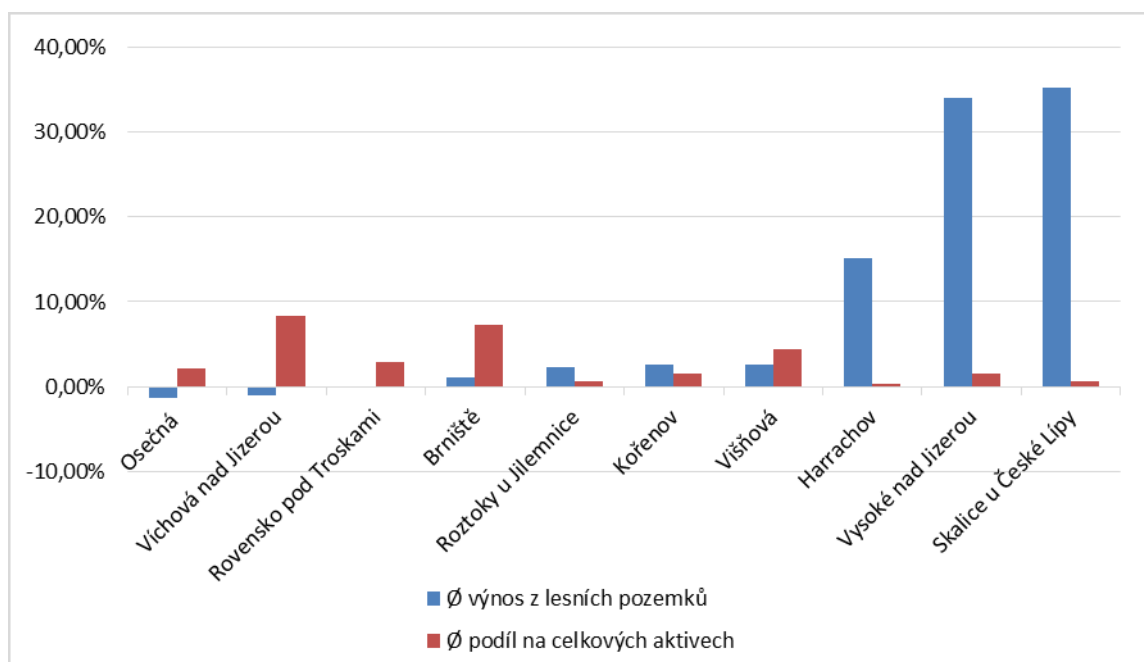
Tabulka 25: Výnos z lesních pozemků a podíl lesních pozemků na stálých aktivech vybraných obcí

	Ø výnos z lesních pozemků	Ø podíl na stálých aktivech
Kořenov	2,61%	1,48%
Víchová nad Jizerou	- 1,08%	8,40%
Roztoky u Jilemnice	2,32%	0,65%
Osečná	- 1,34%	2,11%
Rovensko pod Troskami	0,00%	2,87%
Vysoké nad Jizerou	34,00%	1,56%
Višňová	2,67%	4,42%
Brniště	1,07%	7,24%
Skalice u České Lípy	35,26%	0,60%
Harrachov	15,15%	0,41%

Zdroj: zpracováno dle <http://monitor.statnipokladna.cz>

Z tabulky je zřejmé, že rostoucí podíl lesních pozemků na stálých aktivech neznamena pro obce vždy i větší příjmy z tohoto majetku. To může být způsobeno těmito faktory:

- nedostatečná péče o obnovu lesa,
- vysoké náklady na údržbu lesa,
- výdaje na těžbu převyšující příjmy z prodeje dřeva např. z důvodu dostupnosti kácené dřevní hmoty.



Obrázek 5: Průměrné výnosy z lesních pozemků a průměrný podíl lesních pozemků na stálých aktivech vybraných obcí (v %)

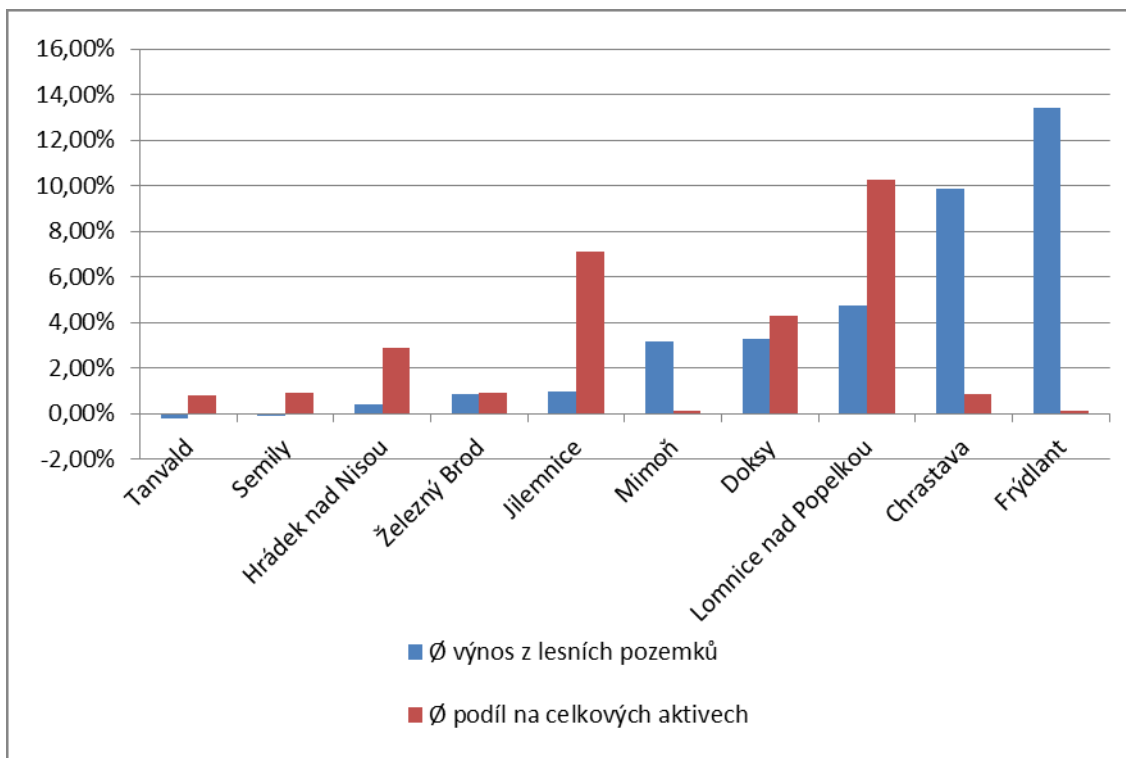
Zdroj: zpracováno dle Tabulky25

Tabulka 26: Výnos z lesních pozemků a podíl lesních pozemků na stálých aktivech vybraných měst

	Ø výnos z lesních pozemků	Ø podíl na stálých aktivech
Doksy	3,27%	4,28%
Jilemnice	0,95%	7,10%
Lomnice nad Popelkou	4,72%	10,27%
Chrastava	9,88%	0,85%
Železný Brod	0,87%	0,92%
Mimoň	3,17 %	0,15%
Tanvald	- 0,19%	0,80%
Frýdlant	13,39%	0,12%
Hrádek nad Nisou	0,43%	2,90%
Semily	- 0,11%	0,90%

Zdroj: zpracováno dle <http://monitor.statnipokladna.cz>

I u hospodaření měst s lesními pozemky nelze zjistit závislost mezi velikostí lesních pozemků a výnosy plynoucími z hospodaření s nimi. U města Mimoň byla hodnota tohoto majetku stanovena dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), neboť hodnota evidovaná v účetních výkazech u hodnoty lesních pozemků je značně podhodnocena a neodpovídá realitě.



Obrázek 6: Průměrné výnosy z lesních pozemků a průměrný podíl lesních pozemků na stálých aktivech vybraných měst (v %)

Zdroj: zpracováno dle Tabulky 26

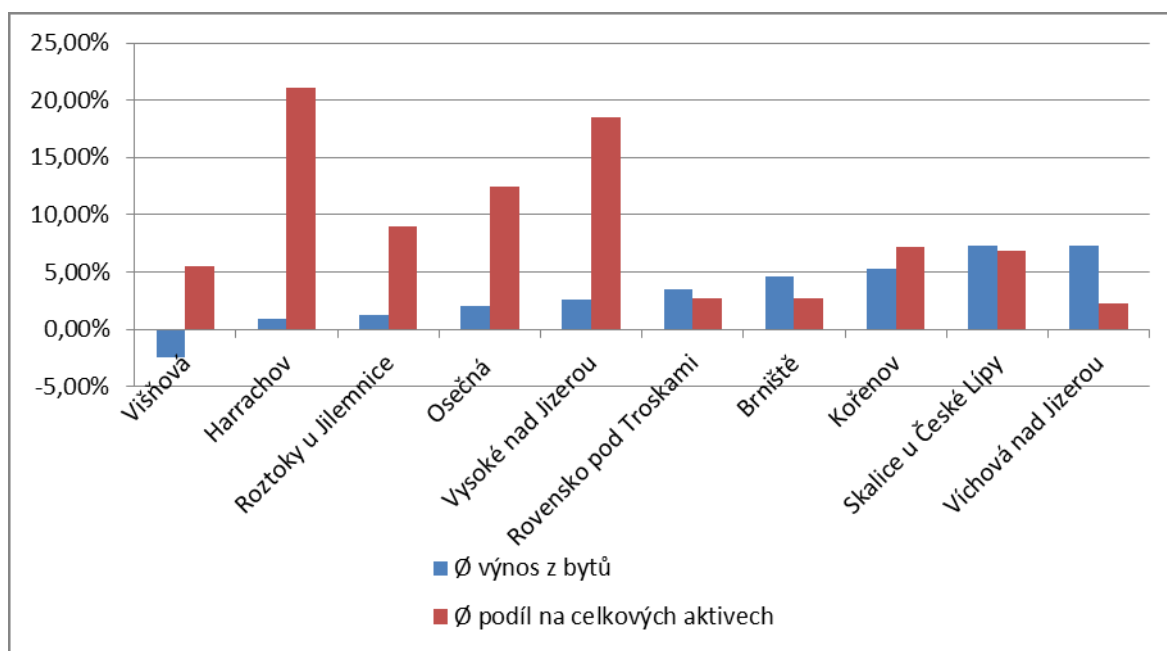
5.2 Bytové domy

Z Tabulky 27 vyplývá, že i když hodnota bytového fondu na stálých aktivech představuje v průměru asi 8,83 %, výnosy související s tímto majetku činí v průměru pouze 3,24 % hodnoty tohoto majetku. To je spojeno zejména s náročností tohoto majetku na jeho údržbu a také s tím, že většina obcí tyto byty poskytuje svým občanům jako určitou formu sociální péče.

Tabulka 27: Výnos z bytových domů a podíl bytových domů na stálých aktivech vybraných obcí

	Ø výnos z bytových domů	Ø podíl na stálých aktivech
Kořenov	5,27%	7,20%
Vichová nad Jizerou	7,35%	2,28%
Roztoky u Jilemnice	1,30%	8,94%
Osečná	2,01%	12,50%
Rovensko pod Troskami	3,50%	2,73%
Vysoké nad Jizerou	2,57%	18,56%
Višňová	- 2,45%	5,48%
Brniště	4,59%	2,74%
Skalice u České Lípy	7,31%	6,85%
Harrachov	0,95%	21,04%

Zdroj: zpracováno dle <http://monitor.statnipokladna.cz>



Obrázek 7: Průměrné výnosy z bytových domů a průměrný podíl bytových domů na stálých aktivech vybraných obcí (v %)

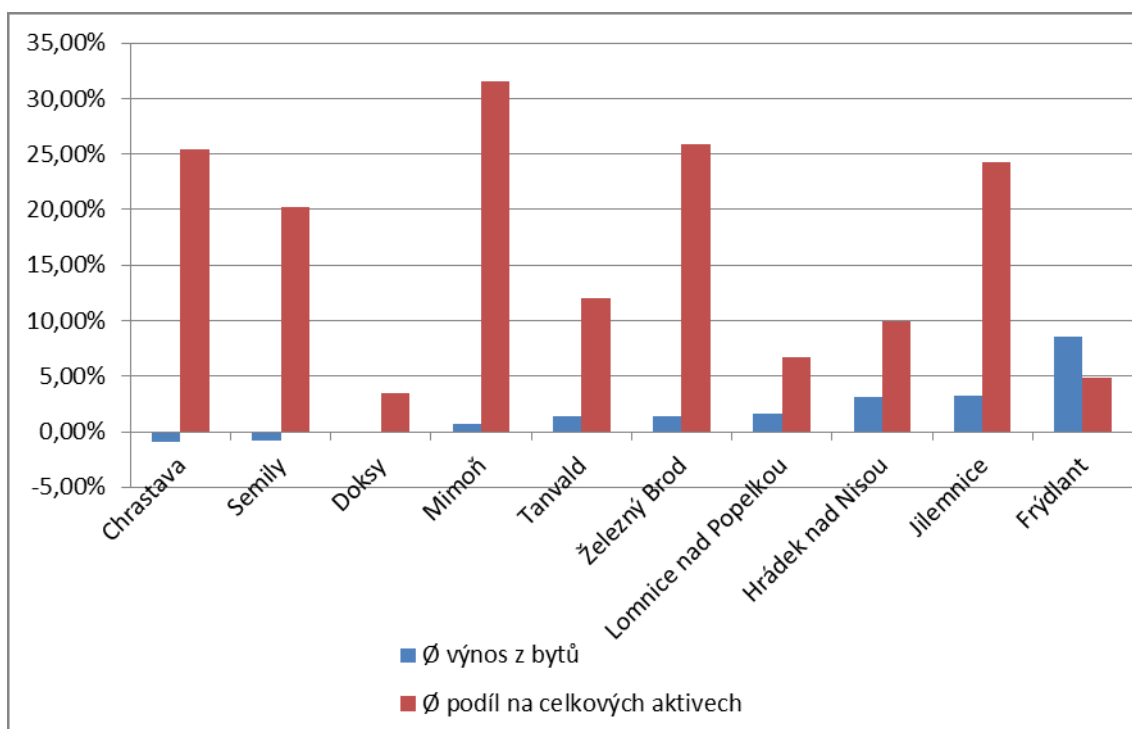
Zdroj: zpracováno dle Tabulky 27

Tabulka 28: Výnos z bytových domů a podíl bytových domů na stálých aktivech vybraných měst

	Ø výnos z bytových domů	Ø podíl na stálých aktivech
Doksy	- 0,13%	3,49%
Jilemnice	3,18%	24,31%
Lomnice nad Popelkou	1,61%	6,75%
Chrastava	- 0,92%	25,44%
Železný Brod	1,35%	25,92%
Mimoň	0,74%	31,55%
Tanvald	1,34%	12,03%
Frýdlant	8,57%	4,88%
Hrádek nad Nisou	3,11%	9,92%
Semily	- 0,75%	20,25%

Zdroj: zpracováno dle <http://monitor.statnipokladna.cz>

Problém s výnosovou stránkou bytového fondu řeší také města, u kterých je rozdíl mezi průměrnými výnosy z nájemného bytů a podílem tohoto majetku na stálých aktivech ještě větší než u obcí. Průměrný výnos z tohoto majetku je 1,81 %, ale průměrných podíl bytových domů na stálých aktivech činí 16,45 %.



Obrázek 8: Průměrné výnosy z bytových domů a průměrný podíl bytových domů na stálých aktivech vybraných měst (v %)

Zdroj: zpracováno dle Tabulky 28

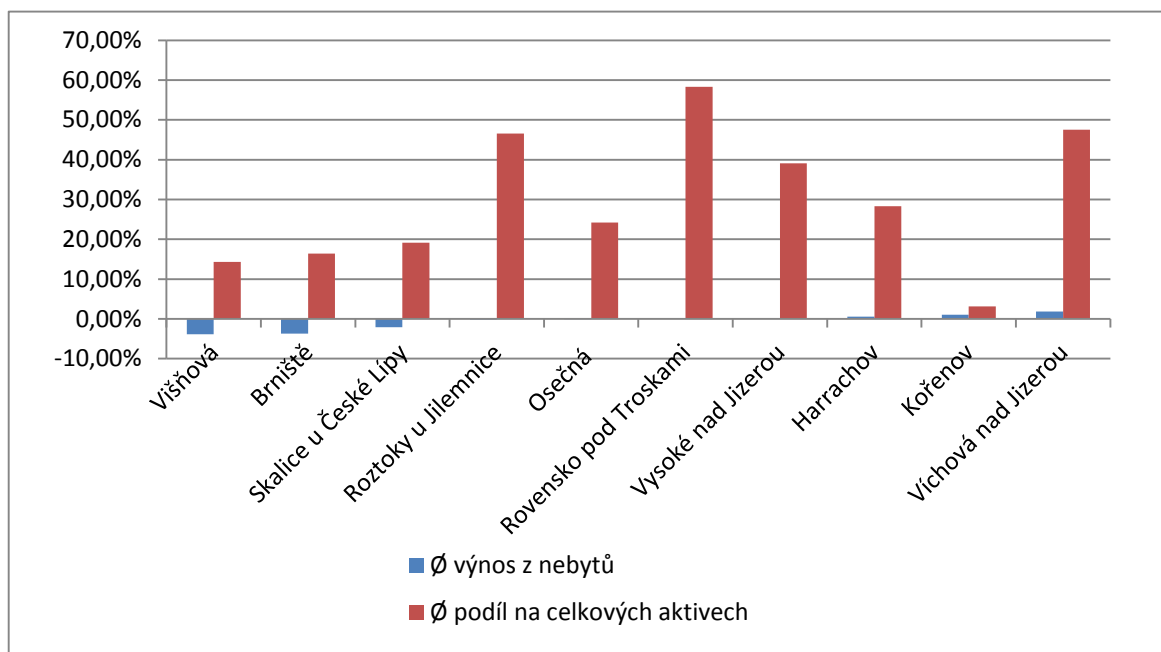
5.3 Nebytové domy

Ještě větší rozdíl mezi výnosy z majetku a jejich podílem na stálých aktivech lze pozorovat u nebytového majetku. Ve sledovaných obcích je výnos plynoucí z tohoto majetku pro obce v podstatě zanedbatelný. V průměru se pohybuje v záporných číslech - 0,62 %, přitom jeho podíl na stálých aktivech činí v průměru 29,69 %.

Tabulka 29: Výnos z nebytových domů a podíl nebytových domů na stálých aktivech vybraných obcí

	Ø výnos z nebytových domů	Ø podíl na stálých aktivech
Kořenov	1,02%	3,13%
Vichová nad Jizerou	1,82%	47,51%
Roztoky u Jilemnice	- 0,16%	46,55%
Osečná	- 0,04%	24,18%
Rovensko pod Troskami	0,11%	58,30%
Vysoké nad Jizerou	0,12%	39,05%
Višňová	- 3,85%	14,36%
Brniště	- 3,66%	16,42%
Skalice u České Lípy	- 2,09%	19,14%
Harrachov	0,55%	28,29%

Zdroj: zpracováno dle <http://monitor.statnipokladna.cz>



Obrázek 9: Průměrné výnosy z nebytových domů a průměrný podíl nebytových domů na stálých aktivech vybraných obcí (v %)

Zdroj: zpracováno dle Tabulky 29

Tabulka 30: Výnos z nebytových domů a podíl nebytových domů na stálých aktivech vybraných měst

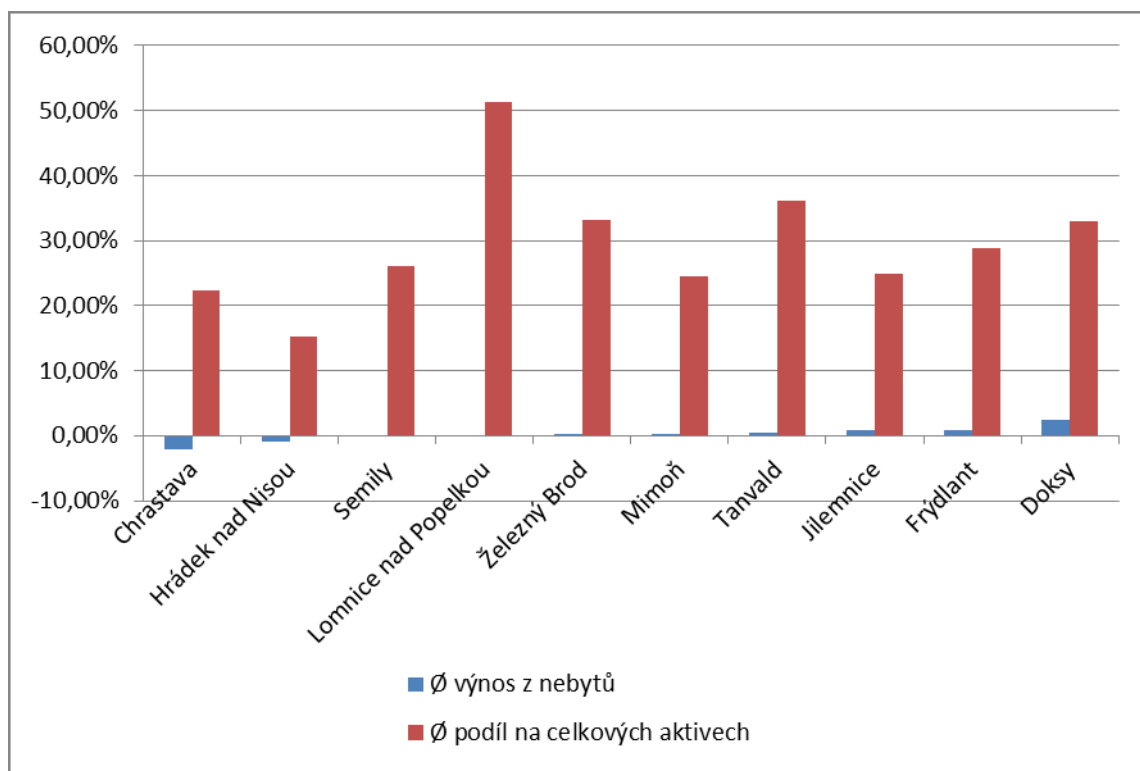
	Ø výnos z nebytových domů	Ø podíl na stálých aktivech
Doksy	2,48%	33,00%
Jilemnice	0,79%	24,89%
Lomnice nad Popelkou	-0,10%	51,38%
Chrastava	-2,11%	22,43%
Železný Brod	0,28%	33,15%
Mimoň	0,31%	24,44%
Tanvald	0,43%	36,06%
Frýdlant	0,86%	28,76%
Hrádek nad Nisou	-0,99%	15,20%
Semily	-0,15%	26,10%

Zdroj: zpracováno dle <http://monitor.statnipokladna.cz>

Ani u měst nelze konstatovat, že hospodaření s nebytovým majetkem přináší městům odpovídající výnosy. Průměrné výnosy činí 0,18 %, přitom průměrný podíl tohoto majetku na stálých aktivech je 29,54 %.

Nebytový majetek patří tedy k nejproblematičtějšímu druhu majetku. Jistě má na tomto faktoru podíl i to, že v rámci nebytového majetku obce a města evidují budovy svých úřadů, dále zde jsou evidovány budovy základních škol a mateřských škol, školních jídelen, ale i nebytové prostory knihoven a prostory sloužící pro spolkovou činnost v jednotlivých městech

a obcí, které jsou většinou těmto spolkům poskytovány za bezplatně či za symbolické nájemné.



Obrázek 10: Průměrné výnosy z nebytových domů a průměrný podíl nebytových domů na stálých aktivech vybraných měst (v %)

Zdroj: zpracováno dle Tabulky 30

5.4 Majetek obcí v České republice

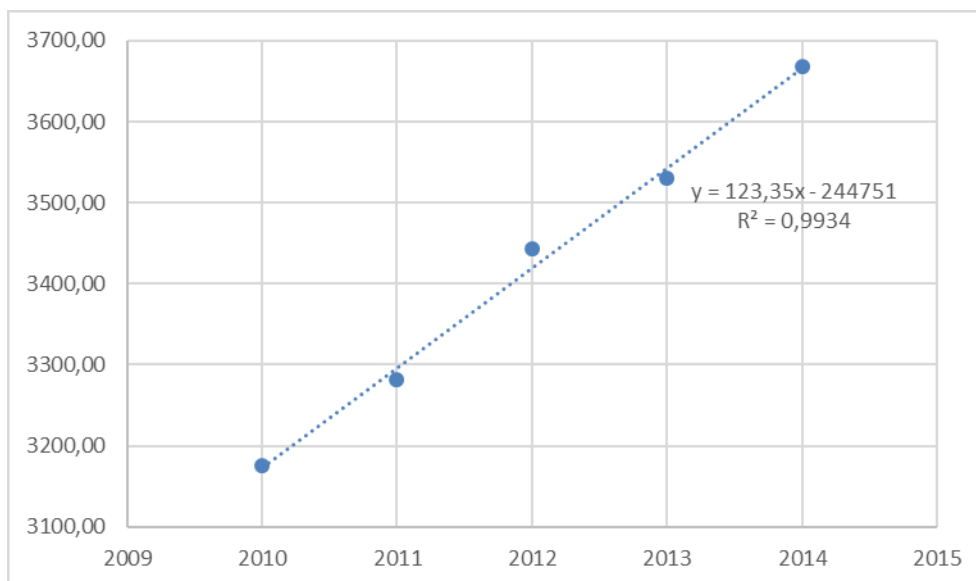
V této části je pro srovnání uvedena struktura majetku všech obcí v roce 2010 a v roce 2014, z které lze zjistit, že majetek vybraný k analýze optimální struktury majetku obcí a měst patří k majetku, který tvoří největší podíl na celkovém majetku municipalit. Na 1 obyvatele tvoří stálá aktiva 332,94 tis. Kč v roce 2010 a 384,39 tis. Kč v roce 2014.

Tabulka 31: Struktura municipálního majetku v letech 2010 a 2014 (v tis. Kč)

	2010	Procentní podíl	2014	Procentní podíl
DNM	57 142 352	1,63 %	74 427 878	1,84 %
DHM	2 954 577 245	84,38 %	3 357 669 635	82,89 %
Pozemky	356 354 386	10,18 %	363 298 956	8,97 %
Stavby	1 822 662 373	52,05 %	2 199 428 892	54,30 %
DFM	396 467 688	11,32 %	410 928 916	10,14 %
Dlouhodobé pohledávky	93 466 203	2,67 %	207 735 471	5,13 %
Celkem stálá aktiva	3 501 653 488	100,00 %	4 050 762 900	100,00 %

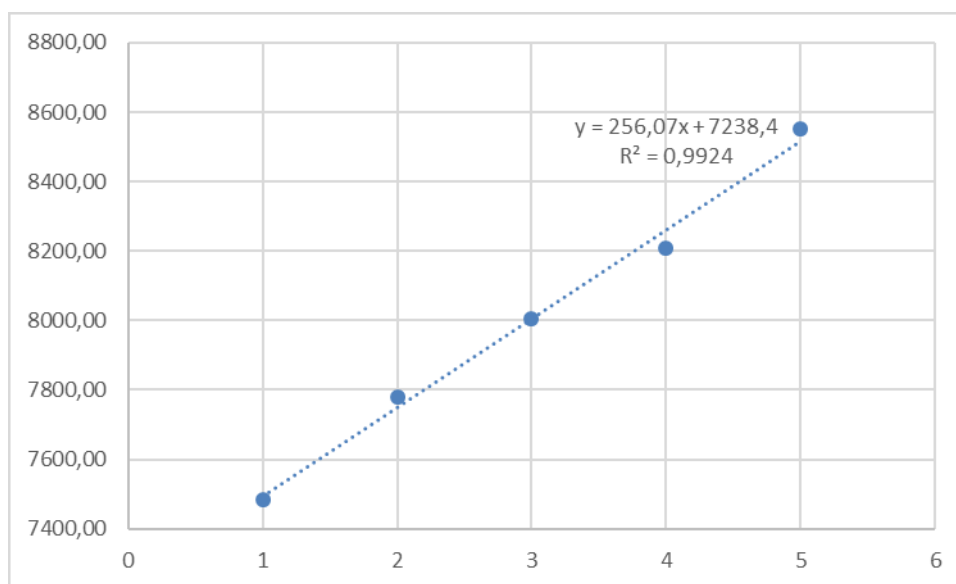
Zdroj: zpracováno dle <http://monitor.statnipokladna.cz>

Dále je také patrné, že hodnota majetku municipalit rok od roku roste. To lze ilustrovat i na hodnotě majetku sledovaných obcí a měst. Na Obrázku 11 je znázorněn vývoj hodnoty majetku sledovaných obcí a na Obrázku 12 vývoj hodnoty majetku sledovaných měst.



Obrázek 11: Vývoj hodnoty stálých aktiv u vybraných obcí v letech 2010 – 2014 (v mil. Kč)

Zdroj: zpracováno dle <http://monitor.statnipokladna.cz>



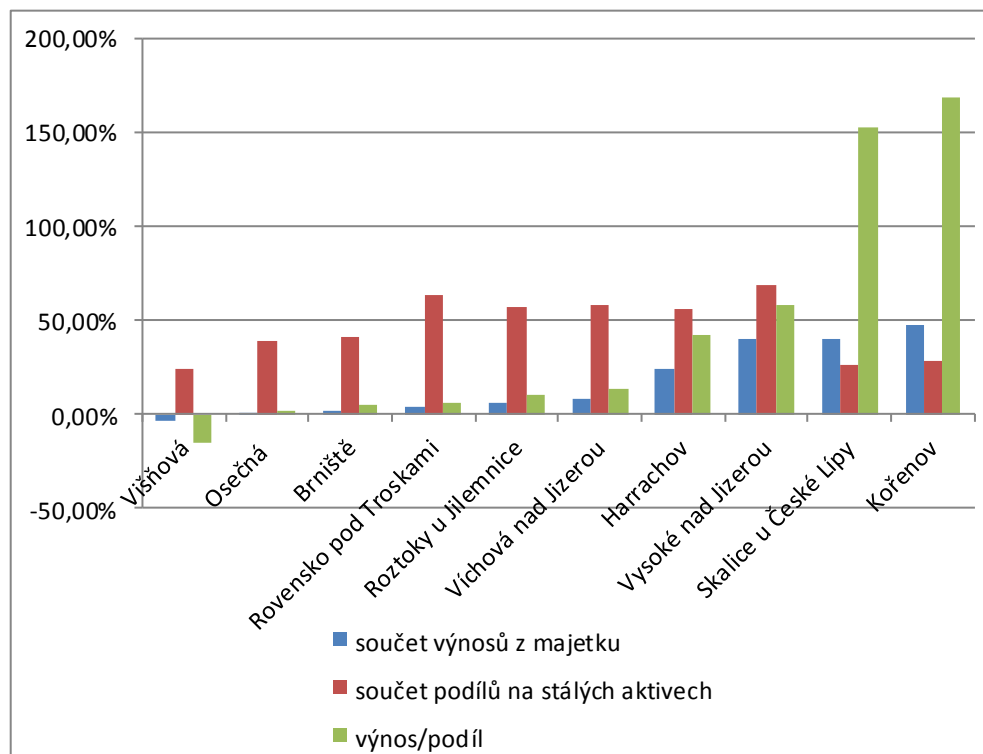
Obrázek 12: Vývoj hodnoty stálých aktiv u vybraných měst v letech 2010 – 2014 (v mil. Kč)

Zdroj: zpracováno dle <http://monitor.statnipokladna.cz>

Z uvedených Obrázků 11 a 12 vyplývá, že majetek (stálá aktiva) municipalit neustále narůstá, a to v průměru o 4 % ročně.

6 OPTIMÁLNÍ STRUKTURA MAJETKU

Za optimální strukturu majetku obcí či měst lze považovat takovou strukturu majetku, která při co nejmenším podílu aktiv, u kterých příjmy z nich plynoucí převažují výdaje na jejich správu, na celkových aktivech přináší obcím či městům co největší výnosy vzhledem k hodnotě majetku. Proto byly jednotlivé obce a města z tohoto hlediska zkoumány. Zjištěné výsledky jsou uvedeny v následujících obrázcích 11 a 12.



Obrázek 13: Podíl součtu výnosů z majetku na součtu podílů na stálých aktivech obcí (v %)

Zdroj: zpracováno dle <http://monitor.statnipokladna.cz>

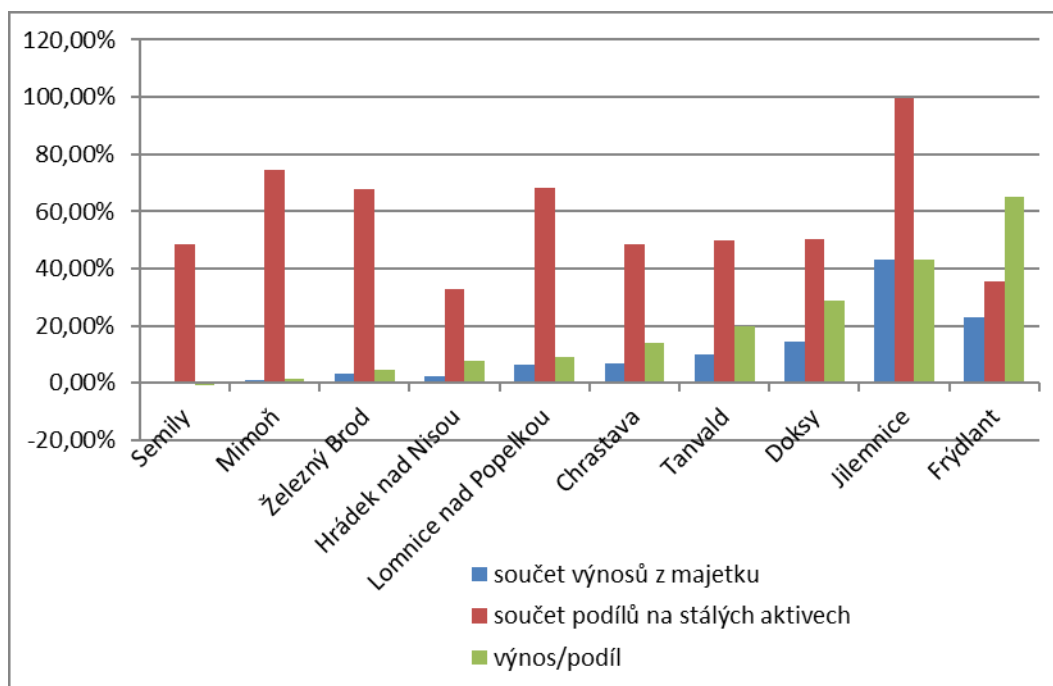
Je tedy patrné, že největšího podílu výnosů z majetku na stálých aktivech dosáhla obec Kořenov. U této obce činil součet výnosů z majetku, u kterého příjmy převažují výdaje s ním spojené, vzhledem k jeho hodnotě 47,2 %, součet podílů tohoto majetku na stálých aktivech obce 27,9 % a podíl výnosů z tohoto majetku k součtu podílů na stálých aktivech 168,8 %. Podrobnější členění struktury majetku této obce uvádí následující Tabulka 32. Dále je třeba uvést, že podíl příjmů z majetku na celkových nedaňových příjmech této obce činil 36,95 %, tedy více než jednu třetinu.

Tabulka 32: Struktura majetku obce Kořenov v tis. Kč

		Hodnota majetku	Procentní podíl na stálých aktivech
Stálá aktiva		149775,60	100,00%
DNM		289,03	0,19%
DHM		149386,05	99,74%
Pozemky		6516,55	4,35%
	Lesní pozemky	2223,23	1,48%
	Zahrady, louky, rybníky	2616,68	1,75%
	Zastavěná plocha	432,32	0,29%
	Ostatní plocha	1244,32	0,83%
Stavby		64459,87	43,04%
	Bytové domy	10777,61	7,20%
	Nebytové domy	24986,02	16,68%
	Komunikace, veř. osvětlení	17206,62	11,49%
	Inženýrské sítě	10218,85	6,82%
	Ostatní stavby	1270,77	0,85%
Ostatní DHM		78409,63	52,35%
Dlouhodobé pohledávky		100,55	0,07%

Zdroj: zpracováno dle <http://monitor.statnipokladna.cz>

U vybraných měst dosáhlo největšího podílu výnosů z majetku na stálých aktivech město Frýdlant.



Obrázek 14: Podíl součtu výnosů z majetku na součtu podílů na stálých aktivech měst (v %)

Zdroj: zpracováno dle <http://monitor.statnipokladna.cz>

U města Frýdlant činil součet výnosů z majetku, u kterého příjmy převyšují výdaje s ním spojené, vzhledem k jeho hodnotě 23,17 %, součet podílů tohoto majetku na stálých aktivech obce 35,52 % a podíl výnosů z tohoto majetku k součtu podílů na stálých aktivech 65,23 %. Podrobnější členění struktury majetku této obce uvádí následující Tabulka 33. I zde je třeba uvést, že podíl příjmů z majetku na celkových nedaňových příjmech tohoto města činil 36,41 %, tedy také více než jednu třetinu.

Tabulka 33: Struktura majetku města Frýdlant v tis. Kč

		Hodnota majetku	Procentní podíl na stálých aktivech
Stálá aktiva		861377,76	100,00%
DNM		4302,52	0,50%
DHM		830649,48	96,43%
Pozemky		62298,78	7,23%
	Lesní pozemky	1044,67	0,12%
	Zahrady, louky, rybníky	1873,40	0,22%
	Zastavěná plocha	6404,40	0,74%
	Ostatní plocha	52976,31	6,15%
Stavby		568729,87	66,03%
	Bytové domy	42040,85	4,88%
	Nebytové domy	247732,07	28,76%
	Komunikace, veř. osvětlení	158872,04	18,44%
	Inženýrské sítě	40644,95	4,72%
	Ostatní stavby	79439,96	9,22%
Ostatní DHM		199620,83	23,17%
DFM		15165,59	1,76%
Dlouhodobé pohledávky		11270,17	1,31%

Zdroj: zpracováno dle <http://monitor.statnipokladna.cz>

6.1 Návrh struktury majetku municipalit

Na základě provedené analýzy vzorku hospodaření 20 obcí Libereckého kraje v letech 2010 - 2014 lze tedy **navrhnout následující strukturu a objem majetku**. Pro velikostní kategorii obcí s počtem obyvatel 1 000 – 1 500 lze navrhnout, aby spravovala majetek v členění:

- dlouhodobý nehmotný majetek, který bude tvořit 0,20 – 1,00 % hodnoty stálých aktiv,

- dlouhodobý hmotný majetek ve výši 95,00 – 97,00 % hodnoty stálých aktiv,
- dlouhodobý finanční majetek ve výši 0,50 – 3,00 % hodnoty stálých aktiv,
- lesní pozemky s podílem 0,60 – 4,50 % na stálých aktivech,
- zemědělské pozemky s podílem 1,00 – 3,00 % na stálých aktivech,
- bytové domy s podílem 2,00 – 19,00 % na stálých aktivech,
- nebytové domy s podílem 30,00 – 50,00 % na stálých aktivech.

Pro velikostní kategorii měst s počtem obyvatel 5 000 – 8 500 lze navrhnout, aby spravovala majetek v členění:

- dlouhodobý nehmotný majetek, který bude tvořit 0,50 – 1,00 % hodnoty stálých aktiv,
- dlouhodobý hmotný majetek ve výši 93,00 – 96,00 % hodnoty stálých aktiv,
- dlouhodobý finanční majetek ve výši 1,50 – 3,00 % hodnoty stálých aktiv,
- lesní pozemky s podílem 0,10 – 4,00 % na stálých aktivech,
- zemědělské pozemky s podílem 1,00 – 4,00 % na stálých aktivech,
- bytové domy s podílem 4,50 – 15,00 % na stálých aktivech,
- nebytové domy s podílem 28,00 – 35,00 % na stálých aktivech.

ZÁVĚR

Cílem této diplomové práce bylo navrhnout optimální skladbu majetku obce (movitého, nemovitého aj.) tak, aby jeho vhodný celkový objem, správná struktura a správné využívání představovalo odpovídající příjmy do rozpočtu obce.

Pro hodnocení výnosů z majetku byly vybrány obce a města z Libereckého kraje na základě počtu obyvatel, přírodních a geografických podmínek (nadmořská výška, podnebí). Analyzované municipality pak byly na základě počtu obyvatel rozděleny do dvou skupin. U těchto municipalit bylo provedeno hodnocení příjmů a výdajů souvisejících s vlastnictvím majetku a schopností tohoto majetku generovat určité příjmy do municipálního rozpočtu.

Z analýzy hospodaření s vybranými druhy majetku, mezi které byly zařazeny zemědělské pozemky, lesní pozemky, bytové a nebytové domy a finanční majetek vyplývá, že u sledovaných municipalit nejvyšší výnosy poskytují:

a) u obcí

- lesní pozemky – průměrný výnos 9,07 %,
- zemědělské pozemky s průměrným výnosem 8,15 %,
- bytové domy s průměrným výnosem 3,24 %,
- finanční majetek s průměrným výnosem 1,52 %.¹

Hospodaření s nebytovými domy bylo pro tuto skupinu obcí v průměru ztrátové. Průměrná ztráta činila 0,62 %.

b) u měst

- zemědělské pozemky – průměrný výnos 10,38 %,
- lesní pozemky – průměrný výnos 3,64 %,
- bytové domy – průměrný výnos 1,81 %,
- finanční majetek – průměrný výnos 0,69 %,
- nebytové domy – průměrný výnos 0,18 %.

¹ Hospodaření s nebytovými domy bylo pro tuto skupinu obcí v průměru ztrátové. Průměrná ztráta činila 0,62 %.

V souvislosti s návrhem optimální struktury majetku obcí a měst byl analyzován poměr mezi podílem aktiv, u kterých příjmy z nich plynoucí převyšují výdaje na jejich správu, na celkových aktivech municipalit. Z tohoto hodnocení vyplynulo, že mezi obcemi dosahuje nejlepšího zhodnocení majetku vzhledem k jeho hodnotě obec Kořenov, a to 47,2 %, a mezi městy se jedná o město Frýdlant se zhodnocením 23,17 %.

Optimální struktura majetku byla navržena podle provedené analýzy vzorku hospodaření 20 obcí Libereckého kraje v letech 2010 – 2014, ze které vyplynulo, že pro obce s počtem obyvatel 1 000 – 1 500 je nejefektivnější hospodařit s pozemky, a to jak zemědělskými tak lesními. Pro tuto velikostní kategorii byla navržena tato struktura a objem majetku (uvedené procentní rozmezí znamená procentní podíl na stálých aktivech):

- dlouhodobý nehmotný majetek 0,20 – 1,00 %,
- dlouhodobý hmotný majetek 95,00 – 97,00 %,
- dlouhodobý finanční majetek 0,50 – 3,00 %,
- lesní pozemky 0,60 – 4,50 %,
- zemědělské pozemky 1,00 – 3,00 %,
- bytové domy 2,00 – 19,00 %,
- nebytové domy 30,00 – 50,00 %.

Pro města s počtem obyvatel 5 000 – 8 500 je také dle analyzované výnosnosti majetku nejefektivnější hospodařit s lesními a zemědělskými pozemky. Pro velikostní kategorii měst byla navržena následující struktura a objem majetku (procentní rozmezí znamená procentní podíl na stálých aktivech):

- dlouhodobý nehmotný majetek 0,50 – 1,00 %,
- dlouhodobý hmotný majetek 93,00 – 96,00 %,
- dlouhodobý finanční majetek 1,50 – 3,00 %,
- lesní pozemky 0,10 – 4,00 %,
- zemědělské pozemky 1,00 – 4,00 %,
- bytové domy 4,50 – 15,00 %,
- nebytové domy 28,00 – 35,00 %.

U hospodaření s pozemky by obě uvedené kategorie mohly zvyšovat příjmy do svých rozpočtů také převodem těchto pozemků na stavební pozemky, které by následně zvýšily příjmy do jejich rozpočtů, neboť cena např. zemědělského pozemku se v průměru pohybuje okolo 1,20 Kč/m², kdežto cena stavebního pozemku okolo 600 Kč/m² (vyhláška č. 441/2013). Pro obce i města je hospodaření s bytovým a nebytovým fondem vcelku vždy obtížné, protože kvůli zvýšení výnosů je obvykle nutné zvyšovat nájemné, což není vždy v souladu s posláním municipalit pečovat o potřeby svých občanů.

Provedená analýzy vychází pouze ze vzorku 20 obcí Libereckého kraje. Lze ale konstatovat, že podobnou strukturu majetku má i většina ostatních obcí, což vyplývá i z Tabulky 31, ve které byla uvedena struktura majetku všech obcí České republiky. Proto může být navržená struktura a objem majetku předlohou i pro ostatní obce.

POUŽITÁ LITERATURA

- [1] BLAKELY, E., J., LEIGH, N., G. *Planning local economic development: theory and practice*. Los Angeles: Sage, 2010, s. 446 ISBN 14-129-6093-2.
- [2] HALÁSEK, D., PILNÝ, J., TOMÁNEK, P.. *Určování bonity obcí*. Ostrava: Vysoká škola báňská - Technická univerzita, 2002, s. 130. ISBN 80-248-0159-0.
- [3] HAMERNÍKOVÁ, B., MAAAYTOVÁ A. et al. *Veřejné finance*. Praha: ASPI, 2007, s. 364. ISBN 978-80-7357-301-0.
- [4] HAVLAN, P. a kol. *Majetek územních samosprávných celků v teorii a praxi*. Praha: Linde, 2013, s. 343. ISBN 978-80-7201-899-4.
- [5] MELION, Miloslav. *Hospodaření a podnikání obcí*. Hradec Králové: Ekonomická a informační agentura, 1997, 125 s. ISBN 80-854-9068-4.
- [6] PEKOVÁ, J. *Hospodaření a finance územní samosprávy*. Praha: Management Press, 2004, s. 375. ISBN 80-7261-086-4.
- [7] PEKOVÁ, J., PILNÝ, J., JETMAR, M. *Veřejná správa a finance veřejného sektoru, 3. přepracované vydání*. Praha: ASPI, 2008. s. 712. ISBN 978-80-7357-351-5.
- [8] PROVAZNÍKOVÁ, R. *Financování měst, obcí a regionů: teorie a praxe. 2. aktualizované a rozšířené vydání*. Praha: Grada, 2009, s. 304. ISBN 978-80-247- 2789-9.
- [9] Vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška). In: Sbíрка zákonů. 2013, 173.
- [10] Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník. In: Sbíрка zákonů. 2012, 33.
- [11] Zákon č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení). In: Sbíрка zákonů. 2000, 38.
- [12] Zákon č. 218/2000 Sb. o rozpočtových pravidlech. In: Sbíрка zákonů. 2000, 65.
- [13] Zákon č. 243/2000 Sb. o rozpočtovém určení daní. In: Sbíрка zákonů. 2000, 73.
- [14] Zákon č. 250/2000 Sb. o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů. In: Sbíрка zákonů. 2000, 73.
- [15] Zákon č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon). In: Sbíрка zákonů. 2013, 99.

[16] Zákon č. 338/1992 o dani z nemovitých věcí. In: Sbíрка zákonů. 1992, 71.

INTERNETOVÉ ZDROJE

[17] Binek, J. Hospodaření s majetkem obcí. Brno: Masarykova univerzita, 2008.
Dostupné z: <http://www.rozvojobci.cz/news/pristupy-ke-klasifikaci-obecniho-majetku/>

[18] Databáze demografických údajů za obce ČR. *Český statistický úřad* [online]. 2014 [cit. 2015-03-21]. Dostupné z: http://www.czso.cz/cz/obce_d/index.htm

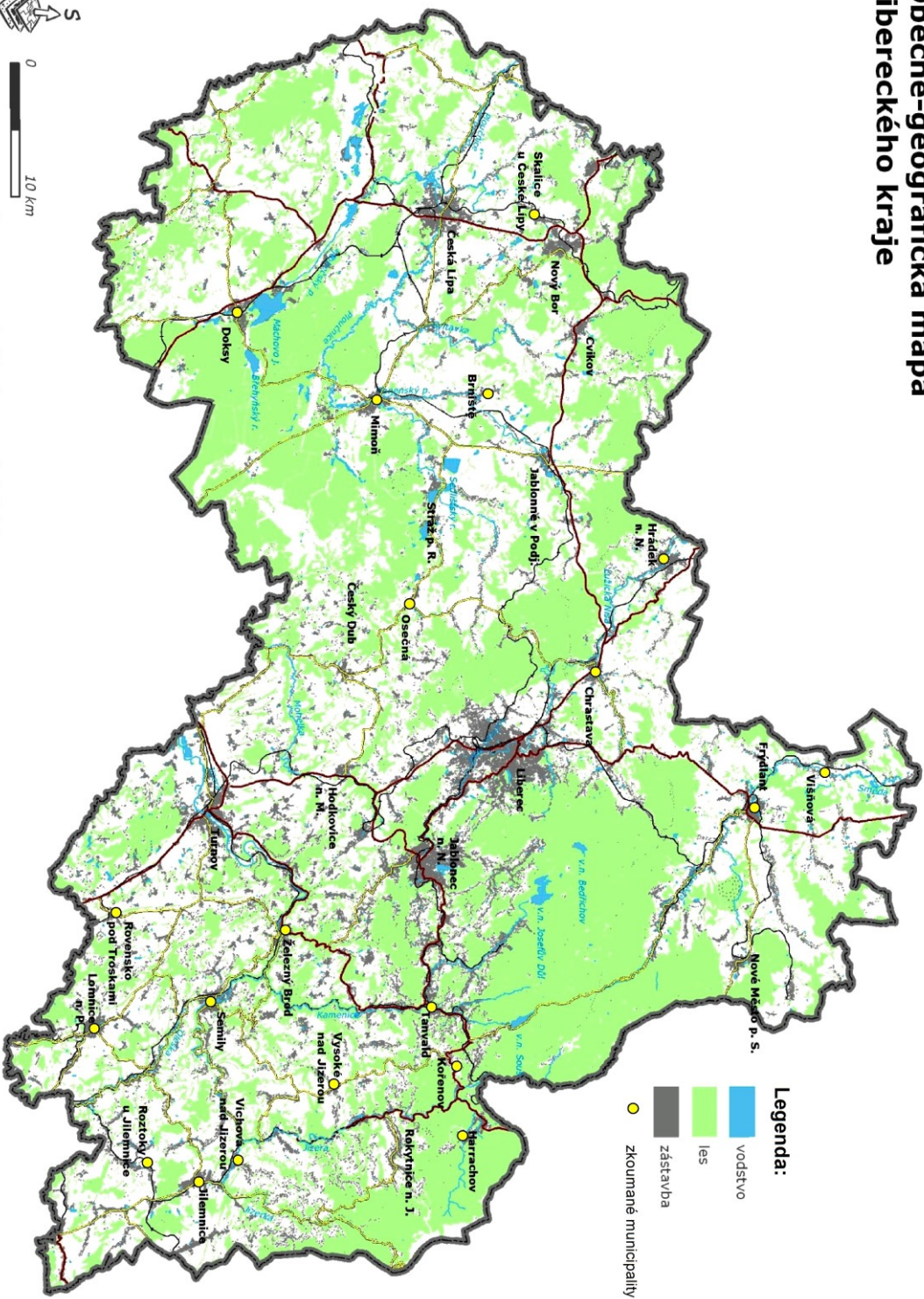
[19] Monitor. *Monitor* [online]. 2015 [cit. 2015-04-26]. Dostupné z: <http://monitor.statnipokladna.cz/>

[20] PILNÝ, Jaroslav. Hospodaření s majetkem obcí. *Deník veřejné správy* [online]. 2014 [cit. 2015-02-17]. Dostupné z: <http://www.dvs.cz/clanek.asp?id=6643218>

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha A Obecně-geografická mapa Libereckého kraje

Obecně-geografická mapa Libereckého kraje



0 10 km

Mapové podklady © Český úřad zeměměřičký a katastrální; GIS G4 LK