

městská část Praha 14

**Plnění finančního plánu zdaňované činnosti za rok 2023**

v tis. Kč

	FP schválený	FP po 2. úpravě	skutečný stav za rok 2023	% plnění 2023/FP schv.	% plnění 2023/FP po 2. ÚFP
<b>Výnosy</b>					
Pronájem bytových prostor	59 000	59 000	57 998	98,30%	98,30%
Pronájem nebytových prostor	23 150	23 150	22 630	97,75%	97,75%
Pronájem pozemků	3 360	3 600	3 665	109,08%	101,81%
Prodej bytových domů a bytových jednotek	3 043	11 145	11 145	366,25%	100,00%
Prodej pozemků	353	2 780	2 858	809,63%	102,81%
Úroky z účtů zdaňované činnosti	550	650	681	123,82%	104,77%
Ostatní výnosy	1 270	4 140	4 519	355,83%	109,15%
<b>Celkem</b>	<b>90 726</b>	<b>104 465</b>	<b>103 496</b>	<b>114,08%</b>	<b>99,07%</b>
<b>Náklady</b>					
Velké opravy DBF a nebytových objektů	11 135	13 368	13 629	122,40%	101,95%
Malé opravy a údržba	32 350	35 350	36 576	113,06%	103,47%
Náklady na SVJ	2 100	2 100	2 273	108,24%	108,24%
Revize a ostatní služby	9 500	9 500	9 866	103,85%	103,85%
Odměna za správu (SMP14, a. s.)	12 796	12 933	12 933	101,07%	100,00%
Spotřeba materiálu a energie	2 135	2 135	1 080	50,59%	50,59%
Právní a ekonomické služby	3 050	3 050	2 073	67,97%	67,97%
Ostatní náklady	5 450	6 806	5 338	97,94%	78,43%
<b>Celkem</b>	<b>78 516</b>	<b>85 242</b>	<b>83 768</b>	<b>106,69%</b>	<b>98,27%</b>
<b>Hospodářský výsledek před zdaněním</b>	<b>12 210</b>	<b>19 223</b>	<b>19 728</b>	<b>161,57%</b>	<b>102,63%</b>
<i>Předpis předběžné DPPO MČ Praha 14 za rok 2023</i>			6 177		
<b>Hospodářský výsledek po zdanění (dle účetnictví)</b>			<b>13 551</b>		
<i>Převod finančních prostředků z hl. činnosti ve prospěch zdaňované činnosti</i>	<b>28 500,00</b>	<b>28 500,00</b>	<b>28 500,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

**Hospodářský výsledek zdaňované činnosti městské části Praha 14 před zdaněním za rok 2023 činí 19.728 tis. Kč.**

Stav finančních prostředků na účtech ZČ činil k 1. 1. 2023 cca 38,1 mil. Kč.

Stav finančních prostředků na účtech ZČ činil k 31. 12. 2023 cca 18,4 mil. Kč.

Stav finančních prostředků na účtech hlavní činnosti činil k 1. 1. 2023 cca 798,5 mil. Kč.

Stav finančních prostředků na účtech hlavní činnosti činil k 31. 12. 2023 cca 626,6 mil. Kč.

V Praze dne 27. 5. 2024

Zpracoval: Ing. Milan Šprysl, vedoucí OŘEŠ

## Komentář k plnění finančního plánu zdaňované činnosti městské části Praha 14 za rok 2023

v tis. Kč

<b>Výnosy:</b>	<b>skutečný stav</b>	<b>% plnění 2023/FP po 2. úpravě</b>
<b>Pronájem bytových prostor</b> Jedná se o tržby z pronájmů bytů a ubytoven spravovaných SMP 14, a.s.	<b>57.998</b>	<b>98,30 %</b>
<b>Pronájem nebytových prostor</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>22.630</b>	<b>97,75 %</b>
<b>Pronájem pozemků</b> Jedná se o tržby z pronájmů pozemků (mj. zahrádky, hrobová místa, reklamní plochy), které jsou ve správě MČ Praha 14.	<b>3.665</b>	<b>101,81 %</b>
<b>Prodej bytových domů</b> Na této položce jsou soustředěny výnosy z prodeje bytových jednotek ve vlastnictví hl. m. Prahy, které jsou ve svěřené správě MČ Praha 14. Ve sledovaném období došlo k převodu (zápisu do KN) 3 bytových jednotek prodaných v rámci elektronické dražby dobrovolné.	<b>11.145</b>	<b>100,00 %</b>
<b>Prodej pozemků</b> Na této položce byl saturován výnos z prodeje pozemků, jež jsou funkčně spjaté se 3 prodanými bytovými jednotkami v rámci elektronické dražby dobrovolné, a dále výnos z prodeje 11 pozemků 9 subjektům a 1 směny (BD, SVJ či obchodní společnosti – mj. PRE distribuce, a.s.).	<b>2.858</b>	<b>102,81 %</b>
<b>Úroky z účtů zdaňované činnosti</b> Bezhotovostní platební styk v rámci zdaňované činnosti probíhá na dvou běžných účtech, z nichž jedním disponuje SMP 14, a. s. Disponibilní peněžní prostředky jsou uloženy na běžných bankovních účtech zdaňované činnosti. Plnění položky není v čase rovnoměrné. Závisí na výši peněžních prostředků deponovaných na těchto běžných účtech a na výši úrokové sazby.	<b>681</b>	<b>104,77 %</b>
<b>Ostatní výnosy</b> Na této položce byly účtovány výnosy z věcných břemen, výnosy z inzerce v časopisu Čtrnáctka, poplatky z prodlení, náklady řízení, pojistná plnění, věcná břemena, hodnota pohledávek postoupených bezúplatně MČ Praha 14 od SMP 14, a.s., výnos z postoupených	<b>4.519</b>	<b>109,15 %</b>

pohledávek vč. mimořádného výnosu v souvislosti s realizací VSFL na pronájem bytu za podmínky odkoupení pohledávek, přičemž tyto pohledávky byly odprodány za vysoutěženou kupní cenu. Vyšší plnění výnosů na této položce oproti UFP souvisí s přijatým pojistným plněním, konkrétně s doplatkem za poškození parketové podlahy v KD Kyje v roce 2022.

**Výnosy za rok 2023 dosáhly výše 103.496 tis. Kč, tj. 99,07 % upraveného FP.**

## Náklady:

### Velké opravy DBF a nebytových objektů

**13.629 101,95 %**

Rozsah prováděných velkých oprav ve sledovaném období byl ovlivněn termínem schválení FP, procesy schvalování dodavatelů, termínovou náročností.

Přehled velkých oprav FP 2023			
č. VO:	Předmět VO	Plánované náklady dle UFP 2023 v tis. Kč	Skutečné náklady za rok 2023 v tis. Kč
1.	Oprava povrchových nášlapných a termo i hydroizolačních vrstev konstrukcí balkonů	809	809
2.	Malování společných prostor objektů bytových domů ve správě SMP 14, a.s.	1 881	1 881
3.	Oprava vstupního schodiště	670	859
4.	Oprava vstupního schodiště	160	160
5.	Oprava výtahu a výtahové šachty	464	464
6.	Oprava výtahu a výtahové šachty	366	366
7.	Oprava výtahu a výtahové šachty	358	358
8.	Oprava výtahu a výtahové šachty	442	442
9.	Oprava výtahu a výtahové šachty	230	230
10.	Výměna osvětlení schodiště Polikliniky Parník	206	206
11.	Výměna parapetů na Poliklinice Parník	227	227
12.	Demontáž kovových krytů na Poliklinice Parník	61	61
13.	Úprava ordinací v Poliklinice Parník	109	109
14.	Výměna podlah v bytových domech	1 976	1 776
15.	Výmalba Galerie 14	231	231
16.	Generální oprava střechy Metujská 907	1 671	2 022
17.	Oprava střešní krytiny na objektu ubytovny Broumarská čp. 25	220	205
18.	Oprava severního schodiště objektu ubytovny Broumarská čp. 25	158	158
19.	Oprava jižního schodiště objektu ubytovny Broumarská čp. 25	154	154
20.	Oprava sociálních zařízení ve 3 BJ ubytovny Broumarská čp. 1610 a čp. 25	580	571
21.	Oprava vstupních portálů BJ ubytovny Broumarská	240	185
22.	Oprava a údržba zámkové dlažby v areálu ubytovny Broumarská	0	0
23.	Havarijní oprava vedení odpadní vody v ubytovně Broumarská čp. 25	227	227
24.	Havarijní oprava v důsledku zatečení do prostoru půdy a bytu č. 28 v ubytovně Broumarská čp. 25	87	87
25.	Oprava prostor veřejné prádelny v ubytovně Broumarská čp. 1610	206	206

26.	Havarijní oprava podhledů pavlače ubytovny Broumarská čp. 25	227	227
27.	Oprava podlahy Bryksova 1002, Plechárna	273	273
28.	Výmalba a oprava stěn Bryksova 1002, Plechárna	515	515
29.	Sanace omítek KD Kyje	320	320
30.	Renovace parketové podlahy KD Kyje	300	300
<b>Celkem náklady na velké opravy</b>		<b>13 368</b>	<b>13 629</b>

VO č. 1 „Oprava povrchových nášlapných a termo i hydroizolačních vrstev konstrukcí balkonů“ – opravy probíhaly v bytových domech Maňákova čp. 743 a nám. Plk. Vlčka 694. Vzhledem k problémům s obdobnými opravami v loňském roce byla změněna dodavatelská firma i způsob realizace oprav. Vzhledem k vyšší kvalitě oprav došlo k nárůstu cen.

VO č. 2 „Malování společných prostor objektů bytových domů ve správě SMP 14, a.s.“ – jednalo se o periodickou výmalbu společných prostor bytových objektů Bří Venclíků čp. 1070, 1071, nám. Plk. Vlčka čp. 684, 685, 686, 694. Práce byly ukončeny.

VO č. 3 „Oprava vstupního schodiště“ – jednalo se o opravu vstupního schodiště u bytových domů v ul. Rochovská 766 a 767.

VO č. 4 „Oprava vstupního schodiště“ – jednalo se o opravu vstupního schodiště u bytových domů v ul. Bří Venclíků čp. 1070 a 1071. Opravy byly realizované jen v základním nejnutnějším rozsahu.

VO č. 5 „Oprava výtahu a výtahové šachty“ – byla dokončena velká oprava výtahové šachty a příslušenství, a to v bytovém domě v ul. Maňákova čp. 743, tak aby odpovídala bezpečnostním a revizním nařízením.

VO č. 6 „Oprava výtahu a výtahové šachty“ – byla dokončena velká oprava výtahové šachty a příslušenství, a to v bytovém domě v ul. Maňákova čp. 745, tak aby odpovídala bezpečnostním a revizním nařízením.

VO č. 7 „Oprava výtahu a výtahové šachty“ – byla dokončena velká oprava výtahové šachty a příslušenství, a to v bytovém domě v ul. Maňákova čp. 746, tak aby odpovídala bezpečnostním a revizním nařízením.

VO č. 8 „Oprava výtahu a výtahové šachty“ – byla dokončena velká oprava výtahové šachty a příslušenství, a to v bytovém domě v ul. Bobkova čp. 755, tak aby odpovídala bezpečnostním a revizním nařízením.

VO č. 9 „Oprava výtahu a výtahové šachty“ – jednalo se o dokončení opravy výtahové šachty a příslušenství, která započala v roce 2022, a to v souladu s revizemi a bezpečnostním nařízením. Oprava byla realizována v bytovém domě v ul. Maňákova čp. 744.

VO č. 10 „Výměna osvětlení schodiště Polikliniky Parník“ - vyměněno bylo stávající osvětlení schodiště za LED osvětlení z důvodu úspory spotřebované el. energie.

VO č. 11 „Výměna parapetů na Poliklinice Parník“ – byla realizována výměna nevyhovujících dřevěných parapetů za nové. Konečné náklady byly vyšší oproti předpokladu z důvodu zdražení materiálu.

VO č. 12 „Demontáž kovových krytů na Poliklinice Parník“ – oprava a údržba spočívala v demontáži kovových krytů radiátorů a jejich začištění. Tyto práce bylo nutné provést z hygienických důvodů a z důvodu úspory energií.

VO č. 13 „Úprava ordinací v Poliklinice Parník“ – v rámci opravy a údržby ordinace v 1. patře Polikliniky Parník byla provedena výměna podlah, parapetů, žaluzií a výmalba prostor určených k pronájmu. Vyšší náklady souvisely s nárůstem cen všech vstupů včetně ceny práce.

VO č. 14 „Výměna podlah v bytových domech“- jednalo se o kompletní výměnu PVC krytiny vč. souvisejících nutných oprav ve společných prostorách bytového domu v ul. Kardašovská 670. Práce již byly dokončeny.

VO č. 15 „Výmalba Galerie 14“ – jednalo se o výmalbu a opravu stěn v Galerii 14, nám. Plk. Vlčka 686.

VO č. 16 „Generální oprava střechy Metujská 907“ – jednalo se o kompletní opravu celé střechy v objektu Metujská 907 z důvodu velké havárie spočívající v zatečení vody do značné části pracovních prostor budovy. Částka požadovaná na opravu byla značně přečerpána z důvodů víceprací vzniklých klimatickou situací, kdy po stržení střechy byly zjištěny neočekávané závažné změny v povrchu, které bylo nutné odstranit.

VO č. 17 „Oprava střešní krytiny na objektu ubytovny Broumarská čp. 25“ – jednalo se o vysušení prostoru a konstrukce pod krytinou, výměnu napadených částí konstrukce krovu, provedení nátěrů, výměnu tepelných izolací a hydroizolací v půdním prostoru.

VO č. 18 „Oprava severního schodiště objektu ubytovny Broumarská čp. 25“ – opravou severního venkovního monolitického schodiště byl vyřešen nevyhovující technický stav celé konstrukce, jež bránil řádnému a bezpečnému užívání této komunikace. Oprava spočívala v demontáži původních destruovaných konstrukcí pochází keramické vrstvy (dlažby), kompletně podkladního a částečně i konstrukčního betonu a bočních omítek do výše 300 mm. Následně po provedené hloubkové penetraci byla obnovena nosná betonová konstrukce, hydroizolační vrstva, podkladní beton a byla položena nová protiskluzová nezámrazná dlažba Taurus. Celá plocha byla vyspárovaná a byly opraveny boční omítky.

VO č. 19 „Oprava jižního schodiště objektu ubytovny Broumarská čp. 25“ – opravou jižního venkovního monolitického schodiště byl vyřešen nevyhovující technický stav celé konstrukce, jež bránil řádnému a bezpečnému užívání této komunikace. Oprava spočívala v demontáži původních destruovaných konstrukcí pochozí keramické vrstvy (dlažby), kompletně podkladního a částečně i konstrukčního betonu a bočních omítek do výše 300 mm. Následně po provedené hloubkové penetraci byla obnovena nosná betonová konstrukce, hydroizolační vrstva, podkladní beton a byla položena nová protiskluzová nezámrazná dlažba Taurus. Celá plocha byla vyspárována a byly opraveny boční omítky.

VO č. 20 „Oprava sociálních zařízení ve 3 BJ ubytovny Broumarská čp. 1610 a čp. 25“ – byla realizována oprava prostor sociálního zařízení v bytové jednotce č. 2, č. 9 objektu Broumarská čp. 1610 a v bytové jednotce č. 24 objektu Broumarská čp. 25, tj. oprava izolace, výměna obkladů, dlažeb, plastových rozvodů studené vody, TUV, odpadu v prostorách koupelny, WC a předsíně.

VO č. 21 „Oprava vstupních portálů BJ ubytovny Broumarská“ – jednalo se o opravu 4 vstupních portálů u bytových jednotek v přízemí objektu Broumarská čp. 1610 (demontáž a zpětná montáž vstupních portálů, sanace uložení a oprava zámkové dlažby).

VO č. 22 „Oprava a údržba zámkové dlažby v areálu ubytovny Broumarská“ - tato oprava, jež byla zahrnuta v původním FP, byla přesunuta na rok 2024 z důvodu využití alokovaného finančního krytí pro potřebu realizace havarijní opravy podhledů pavlače ubytovny Broumarská čp. 25 a z důvodu nevhodných klimatických podmínek.

VO č. 23 „Havarijní oprava vedení odpadní vody v ubytovně Broumarská čp. 25“ – jednalo se o opravu po havárii vedení odpadní vody v prostorech sociálního zařízení a kuchyňského koutu v bytových jednotkách č. 18, 19 a 28. Oprava spočívala v demontáži části obkladů a dlažeb, v opravě defektu na vertikálním odpadním svodu, v likvidaci poškozených konstrukcí a v následné opravě všech dotčených konstrukcí a povrchů.

VO č. 24 „Havarijní oprava v důsledku zatečení do prostoru půdy a bytu č. 28 v ubytovně Broumarská čp. 25“ – jednalo se o havarijní opravu, jež spočívala v demontáži části tepelné izolace a hydroizolace v půdním prostoru, ve vysušení napadených konstrukcí krovu, stropu a stávajících stěn, v likvidaci poškozených SDK konstrukcí a následné opravě všech dotčených konstrukcí, povrchových úprav a v uvedení bytové jednotky do provozuschopného stavu.

VO č. 25 „Oprava prostor veřejné prádelny v ubytovně Broumarská čp. 1610“ - oprava spočívala ve výměně stávajících obkladů a dlažeb, v opravě podlahy dobetonováním, v provedení hydroizolačního nátěru a výmalby stěn a stropů.

VO č. 26 „Havarijní oprava podhledů pavlače ubytovny Broumarská čp. 25“ – jednalo se o kompletní opravu podhledů stropu vnější konstrukce objektu (pavlače) spočívající v sejmutí stávajících dřevotřískových desek, výměně poškozené nefunkční hydroizolace, opravě a

výměně nosné konstrukce a montáži nových podhledových cementovláknitých desek, zpětné montáži elektroinstalace a osvětlovacích desek demontovaných před opravou.

VO č. 27 „Oprava podlahy Bryksova 1002, Plechárna“, VO č. 28 „Výmalba a oprava stěn Bryksova 1002, Plechárna“, VO č. 29 „Sanace omítek KD Kyje“ a VO č. 30 „Renovace parketové podlahy KD Kyje“ byly realizované v souvislosti s předáním těchto objektů půjčitel (Plechárna), resp. nájemci (KD Kyje), tj. SMP 14, a. s. k dalšímu užívání, neboť tyto objekty se nacházely v nevyhovujícím technickém stavu.

#### Malé opravy a údržba

**36.576 103,47%**

Byly provedeny nezbytné opravy dané technickým stavem spravovaného fondu.

MALÉ OPRAVY	UFP 2023 v tis. Kč	Skutečné náklady 2023 v tis. Kč
Výměny a opravy ZTI (zdravotechnické instalace)	400	400
Servis tepelné techniky	900	900
Malování společných prostor objektů	500	800
Opravy a výměny kuchyňských linek	1 500	1 600
Opravy a servis oken	4 000	4 000
Opravy a výměny zařizovacích předmětů (elektro a plyn)	3 000	3 200
Drobné stavební opravy a řemeslné práce	1 900	1 900
Stavební opravy a opravy vodoinstalačních rozvodů	4 000	4 700
Opravy ve výměňkových stanicích tepla a TUV	4 800	4 900
Opravy plochých střech	3 000	3 400
Opravy topení a topných systémů	2 500	2 500
Stavební opravy interiérů po výměnách uživatelů	3 000	3 000
Opravy a údržba exteriérů a konstrukcí spjatých s objekty	5 250	5 250
Drobné opravy a údržba hřbitova, ostatní opravy	600	26
<b>CELKEM</b>	<b>35 350</b>	<b>36 576</b>

#### Náklady na SVJ

**2.273 108,24 %**

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

**9.866 103,85 %**

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

**Odměna za správu** **12.933 100,00 %**

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

**Spotřeba materiálu a energie** **1.080 50,59 %**

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. Nižší čerpání oproti FP souvisí jak s příznivým vývojem cen energií v hodnoceném období, tak s vyšší predikcí těchto nákladů.

**Právní a ekonomické služby** **2.073 67,97 %**

Na této položce byly účtovány náklady na právní a daňové služby, kolky, poplatky soudu na žaloby, náklady vzniklé v souvislosti s exekucním 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 odpovídalo aktuální potřebě právních služeb, k jejichž realizaci došlo ve sledovaném období.

**Ostatní náklady** **5.338 78,43 %**

Na této položce byly ve sledovaném období účtovány náklady za správu hrobových míst, náklady za zpracování a tisk inzerce v časopise Čtrnáctka, odpis nedobytných pohledávek, postoupených pohledávek, tvorba a zúčtování opravných položek k pohledávkám z dlužného nájemného a vyúčtování služeb, alikvotní část pojistného na živelní pojištění nemovitého majetku i movitých věcí ve svěřené správě MČ Praha 14 a úroky z alikvotní výše úvěru (v měsíční výši cca 250 tis. Kč), jež byl čerpán v souvislosti s pořízením bytových jednotek BD Ronešova 1133 – 1135. Alikvotní výše úvěru, kterou splácí MČ Praha 14, odpovídá hodnotě dalšího členského vkladu městské části Praha 14 (celkem 29 bytových jednotek).

Nižší čerpání nákladů na této položce bylo ovlivněno především zúčtováním opravných položek k postoupeným (prodáním) pohledávkám, což mělo za následek snížení této nákladové položky (zúčtování opravných položek je fakticky výnosová operace).

**Náklady za rok 2023 dosáhly výše 83.768 tis. Kč, tj. 98,27 % upraveného FP.**

**Hospodářský výsledek zdaňované činnosti MČ Praha 14 před zdaněním za rok 2023 činí 19.728 tis. Kč.**

V Praze dne 28. 5. 2024

Zpracoval: Ing. Milan Šprysl  
vedoucí OŘEŠ