

městská část Praha 14
Plnění finančního plánu zdaňované činnosti za rok 2022
 v tis. Kč

	FP schválený	FP po 4. úpravě	skutečný stav za rok 2022	% plnění 2022/FP schv.	% plnění 2022/FP po 4. ÚFP
Výnosy					
Pronájem bytových prostor	60 000	60 000	60 456	100,76%	100,76%
Pronájem nebytových prostor	20 400	20 400	21 326	104,54%	104,54%
Pronájem pozemků	3 140	3 140	3 230	102,87%	102,87%
Prodej bytových domů a bytových jednotek	95 716	280 825	282 579	295,23%	100,62%
Prodej pozemků	0	84 421	84 764	x	100,41%
Úroky z účtů zdaňované činnosti	650	1 740	1 679	258,31%	96,49%
Ostatní výnosy	3 690	8 540	8 312	225,26%	97,33%
Celkem	183 596	459 066	462 346	251,83%	100,71%
Náklady					
Velké opravy DBF a nebytových objektů	7 180	9 539	9 664	134,60%	101,31%
Malé opravy a údržba	28 350	28 350	30 273	106,78%	106,78%
Náklady na SVJ	2 100	2 100	2 481	118,14%	118,14%
Revize a ostatní služby	9 000	9 000	9 071	100,79%	100,79%
Odměna za správu (SMP14, a. s.)	12 438	13 095	13 076	105,13%	99,85%
Spotřeba materiálu a energie	1 820	1 820	1 136	62,42%	62,42%
Právní a ekonomické služby	2 250	2 550	2 207	98,09%	86,55%
Ostatní náklady	1 700	2 975	2 776	163,29%	93,31%
Celkem	64 838	69 429	70 684	109,02%	101,81%
Hospodářský výsledek před zdaněním	118 758	389 637	391 662	329,80%	100,52%
<i>Předpis předběžné DPPO za rok 2022</i>			71 442		
Hospodářský výsledek po zdanění (dle účetnictví)			320 220		
<i>Převod finančních prostředků do rozpočtu hlavní činnosti</i>	105 000,00	370 717,00	370 717,00	353,06%	100,00%

Hospodářský výsledek zdaňované činnosti městské části Praha 14 před zdaněním za rok 2022 činí 391.662 tis. Kč.

Stav finančních prostředků na účtech ZČ činil k 1. 1. 2022 cca 60,2 mil. Kč.

Stav finančních prostředků na účtech ZČ činil k 31. 12. 2022 cca 38,1 mil. Kč.

Stav finančních prostředků na účtech hlavní činnosti činil k 1. 1. 2022 cca 537,4 mil. Kč.

Stav finančních prostředků na účtech hlavní činnosti činil k 31. 12. 2022 cca 798,5 mil. Kč.

V Praze dne 22. 5. 2023

Zpracoval: Ing. Milan Šprysl, vedoucí OŘEŠ

**Komentář k plnění finančního plánu zdaňované činnosti
městské části Praha 14 za rok 2022**

v tis. Kč

Výnosy:

<i>skutečný stav</i>	<i>% plnění 2022/FP po 4. úpravě</i>
--------------------------	--

Pronájem bytových prostor

60.456 100,76 %

Jedná se o tržby z pronájmů bytů a ubytoven. Plnění odpovídá predikci.

Pronájem nebytových prostor

21.326 104,54 %

Jedná se o tržby z pronájmů nebytových prostor a garáží, které jsou ve správě SMP 14, a. s., a o tržby z pronájmů nebytových prostor a garáží, které spravuje přímo MČ Praha 14. Vyšší plnění výnosů na této položce FP je mj. ovlivněno nově uzavřenými smlouvami na pronájem skladů od 1. 2. 2022.

Pronájem pozemků

3.230 102,87 %

Jedná se o tržby z pronájmů pozemků (zahrádky, hrobová místa, reklamní plochy), které jsou ve správě MČ Praha 14. Plnění je v souladu se splatností nájemních smluv.

Prodej bytových domů

282.579 100,62 %

Na této položce jsou soustředěny výnosy z prodeje bytových jednotek a domů ve vlastnictví hl. m. Prahy, které jsou ve svěřené správě MČ Praha 14.

V hodnoceném období došlo k převodu (resp. zápisu nového vlastníka do KN) 27 bytových jednotek v rámci doprivateizace, 9 bytových jednotek v rámci elektronické dražby dobrovolné a k převodu bytových domů v ul. Ronešova 1133 - 1135 Bytovému družstvu Ronešova 1133, 1134, 1135.

Prodej pozemků

84.764 100,41 %

Jedná se o výnosy z prodaných pozemků v souvislosti s prodejem 27 bytových jednotek v rámci doprivateizace, o výnosy z prodaných pozemků v souvislosti s prodejem 9 bytových jednotek v rámci elektronické dražby dobrovolné, o výnosy z prodaných pozemků v souvislosti s prodejem bytových domů v ul. Ronešova 1133 – 1135 a dále o výnos z prodeje či směny pozemků 6 subjektům (bytovým družstvům, SVJ či fyzickým osobám) a rovněž o výnos z převodu pozemků parc. č. 782/29 a parc. č. 782/30, vše k. ú. Hloubětín, obec Praha, na základě uzavřené rámcové smlouvy o směně nemovitostí, čj.: 0268/2022/OSM/1090 se společností CENTRAL GROUP 70. investiční s.r.o.

Úroky z účtů zdaňované činnosti**1.679 96,49 %**

Bezhotovostní platební styk v rámci zdaňované činnosti probíhá na dvou běžných účtech, z nichž jedním disponuje SMP14, a. s. Disponibilní peněžní prostředky jsou uloženy na běžných bankovních účtech zdaňované činnosti.

Plnění položky je závislé na výši peněžních prostředků deponovaných na těchto běžných účtech a na výši úrokové sazby. Vyšší plnění souvisí s výrazným zvýšením referenční úrokové sazby, a tedy i růstem úročení vkladů.

Ostatní výnosy**8.312 97,33 %**

Na této položce byly za sledované období účtovány výnosy z věcných břemen, výnosy z inzerce v časopisu Čtrnáctka, poplatky z prodlení, náklady řízení, předpis pojistného plnění, mj. v souvislosti s pojistnou událostí spočívající v poškození parketové podlahy v KD Kyje, mimořádné výnosy související s družstevní privatizací Ronešova 1133 - 1135 (změna 6 NS z doby určité na dobu neurčitou) a výnos z postoupených pohledávek vč. mimořádného výnosu v souvislosti s realizací VSFL na pronájem dvou bytů za podmínky odkoupení pohledávek, přičemž tyto pohledávky byly odprodány za vysoutěženou kupní cenu.

Výnosy za rok 2022 dosáhly výše 462.346 tis. Kč, tj. 100,71 % upraveného FP.

Náklady:**Velké opravy DBF a nebytových objektů****9.664 101,31 %**

VO č. 1 „Oprava povrchových nášlapných a termo i hydroizolačních vrstev konstrukcí balkónů“- plánované finanční plnění u této opravy bylo překročeno z důvodů vážné havárie u jednoho z balkónů – teras v Bobkově ulici, kde se při opravách závada spočívající v zatékání vody do bytových jednotek rozšířila na sousední balkón, a rozsah opravy se tak značně rozšířil a prodražil.

VO č. 2 „Výměna zámků a kování u dveří v průjezdech z podzemních garáží“ - tato oprava byla v celém rozsahu zrealizována, finanční limit byl dodržen.

VO č. 3 „Malování společných prostor objektů bytových domů ve správě SMP 14, a.s.“ - oprava byla v celém rozsahu zrealizována, finanční limit byl dodržen.

VO č. 4 „Geodetické zaměření a pasportizace objektů bytových domů, aktualizace stávajících pasportizací“ - oprava byla v celém rozsahu zrealizována, finanční plnění odpovídá plánu.

VO č. 6 „Oprava výtahu a výtahové šachty, Bobkova 748 a Bryksova 758“ byla plně zrealizována, přidělená částka byla překročena o 46 tis. Kč, a to z důvodů dodání dražší součástky do řídicí jednotky oproti plánu.

VO č. 7 „Oprava výtahu a šachty, Bryksova 741“ byla v celém rozsahu zrealizována, finanční limit byl dodržen.

VO č. 8 „Oprava výtahu a šachty, Bobkova 737“ oprava byla v celém rozsahu zrealizována, finanční limit byl dodržen.

VO č. 9 „Oprava výtahu a šachty, Maňákova 744“ oprava byla v celém rozsahu zrealizována, finanční limit byl dodržen.

VO č. 10 „Oprava a výměna segmentů orientačního systému Polikliniky Parník“ – plánované stavební práce v objektu byly v celém rozsahu zrealizovány, jejich finanční náročnost však značně překročila původní předpoklad, a to z důvodu zdražení všech vstupů a z důvodu neočekávaných víceprací.

VO č. 12 „Oprava dlažby a hydroizolací na 2 schodištích v ubytovně Broumarská“ byla zrealizována v plánovaném rozsahu a v plánované ceně.

VO č. 13 „Oprava parketové podlahy a stavební práce zabráňující vzniku další havárie v KD Kyje“ – vynaložené náklady souvisely mj. s provedenými stavebními pracemi, jež mají zabránit vzniku další havárie v KD Kyje (tedy nad rámec havarijní opravy). Skutečné náklady nepřekročily rozpočtovanou výši.

VO č. 14 „Oprava parkoviště Metujská 907“ byla v celém plánovaném rozsahu zrealizována, finanční plnění odpovídá plánu.

Plánovaná VO č. 15 „Oprava dveří a vstupního portálu Bří Vencíků 1070, 1071“ byla nakonec vzhledem k povaze stavebních prací překlasifikována jako investiční akce (rekonstrukce budovy), byla tedy hrazena z rozpočtu MČ Praha 14. Skutečná finanční náročnost akce korespondovala s předpokladem.

č. VO:	Předmět VO	Plánované náklady dle UFP 2022 v tis. Kč	Skutečné náklady 2022 v tis. Kč
1.	Oprava povrchových nášlapných a termo i hydroizolačních vrstev konstrukcí balkonů	750	922
2.	Výměna zámků a kování u dveří v průchodech z podzemních garáží	328	327
3.	Malování společných prostor objektů bytových domů ve správě SMP 14, a. s.	2 279	2 278
4.	Geodetické zaměření a pasportizace objektů bytových domů, aktualizace stávajících pasportizací	375	375
5.	Oprava podkladní konstrukce a hydro i termo izolačních vrstev ploché střechy objektu Metujská 907	0	0
6.	Oprava výtahu a výtahové šachty Bobkova 748 a Bryksova 758	480	526
7.	Oprava výtahu a výtahové šachty Bryksova 741	364	360
8.	Oprava výtahu a výtahové šachty Bobkova 737	364	360
9.	Oprava výtahu a výtahové šachty Maňáková 744	364	360
10.	Oprava a výměna segmentů orientačního systému Polikliniky Parník	850	1 340
11.	Oprava interiérů v přízemí Polikliniky Parník pro nového nájemníka	0	0
12.	Oprava dlažby a hydroizolací na 2 schodištích v ubytovně Broumarská	238	238
13.	Oprava parketové podlahy a stavební práce zabráňující vzniku další havárie v KD Kyje	2 055	2 036
14.	Oprava parkoviště Metujská 907	545	542
15.	Oprava dveří a vstupního portálu Bří Vencíků 1070, 1071	547	0
CELKEM NÁKLADY ZA VELKÉ OPRAVY		9 539	9 664

Malé opravy a údržba**30.273 106,78 %**

Malé opravy se realizovaly s velkou mírou opatrnosti s ohledem na omezený objem finančních prostředků. Velmi rizikovým faktorem pro plnění této položky byl skokový růst cen stavebních prací a materiálů. To zásadně ovlivnilo rozsah provedených oprav. Přestože byly provedeny pouze nezbytné opravy dané technickým stavem spravovaného fondu, došlo vzhledem k razantnímu nárůstu cen k přečerpání plánované výše nákladů.

MALÉ OPRAVY	UFP 2022 v tis. Kč	SKUTEČNÉ NÁKLADY 2022 v tis. Kč
Výměny a opravy ZTI (zdravotechnické instalace)	800	0
Servis tepelné techniky	500	500
Malování společných prostor objektů	500	500
Opravy a výměny kuchyňských linek	1 200	1 200
Opravy a servis oken	3 500	3 980
Opravy a výměny zařizovacích předmětů (elektro a plyn)	2 100	2 100
Drobné stavební opravy a řemeslné práce	750	1 890
Stavební opravy a opravy vodoinstalačních rozvodů	4 000	4 150
Opravy ve výměníkových stanicích tepla a TUV	4 500	4 500
Opravy plochých střech	3 000	3 200
Opravy topení a topných systémů	2 500	2 920
Stavební opravy interiérů po výměnách uživatelů	2 550	2 572
Opravy exteriérů a konstrukcí spjatých s objekty	2 200	2 650
Drobné opravy a údržba hřbitova, ostatní opravy	250	111
CELKEM	28 350	30 273

Náklady na SVJ**2.481 118,14 %**

Na této položce finančního plánu je zahrnuto zúčtování příspěvku do fondu oprav na vrub nákladů u bytů MČ Praha 14 a podílu na společných částech domů s privatizovanými byty v objektech s SVJ. Jedná se mj. o náklady na běžné opravy a údržbu, revize a opravy závad zjištěných revizemi, náklady na správu domu, pojistné, odměny členům statutárních orgánů SVJ.

Výši nákladů na SVJ není možné z větší části ovlivnit, neboť vychází z plánů oprav jednotlivých SVJ schválených na shromáždění vlastníků.

Revize a ostatní služby**9.071 100,79 %**

Většina čerpaných nákladů vyplývala z uzavřených smluv. Tyto revize a odborné prohlídky byly provedeny dle zákonných a stanovených termínů.

Odměna za správu**13.076 99,85 %**

Jedná se o odměnu správní firmy SMP 14, a. s., která je určena příkazní smlouvou a mění se v závislosti na velikosti spravované plochy bytového a nebytového fondu. Fakticky tedy

čerpání odpovídá predikci. Kromě běžné měsíční odměny za správu bytového a části nebytového fondu MČ Praha 14 byla vyfakturována odměna související se zajištěním doprivatek bytových jednotek oprávněným nájemcům a se zajištěním družstevní privatizace nemovitostí Ronešova 1133 – 1135.

Spotřeba materiálu a energie 1.136 62,42 %

Na této položce se evidují náklady na spotřebu materiálu, vybavení ubytoven, náklady na spotřebu tepla, teplé vody a elektrické energie ve volných prostorách a ubytovnách a dále náklady na srážkové vody.

Právní a ekonomické služby 2.207 86,55 %

Na tuto položku FP byly účtovány náklady na právní a daňové služby, kolky, poplatky soudu na žaloby, náklady vzniklé v souvislosti s exekucí vyklizením bytů, náklady na zámečníka, zajištění náhradního ubytování, stěhování a uskladnění věcí. Dále zde byly účtovány poplatky SIPO (soustředěné inkaso plateb obyvatelstva), poplatky za výpisy z KN a poštovné za dopisy zasílané nájemníkům.

Plnění za rok 2022 odpovídalo potřebě realizace právních služeb, jejichž rozsah souvisel mj. s doprivatek bytových jednotek a zejména s přípravou a realizací privatizace bytových domů v rámci družstevního bydlení.

Ostatní náklady 2.776 93,31 %

Na této položce byly ve sledovaném období vykazány náklady za zpracování a tisk inzerce v časopise Čtrnáctka, bankovní poplatky, odpisy postoupených nedobytných pohledávek, náklady za správu hrobových míst vč. drobných oprav, tvorba a zúčtování opravných položek k pohledávkám po lhůtě splatnosti, alikvotní část pojistného na živelní pojištění nemovitého majetku i movitých věcí.

Náklady za rok 2022 dosáhly výše 70.684 tis. Kč, tj. 101,81 % upraveného FP.

Hospodářský výsledek zdaňované činnosti MČ Praha 14 před zdaněním za rok 2022 činí 391.662 tis. Kč.

Ve sledovaném období byly převedeny peněžní prostředky ze zdaňované činnosti do rozpočtu hlavní činnosti ve výši 370.717 tis. Kč, tj. 100 % UFP po 4. úpravě FP. Převedené peněžní prostředky zahrnovaly příjmy realizované z prodeje 26 bytových jednotek v rámci doprivatek a z prodeje 8 bytových jednotek v rámci elektronické dražby dobrovolné, dále příjem z převodu pozemků parc. č. 782/29 a parc. č. 782/30, vše k. ú. Hloubětín, obec Praha, na základě uzavřené rámcové smlouvy o směně nemovitostí, čj.: 0268/2022/OSM/1090 se společností CENTRAL GROUP 70. investiční s.r.o. a příjem z převodu pozemku parc. č. 17, jehož součástí je budova s č. p. 1133, pozemku parc. č. 16, jehož součástí je budova s č. p. 1134, a pozemku parc. č. 15, jehož součástí je budova s č. p. 1135, vše k. ú. Černý Most, obec Praha, na základě kupní smlouvy uzavřené dne 16. 9. 2022 mezi městskou částí Praha 14 (prodávající) a Bytovým družstvem Ronešova 1133, 1134, 1135 (kupující).

V Praze dne 22. 5. 2023

Zpracoval: Ing. Milan Šprysl
vedoucí OŘEŠ