

městská část Praha 14

**Plnění finančního plánu zdaňované činnosti za rok 2025**

v tis. Kč

	FP schválený	UFP po 3. ÚFP	skutečný stav za rok 2025	% plnění 2025/FP schv.	% plnění 2025/FP po 3. ÚFP
<b>Výnosy</b>					
Pronájem bytových prostor	65 000	65 000	66 198	101,84%	101,84%
Pronájem nebytových prostor	27 100	27 100	28 796	106,26%	106,26%
Pronájem pozemků	3 995	3 995	4 075	102,00%	102,00%
Prodej bytových domů a bytových jednotek	11 974	28 378	36 252	302,76%	127,75%
Prodej pozemků	17 185	26 945	27 034	157,31%	100,33%
Úroky z účtů zdaňované činnosti	770	770	751	97,53%	97,53%
Ostatní výnosy	2 750	1 350	1 825	66,36%	135,19%
<b>Celkem</b>	<b>128 774</b>	<b>153 538</b>	<b>164 931</b>	<b>128,08%</b>	<b>107,42%</b>
<b>Náklady</b>					
Velké opravy DBF a nebytových objektů	25 955	35 012	34 765	133,94%	99,29%
Malé opravy a údržba	39 500	39 500	36 694	92,90%	92,90%
Náklady na SVJ	2 200	3 050	3 055	138,86%	100,16%
Revize a ostatní služby	14 500	13 400	10 811	74,56%	80,68%
Odměna za správu (SMP14, a. s.)	15 650	16 110	14 284	91,27%	88,67%
Spotřeba materiálu a energie	1 215	1 215	1 558	128,23%	128,23%
Právní a ekonomické služby	2 300	2 550	2 959	128,65%	116,04%
Ostatní náklady	8 400	14 250	14 028	167,00%	98,44%
<b>Celkem</b>	<b>109 720</b>	<b>125 087</b>	<b>118 154</b>	<b>107,69%</b>	<b>94,46%</b>
<b>Hospodářský výsledek před zdaněním</b>	<b>19 054</b>	<b>28 451</b>	<b>46 777</b>	<b>245,50%</b>	<b>164,41%</b>
<i>Předpis předběžné DPPO MČ Praha 14 za rok 2025</i>			7 533		
<b>Hospodářský výsledek po zdanění (dle účetnictví)</b>			<b>39 244</b>		
<i>Převod finančních prostředků ze zdaňované činnosti do rozpočtu hlavní činnosti</i>	<b>40 000,00</b>	<b>48 000,00</b>	<b>48 000,00</b>	<b>120,00%</b>	<b>100,00%</b>

**Hospodářský výsledek zdaňované činnosti městské části Praha 14 před zdaněním za rok 2025 činí 46.777 tis. Kč.**

Stav finančních prostředků na účtech ZČ činil k 1. 1. 2025 cca 18,4 mil. Kč.

Stav finančních prostředků na účtech ZČ činil k 31. 12. 2025 cca 29,2 mil. Kč.

Stav finančních prostředků na účtech hlavní činnosti činil k 1. 1. 2025 cca 626,6 mil. Kč.

Stav finančních prostředků na účtech hlavní činnosti činil k 31. 12. 2025 cca 547,3 mil. Kč.

V Praze dne 27. 5. 2026

Zpracoval: Ing. Milan Šprysl, vedoucí OŘEŠ

# Komentář k plnění finančního plánu zdaňované činnosti MČ Praha 14 za rok 2025

v tis. Kč

<b>Výnosy:</b>	<i>skutečný stav</i>	<i>% plnění 2025/FP po 3. ÚFP</i>
<b>Pronájem bytových prostor</b>	<b>66.198</b>	<b>101,84 %</b>
Jedná se o tržby z pronájmů bytů a ubytoven spravovaných SMP 14, a. s.		
<b>Pronájem nebytových prostor</b>	<b>28.796</b>	<b>106,26 %</b>
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.		
<b>Pronájem pozemků</b>	<b>4.075</b>	<b>102,00 %</b>
Jedná se o tržby z pronájmů pozemků (zahradky, hřobová místa, reklamní plochy), které jsou ve správě MČ Praha 14. Plnění je v souladu se splatností nájemních smluv.		
<b>Prodej bytových domů</b>	<b>36.252</b>	<b>127,75 %</b>
Na této položce FP jsou evidovány výnosy z prodeje bytových jednotek ve vlastnictví hl. m. Prahy, které jsou ve svěřené správě MČ Praha 14.		
Výnosy zahrnují tržby z realizovaného prodeje 2 bytových jednotek v rámci elektronické dražby dobrovolné, která fakticky proběhla 21. 11. 2024, avšak k převodu bytových jednotek (zápis do KN) došlo až v roce 2025. Dále jsou na této položce FP promítnuty výnosy z realizovaného prodeje 1 nebytového prostoru v rámci elektronické dražby dobrovolné, která fakticky proběhla 27. 8. 2025, výnosy z realizovaného prodeje 1 bytové jednotky v rámci elektronické dražby dobrovolné, která fakticky proběhla 24. 9. 2025 a výnos z realizovaného prodeje 1 bytové jednotky v rámci elektronické dražby dobrovolné, která fakticky proběhla 3. 12. 2025.		
Plnění této výnosové položky FP je oproti plánu výrazně vyšší, neboť prosincová dražba bytové jednotky nebyla zahrnuta v ÚFP, jelikož dopředu nebylo v době 3. ÚFP zřejmé, zda se podaří bytovou jednotku vydražit, resp. zda bude zápis do KN proveden ještě v roce 2025.		
<b>Prodej pozemků</b>	<b>27.034</b>	<b>100,33 %</b>
Na této položce FP jsou evidovány výnosy z prodeje pozemků, které jsou ve svěřené správě MČ Praha 14. Ve sledovaném období byly na předmětnou položku FP zaúčtovány výnosy z prodeje pozemků 7 subjektům (SVJ, s.r.o., a.s.), výnosy z prodaných pozemků v souvislosti s prodejem (převodem) 4 bytových jednotek a 1 nebytového prostoru v rámci elektronické dražby dobrovolné a výnos v souvislosti s realizovanou směnou pozemků se společností Landia – Kyje s.r.o., kdy ve prospěch výnosů zdaňované činnosti byla zúčtována hodnota získaných pozemků, avšak snížena o daň z přidané hodnoty, kterou musela MČ Praha 14 přiznat a odvést z hodnoty ní směňovaného pozemku.		

**Úroky z účtů zdaňované činnosti** **751 97,53 %**

Bezhotovostní platební styk v rámci zdaňované činnosti probíhá na dvou běžných účtech, z nichž jedním disponuje SMP 14, a. s. Ke zhodnocení volných peněžních prostředků slouží měsíční depozita.

Plnění položky závisí na výši peněžních prostředků deponovaných na těchto účtech a na výši úrokových sazeb.

**Ostatní výnosy** **1.825 135,19 %**

Plnění této položky FP je v čase nerovnoměrné. Ve sledovaném období zde byly soustředěny měsíční výnosy z inzerce v časopisu Čtrnáctka, smluvní pokuty, úroky z prodlení a náklady řízení, výnosy z věcných břemen, výnosy z pojistných plnění, drobné výnosy za kopírování a prodej zboží (informační kancelář). Plnění výnosů na této položce FP je oproti predikci vyšší, což je ovlivněno především vyššími výnosy z věcných břemen oproti plánu a přijatým pojistným plněním z pojistných událostí, které nebylo rozpočtováno (pojistné plnění v důsledku havárie vody v nebytovém prostoru v ul. nám. Plk. Vlčka č. p. 695 a v důsledku vodovodní škody v bytové jednotce bytového domu v ul. Bryksova č. p. 756).

**Výnosy za rok 2025 dosáhly výše 164.931 tis. Kč, tj. 107,42 % upraveného FP.**

**Náklady:**

**Velké opravy DBF a nebytových objektů** **34.765 99,29 %**

Rozsah prováděných velkých oprav ve sledovaném období byl ovlivněn termínem schválení FP na rok 2025.

VO č. 1 „Oprava povrchových nášlapných a termo i hydroizolačních vrstev konstrukcí balkonů“ - opravy konstrukcí balkonů zahrnovaly demontáž stávajících poškozených vrstev izolací, montáž nových, výměnu dlažeb a zabezpečení proti zatékání do bytových prostor. Tyto opravy byly ve sledovaném období provedeny v ul. Maňákova č. p. 751, BJ č. 10, 11, Maňákova č. p. 752, BJ č. 10, 11, Maňákova č. p. 754, BJ č. 9, nám. Plk. Vlčka č. p. 685, BJ č. 13, Bobkova č. p. 739, BJ č. 5 a Maňákova č. p. 753, BJ č. 13, 14.

VO č. 2 „Malování společných prostor objektů bytových domů ve správě SMP14“ – jednalo se o periodickou výmalbu společných prostor bytových domů. Výmalba byla realizována v bytových domech v ul. Kardašovská č. p. 753-756.

VO č. 3,4 a 5 „Výměna ležatých rozvodů vody“ - jednalo se o výměnu ležatých rozvodů vody v havarijním stavu. Práce byly provedeny v objektech v ul. Maňákova č. p. 743–746, Bobkova č. p. 747–749, Bobkova č. p. 736–739, Bryksova č. p. 740–742, Maňákova č. p. 751-754 a Bobkova č. p. 755.

VO č. 6 „Oprava výměňkové stanice“ – jednalo se o opravu výměňkové stanice tepla, nefunkčních armatur a doplnění izolací. Oprava byla realizována v ulici Bobkova č. p. 738.

VO č. 7 „Oprava vestibulů u bytových domů“ – jednalo se o opravu vestibulů a dlažby přístupu do bytových domů. Oprava byla prováděna v objektech v ulici Kardašovská č. p. 753-756.

VO č. 8 „Výměna technologie rozvodových skříní“ – byla plánována výměna technologie rozvodových skříní v patrech Polikliniky Parník v ul. Generála Janouška č. p. 902. Položka opravy nebyla realizována. V rámci 3. ÚFP byl schválen návrh na převod finančních prostředků z FP do rozpočtu hlavní činnosti MČ Praha 14 na financování investiční akce „Poliklinika Parník – výměna fealových stropů – SMP 14, a. s.“.

VO č. 9 „Výměna zásobníků TUV a čerpadel“ - předmětem akce byla výměna zásobníků teplé užitkové vody a oběhových čerpadel v objektu Polikliniky Parník v ul. Generála Janouška č. p. 902. Cílem bylo zajištění spolehlivého provozu a zlepšení energetické účinnosti systému přípravy TUV.

VO č. 10 „Výměna podlah v bytových domech“ – v rámci realizace akce byla provedena výměna stávající PVC krytiny za novou s vyšší odolností proti opotřebení a snadnou údržbou. Práce proběhly v bytových domech v ulici Maňákova č. p. 743–746.

VO č. 11 „Výměna stávající elektroinstalace“ – předmětem akce byla výměna stávající elektroinstalace v objektu v ul. Tálínská č. p. 1312 (restaurace U Rybníka).

VO č. 12 „Čištění potrubí“ – jednalo se o čištění topné soustavy v bytovém domě v ul. Kardašovská č. p. 670, v ubytovně Sadská č. p. 530, v Poliklinice Parník a v bytových domech v ul. Kardašovská č. p. 753–756.

VO č. 13 „Oprava hydroizolací v garážích“ - měla za cíl zamezit zatékání do stavebních konstrukcí a odstranit poškození po stávajícím zatečení. Oprava byla provedena ve vnitrobloku E (Kučerova č. p. 799 a č. p. 770) a vnitrobloku A (Bryksova č. p. 728).

VO č. 14 – „Opravy kuchyňských linek v bytových jednotkách ubytovny Broumarská č. p. 1610 a č. p. 25“ – ve sledovaném období byla realizována výměna kuchyňských linek v bytech č. 1, 2, 3, 5, 13 ubytovny Broumarská č. p. 1610 a v bytech č. 17, 20 a 21 ubytovny Broumarská č. p. 25.

VO č. 15 – „Oprava sociálních zařízení v bytových jednotkách ubytovny Broumarská č. p. 1610 a č. p. 25“ – oprava byla provedena v bytových jednotkách č. 7, 8, 9 a 12 ubytovny Broumarská č. p. 1610 a v bytových jednotkách č. 18 a 19 ubytovny Broumarská č. p. 25. V těchto BJ byly provedeny kompletní opravy podlahové hydroizolace, slinutých obkladů a dlažeb, vodoinstalace a odpadů, a to sejmutím stávajících obkladů a dlažeb, výměnou poškozené nefunkční hydroizolace za novou, opravou plastových rozvodů studené vody, TUV a odpadu, montáží nových obkladů a dlažeb a výměnou kuchyňské linky.

VO č. 16 – „Výměny vodoměrů 32 ks SV + 32 ks TUV v ubytovně Broumarská čp. 1610 a čp. 25“ – výměna poměrových odečítacích měřidel pro měření spotřeby SV a TUV byla realizována v listopadu 2025.

VO č. 17 – „Výměna kotlů vč. technologie kotelny v ubytovně Broumarská čp. 1610“ – oprava spočívala ve výměně technologie kotelny demontáží stávajících dvou plynových kotlů vč. navazujících zařízení a dodávkou a montáží nových dvou plynových kotlů Baxi Platinum+ vč. technologie v totožném rozsahu. Součástí opravy byla oprava prostor kotelny, tj. hydroizolace, slinutých obkladů a dlažeb, vodoinstalace, odpadů a elektroinstalace.

VO č. 18 – „Výměna zámků a dveřního kování v ubytovně Broumarská čp. 1610 a čp. 25“ – byla realizována výměna cylindrických zámků a dveřních kování spolu s vytvořením systému generálního klíče v objektech Broumarská č. p. 1610 a č. p. 25.

VO č. 19 – „Oprava vstupního portálu v ubytovně Broumarská čp. 1610“ – jednalo se o opravu vstupního portálu bytové jednotky č. 7.

VO č. 20 – „Oprava nátěrů pohledové obvodové zdi objektu Broumarská čp. 1610“ – oprava povrchu obvodové zdi včetně obnovení nátěru do výše I. NP objektu Broumarská čp. 1610 byla dokončena v listopadu 2025.

VO č. 21 - „Oprava střechy objektu Pilská č. p. 9“ – oprava zahrnovala kompletní výměnu střešní krytiny, bednění, klempířských prvků a střešních oken, likvidaci staré krytiny, střešních oken i bednění, jejich odvoz, ekologickou likvidaci, stavbu lešení.

<b>Přehled velkých oprav dle FP 2025</b>			
<b>č. VO:</b>	<b>Předmět VO</b>	<b>Plánované náklady dle UFP 2025 (po 3. ÚFP) v tis. Kč</b>	<b>Skutečné náklady za rok 2025 v tis. Kč</b>
1.	Oprava povrchových nášlapných a termo i hydroizolačních vrstev konstrukcí balkonů	6 100,00	6 014,00
2.	Malování společných prostor objektů bytových domů ve správě SMP14	3 183,00	3 130,00
3.	Výměna ležatých rozvodů vody	2 400,00	2 434,00
4.	Výměna ležatých rozvodů vody	2 400,00	2 453,00
5.	Výměna ležatých rozvodů vody	1 800,00	1 847,00
6.	Oprava výměňkové stanice	480,00	480,00
7.	Oprava vestibulů u bytových domů	800,00	731,00
8.	Výměna technologie rozvodových skříní	0,00	0,00
9.	Výměna zásobníků TUV, čerpadel	1 030,00	817,00
10.	Výměna podlah v bytových domech	1 400,00	1 475,00
11.	Výměna stávající elektroinstalace	250,00	221,00
12.	Čištění potrubí	1 640,00	1 640,00
13.	Oprava hydroizolací v garážích	1 000,00	995,00
14.	Opravy kuchyňských linek v bytových jednotkách ubytovny Broumarská čp. 1610 a čp. 25	225,00	225,00
15.	Oprava sociálních zařízení v bytových jednotkách ubytovny Broumarská čp. 1610 a čp. 25	1 357,00	1 357,00
16.	Výměny vodoměrů 32 ks SV + 32 ks TUV v ubytovně Broumarská čp. 1610 a čp. 25	249,00	249,00
17.	Výměna kotlů vč. technologie kotelny v ubytovně Broumarská čp. 1610	982,00	982,00
18.	Výměna zámků a dveřního kování v ubytovně Broumarská čp. 1610 a čp. 25	200,00	200,00
19.	Oprava vstupního portálu v ubytovně Broumarská čp. 1610	92,00	92,00
20.	Oprava nátěrů pohledové obvodové zdi objektu Broumarská čp. 1610	237,00	236,00
21.	Oprava střechy objektu Pilská č.p. 9	9 187,00	9 187,00
<b>VELKÉ OPRAVY CELKEM</b>		<b>35 012,00</b>	<b>34 765,00</b>

**Malé opravy a údržba****36.694 92,90 %**

Jednalo se převážně o běžné opravy a běžnou údržbu. Náklady na malé opravy a údržbu bytových i nebytových prostor zahrnovaly především drobné opravy jednotlivých bytů, společných prostor a okolí budov. Tyto práce zahrnují nezbytné opravy vyplývající z aktuálního technického stavu objektů.

<b>MALÉ OPRAVY</b>	<b>FP 2025 v tis. Kč</b>	<b>rok 2025 v tis. Kč</b>
Servis tepelné techniky	1 200	1 370
Malování společných prostor objektů	2 400	480
Opravy a výměny kuchyňských linek	3 550	1 380
Opravy a servis oken	4 200	3 215
Opravy a výměny zařizovacích předmětů (elektro a plyn)	3 200	1 240
Drobné stavební opravy a řemeslné práce	2 300	9 643
Stavební opravy a opravy vodoinstalačních rozvodů	4 000	5 039
Opravy ve výměňkových stanicích tepla a TUV	4 800	2 800
Opravy plochých střech	3 800	1 100
Opravy topení a topných systémů	2 500	1 590
Stavební opravy interiérů po výměnách uživatelů	3 800	5 680
Opravy exteriérů a konstrukcí spjatých s objekty	3 250	3 150
Drobné opravy a údržba hřbitova, ostatní drobné opravy a údržba	500	7
<b>CELKEM</b>	<b>39 500</b>	<b>36 694</b>

**Náklady na SVJ****3.055 100,16 %**

Na této položce FP jsou zahrnuty náklady na běžné opravy a údržbu, na revize a opravy závad zjištěných revizemi, na správu domu, pojistné, odměny členům statutárních orgánů SVJ a BD, to vše u bytů ve svěřené správě městské části Praha 14, které jsou v objektech SVJ a dále u bytů v BD, v nichž má městská část Praha 14 družstevní podíl. Výši nákladů nebylo možné z větší části ovlivnit, neboť vychází z rozpočtových plánů jednotlivých SVJ a BD schválených na shromáždění vlastníků, resp. členské schůzi družstva.

**Revize a ostatní služby****10.811 80,68 %**

Plánované náklady na revize vycházely z každoročního objemu opakovaných kontrol a předpokládané potřeby nutných výměn. V roce 2025 proběhlo několik periodických revizí současně, včetně kontrol hromosvodů, elektroinstalací, plynových zařízení, výtahů a inspekčních revizí. Většina čerpaných nákladů ve sledovaném období vyplývala z uzavřených smluv. Tyto revize a odborné prohlídky byly provedeny dle zákonných a stanovených termínů. Skutečné čerpání nákladové položky bylo oproti UFP nižší zejména z důvodu menšího rozsahu realizace mimořádných úklidů, než bylo předpokládáno.

**Odměna za správu****14.284 88,67 %**

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

jednotek bytového fondu. K nižšímu čerpání došlo v souvislosti s dočasným omezením rozsahu činností poskytovaných dle Příkazní smlouvy čj. 0516/2020/SMP14/1170 a jejích dodatků.

**Spotřeba materiálu a energie** **1.558** **128,23 %**

Na této položce FP 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. Překročení plánovaných nákladů bylo způsobeno zejména vyšší cenou a spotřebou energií oproti předpokladu při sestavení rozpočtu a zvýšenými provozními náklady ubytoven.

**Právní a ekonomické služby** **2.959** **116,04 %**

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

Překročení plánovaných nákladů bylo způsobeno zejména vyšším objemem objednaných právních služeb a zpracováním architektonické studie možné nástavby na objektu Metujská č. p. 907.

**Ostatní náklady** **14.028** **98,44 %**

Na této položce FP byly ve sledovaném období účtovány náklady za správu hrobových míst, náklady za zpracování a tisk inzerce v časopise Čtrnáctka, alikvotní část pojistného na živelní pojištění nemovitého majetku i movitých věcí ve svěřené správě MČ Praha 14, tvorba a zúčtování opravných položek k pohledávkám z dlužného nájemného a vyúčtování služeb, náklady z vyřazených pohledávek pro jejich nedobytnost, úroky z alikvotní výše úvěrů, jež byly čerpány v souvislosti s pořízením bytových jednotek BD Ronešova 1133 – 1135, BD nám. Plk. Vlčka 692 – 695. Alikvotní výše úvěrů, které splácí MČ Praha 14, odpovídá hodnotě dalšího členského vkladu městské části Praha 14. Na vrub této položky FP bylo účtováno rovněž o vyřazeném (převedeném) pozemku v souvislosti s realizovanou směnou pozemků se společností Landia – Kyje s.r.o.

**Náklady za rok 2025 dosáhly výše 118.154 tis. Kč, tj. 94,46 % upraveného FP.**

**Hospodářský výsledek zdaňované činnosti MČ Praha 14 před zdaněním za rok 2025 činí 46.777 tis. Kč.**

V Praze dne 27. 5. 2026

Zpracoval: Ing. Milan Šprysl  
vedoucí OŘEŠ