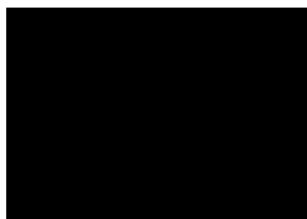


**Finanční plán zdaňované činnosti městské části Praha 14
na rok 2025**
v tis. Kč

	FP	CF
	Výnosy	Příjmy
Pronájem bytových prostor	65 000	64 000
Pronájem nebytových prostor	27 100	26 800
Pronájem pozemků	3 995	3 995
Prodej bytových domů	11 974	7 324
Prodej pozemků	17 185	17 164
Úroky z účtů zdaňované činnosti	770	770
Ostatní výnosy	2 750	2 750
Celkem	128 774	122 803
	Náklady	Výdaje
Velké opravy DBF a nebytových objektů	25 955	25 955
Malé opravy a údržba	39 500	39 500
Náklady na SVJ	2 200	2 200
Revize a ostatní služby	14 500	14 500
Odměna za správu (SMP14, a. s.)	15 650	15 650
Spotřeba materiálu a energie	1 215	1 215
Právní a ekonomické služby	2 300	2 300
Ostatní náklady	8 400	6 900
Celkem	109 720	108 220
Hospodářský výsledek před zdaněním/CF	19 054	14 583
ZC prodaného majetku a daňové odpisy majetku	19 054	0
<i>Předpokládaná daň z příjmů za rok 2025</i>	0	0
Hospodářský výsledek po předpokládaném zdanění/CF	19 054	14 583
<i>Převod finančních prostředků ze zdaňované činnosti do rozpočtu hlavní činnosti</i>		40 000

V Praze dne 20. 1. 2025
Zpracoval: Ing. Milan Šprysl



Komentář k finančnímu plánu zdaňované činnosti městské části Praha 14 na rok 2025

v tis. Kč

2025	2024
NR	SR

Výnosy:

Pronájem bytových prostor	65.000	59.000
----------------------------------	---------------	---------------

Jedná se o tržby z pronájmů bytů a ubytoven. Plán tržeb vychází z údajů dostupných při zpracování plánu, a to z obsazenosti bytů a výše nájemného za jednotlivé byty. V propočtu není zohledněna průměrná roční míra inflace za rok 2024.

Pronájem nebytových prostor	27.100	23.560
------------------------------------	---------------	---------------

Jedná se o tržby z pronájmů nebytových prostor a garáží, které jsou ve správě SMP 14, a. s. Součástí této položky FP jsou i tržby z pronájmů nebytových prostor a garáží, které spravuje přímo MČ Praha 14 (Galerie 14, pronájem garáží, střech – antény, kamery atp). V propočtu není zohledněna průměrná roční míra inflace za rok 2024.

Pronájem pozemků	3.995	3.380
-------------------------	--------------	--------------

Jedná se o tržby z pronájmů pozemků (zahradky, hrobová místa, pozemky k podnikatelským účelům, reklamní plochy, parkoviště), které spravuje přímo MČ Praha 14. Predikovaná výše tržeb vychází z uzavřených smluv.

Prodej bytových domů	11.974	0
-----------------------------	---------------	----------

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

Rozpočtované 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 dojde až v letošním roce.

Prodej pozemků	17.185	7.260
-----------------------	---------------	--------------

Na této položce je saturován výnos ze smluvně zajištěných či předpokládaných prodejů pozemků.

Úroky z účtů zdaňované činnosti	770	450
--	------------	------------

Jedná se o predikci výše přijatých úroků z peněžních prostředků deponovaných na bankovních účtech zdaňované činnosti.

Ostatní výnosy	2.750	4.520
-----------------------	--------------	--------------

Na této položce jsou rozpočtovány výnosy z poplatků z prodlení, smluvních pokut a nákladů řízení, výnosy z inzerce v časopise ČTRNÁCTKA, výnos z postoupených pohledávek, výnos za zřízení věcných břemen. Odhad této položky je spíše orientační, neboť zčásti se jedná o výnosy nahodilé.

Celkové výnosy finančního plánu zdaňované činnosti na rok 2025 činí 128.774 tis. Kč.

Náklady:

Velké opravy DBF a nebytových objektů

25.955 13.270

Jedná se o velké opravy dle plánu oprav předloženého SMP 14, a. s. a OM ÚMČ P 14. Plán velkých oprav zahrnuje opravy bytových a nebytových prostor vytípaných a naplánovaných pro rok 2025 jako nezbytně nutných, a to jak z důvodu odstranění evidovaných havarijních stavů či zažehnutí nejvíce chátrajících objektů, tak z důvodu zvýšení uživatelského komfortu, aby tak bylo případně možné pronajímateli generovat vyšší příjmy.

Návrh velkých oprav na rok 2025			
č. VO:	Název opravy	Plánované náklady v tis. Kč	Komentář
1.	Oprava povrchových nášlapných a termo i hydroizolačních vrstev konstrukcí balkonů	4 500,00	Pokračování oprav konstrukcí balkonů, demontáže stávajících poškozených vrstev izolací, montáže nových a výměna dlažeb, zabezpečení proti zatékání do prostor. Oprava zahrnuje 15 balkonů.
2.	Malování společných prostor objektů bytových domů ve správě SMP14	3 200,00	Periodická (2-3 roky) výmalba společných prostor bytových domů ve správě SMP 14, a.s.: Kardašovská 753, Kardašovská 754, Kardašovská 755, Kardašovská 756.
3.	Výměna ležatých rozvodů vody	2 400,00	Výměna ležatých rozvodů vody v havarijním stavu, včetně výměníku, v bytových domech v ul. Maňákova 743, 744, 745, 746, Bobkova 747, 748, 749.
4.	Výměna ležatých rozvodů vody	2 400,00	Výměna ležatých rozvodů vody v havarijním stavu, včetně výměníku v bytových domech v ul. Bobkova 736, 737, 738, 739, Bryksova 740, 741, 742.
5.	Výměna ležatých rozvodů vody	1 800,00	Výměna ležatých rozvodů vody v havarijním stavu v bytových domech v ul. Maňákova 751, 752, 753, 754, Bobkova 755.
6.	Oprava výměňkové stanice	480,00	Oprava výměňkových stanic tepla, nefunkčních armatur, doplnění izolací v bytovém domě v ul. Bobkova 738.
7.	Oprava vestibulů u bytových domů	800,00	Oprava vestibulů, oprava dlažby u přístupu do bytových domů v ul. Kardašovská 753, 754, 755, 756.
8.	Výměna technologie rozvodových skříní	1 600,00	Výměna technologie rozvodových skříní v patrech Polikliniky Parník, celkem 4ks.
9.	Výměna zásobníků TUV, čerpadel	1 030,00	Výměna zásobníků TUV a čerpadel v Poliklinice Parník.
10.	Výměna podlah v bytových domech	1 400,00	Výměna PVC krytiny ve společných prostorách bytových domů v ul. Maňákova 743, 744, 745, 746.
11.	Výměna stávající elektroinstalace	250,00	Výměna kompletní elektroinstalace v restauraci U Rybníka, Tálinská 1312 z důvodu havarijního stavu.
12.	Čištění potrubí	1 700,00	Čištění topné soustavy v bytových domech v ul. Kardašovská 670, 753-756, Rochovská 764-767, ubytovna v ul. Sadská 530.
13.	Oprava hydroizolací v garážích	1 000,00	Opravy za účelem zamezení zatékání do stavebních konstrukcí a opravy po stávajícím zatečení v garážích. Oprava se týká garáží ve vnitroblocích E - Kučerova 799, F- Kučerova 770, A - Bryksova 728.
14.	Opravy kuchyňských linek v bytových jednotkách ubytovny Broumarská čp. 1610 a čp. 25	280,00	Oprava 10 ks kuchyňských linek výměnou, demontáž stávajících poškozených a oprava omítek a obkladů za linkami.
15.	Oprava sociálních zařízení v bytových jednotkách ubytovny Broumarská čp. 1610 a čp. 25	1 350,00	Postupná oprava prostor sanitárního zařízení (koupelna, WC a předsíň), omítky, obklady a dlažby, stoupačky a připojení v bytech č. 7, 8, 9, 12 v ubytovně Broumarská čp. 1610 a v bytech č. 18 a 19 v ubytovně Broumarská čp. 25; celkem 6 BJ (á cca 225 000,- Kč vč. DPH).
16.	Výměny vodoměrů 32 ks SV + 32 ks TUV v ubytovně Broumarská čp. 1610 a čp. 25	251,00	V rámci předepsané výměny vodoměrů - instalace dálkově odečitatelných, pro snazší a častější evidenci spotřeby (důvodem je Zákon č. 362/2021 Sb., který s účinností od 1. 1. 2022 definuje povinnost instalovat vodoměry na teplou vodu a měřiče tepla pouze s dálkovým odečtem).
17.	Výměna kotlů vč. technologie kotelny v ubytovně Broumarská čp. 1610	985,00	Výměna 2 ks synchronizovaných plynových kotlů na výrobu tepla a TUV, vč. MaR, tlakových nádob (boilerů) a odtahu spalin.
18.	Výměna zámeků a dveřního kování v ubytovně Broumarská čp. 1610 a čp. 25	200,00	Výměna 34 ks kování a vložek u všech vstupních dveří za standardní, běžně udržovatelný typ a sjednocení na systém "generálního klíče".
19.	Oprava vstupního portálu v ubytovně Broumarská čp. 1610	92,00	Demontáž a zpětná montáž 1 vstupního portálu, sanace uložení a oprava zámkové dlažby.
20.	Oprava nátěrů pohledové obvodové zdi objektu Broumarská čp. 1610	237,00	Oprava lokálních poškození omítky v rozsahu 15 % plochy, opravy omítek v rozsahu 25 % plochy a sjednocení barevnosti povrchu nátěrem fasádní barvou.
VELKÉ OPRAVY CELKEM		25 955,00	

Malé opravy a údržba**39.500 36.500**

Jedná se převážně o běžné opravy a běžnou údržbu zajišťovanou zejména SMP 14, a. s. V rámci nákladů na malé opravy a údržbu bytových a nebytových prostor jsou především zahrnuty drobné opravy v jednotlivých bytech, společných prostorech i prostranstvích kolem budov. Objem plánovaných nákladů na zajištění malých oprav a údržby je navrhován s ohledem na zastarávající bytový fond, na nedostatečný objem investic vynaložených do bytového a nebytového fondu v předchozích letech, neustálý růst cen řemeslných služeb a s ohledem na výši skutečných nákladů na malé opravy v minulých letech. S ohledem na výše uvedené je navrhováno zvýšení nákladové položky.

V rámci navrhovaného objemu oprav předpokládáme zajištění zejména smluvních nákladů z rámcových smluv, a to jak uzavřených, tak připravovaných (v tis. Kč):

• Servis tepelné techniky	1.200
• Malování společných prostor objektů	2.400
• Opravy a výměny kuchyňských linek a jejich částí	3.550
• Opravy a servis oken	4.200
• Opravy a výměny zařiz. předmětů (elektro a plyn)	3.200
• Drobné stavební opravy a řemeslné práce	2.300
• Stavební opravy a opravy vodoinstalačních rozvodů	4.000
• Opravy ve výměňkových stanicích tepla a TUV	4.800
• Opravy plochých střech	3.800
• Opravy topení a topných systémů	2.500
• Stavební opravy interiérů po výměnách uživatelů	3.800
• Opravy exteriérů a konstrukcí spjatých s objekty	3.250
• Drobné opravy a údržba hřbitova, ostatní opravy	500

Náklady na SVJ**2.200 2.100**

Jedná se o náklady na běžné opravy a údržbu, na revize a opravy závad zjištěných revizemi, na správu domu, pojistné, odměny členům statutárních orgánů SVJ, BD na služby a zúčtování příspěvku do fondu oprav, 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 není 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**14.500 10.725**

Náklady na revize jsou plánovány s ohledem na každoroční objem opakovaných revizí a zároveň s ohledem na předpokládaný objem nutných výměn. V roce 2025 se uskuteční několik periodických revizí souběžně – hromosvody, elektro, plyn, výtahy a inspekční revize. Tato položka FP obsahuje i náklady na úklid a náklady na deratizace a dezinfekce.

Odměna za správu**15.650 13.810**

Jedná se o odměnu správní firmě SMP 14, a. s., která je určena Příkazní smlouvou a mění se v závislosti na velikosti spravované plochy nebytového fondu a na počtu spravovaných bytů. Celkové rozpočtované náklady na jedné straně reflektují aktuální ceny za každou položku odměny dle Dodatku č. 5 Příkazní smlouvy k zajištění agendy spojené se správou bytů a

nebytových prostor v nemovitostech městské části Praha 14, na druhé straně reflektují aktuální počet spravovaných bytových jednotek a plochu spravovaných nebytových prostor.

Spotřeba materiálu a energie

1.215 1.215

Zahrnuje předpokládané náklady na vybavení ubytoven, náklady na spotřebu tepla, teplé vody a elektrické energie ve volných prostorách a ubytovnách a náklady na srážkové vody. Výše nákladů vychází ze skutečné naturální spotřeby v roce 2024, aktuálního stavu volných prostor a ze zasmělněných či avizovaných cen energií pro rok 2025.

Právní a ekonomické služby

2.300 3.200

Položka FP zahrnuje odhadované náklady na právní a daňové služby, kolky, poplatky soudu na žaloby, náklady vzniklé v souvislosti s exekucím vyklizením bytů, náklady na znalecké posudky, projektovou dokumentaci, 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.

Ostatní náklady

8.400 8.875

Ostatní náklady zahrnují odhadovanou výši opravných položek k pohledávkám z dlužného nájemného a vyúčtování služeb, zaúčtovaných k 31. 12. dle vyhlášky č. 410/2009 Sb., odpis postoupených pohledávek, plánované náklady za správu hrobových míst, alikvotní část pojistného na živelní pojištění nemovitého majetku i movitých věcí, náklady za zpracování a tisk inzerce v časopise ČTRNÁCTKA a rovněž úroky z alikvotní výše úvěru, jež byl čerpán v souvislosti s pořízením bytových jednotek BD Ronešova 1133 - 1135 a BD nám. Plk. Vlčka 692 - 695. Alikvotní výše úvěrů, které splácí MČ Praha 14, odpovídá hodnotě dalšího členského vkladu městské části Praha 14 u obou BD.

Celkové náklady finančního plánu zdaňované činnosti na rok 2025 činí 109.720 tis. Kč.

Plánovaný hospodářský výsledek finančního plánu zdaňované činnosti před zdaněním za rok 2025 činí 19.054 tis. Kč.

Převod finančních prostředků ze zdaňované činnosti ve prospěch hlavní činnosti je plánován ve výši 40.000 tis. Kč.

Zpracoval: Ing. Milan Šprysl, vedoucí OŘEŠ
V Praze dne 20. 1. 2025

