

Návrh 4. úpravy finančního plánu zdaňované činnosti na rok 2022

městská část Praha 14

v tis. Kč

	Schválený FP	UFP po 3. úpravě	4. úprava FP	UFP po 4. úpravě	Upravený CF
	Výnosy	Výnosy	Výnosy	Výnosy	Příjmy
Pronájem bytových prostor	60 000	60 000	0	60 000	57 500
Pronájem nebytových prostor	20 400	20 400	0	20 400	20 100
Pronájem pozemků	3 140	3 140	0	3 140	3 140
Prodej bytových domů a bytových jednotek	95 716	282 182	-1 357	280 825	279 050
Prodej pozemků	0	79 715	4 706	84 421	84 421
Úroky z účtů zdaňované činnosti	650	650	1 090	1 740	1 740
Ostatní výnosy	3 690	6 853	1 687	8 540	8 540
Celkem	183 596	452 940	6 126	459 066	454 491
	Náklady	Náklady	Náklady	Náklady	Výdaje
Velké opravy DBF a nebytových objektů	7 180	8 726	813	9 539	9 539
Malé opravy a údržba	28 350	28 350	0	28 350	28 350
Náklady na SVJ	2 100	2 100	0	2 100	2 100
Revize a ostatní služby	9 000	9 000	0	9 000	9 000
Odměna za správu (SMP 14, a. s.)	12 438	12 438	657	13 095	13 095
Spotřeba materiálu a energie	1 820	1 820	0	1 820	1 820
Právní a ekonomické služby	2 250	2 250	300	2 550	2 550
Ostatní náklady	1 700	2 975	0	2 975	2 375
Celkem	64 838	67 659	1 770	69 429	68 829
Hospodářský výsledek před zdaněním/CF	118 758	385 281	4 356	389 637	385 662
Předpokl. odpisy DHM (daňové) + ZC prod. majetku	49 000	55 000	0	55 000	0
Předpokládaná daň z příjmů za rok 2022	13 254	62 753	828	63 581	63 581
Hospodářský výsledek po předpokl. zdanění	105 504	322 528	3 528	326 056	322 081
Převod finančních prostředků do rozpočtu hlavní činnosti	105 000	370 717	0	370 717	
V Praze dne 30. 11. 2022					
Zpracoval: Ing. Milan Šprysl					

Komentář 4. úpravy finančního plánu zdaňované činnosti MČ Praha 14 na rok 2022

- **Úprava výnosů**

- **Prodej bytových domů a bytových jednotek**

Výnosy z prodeje bytových domů a bytových jednotek jsou upraveny dle aktuálního plnění ke konci listopadu 2022. Oproti upravenému finančnímu plánu (dále jen „ÚFP“) po 3. úpravě dochází ke snížení těchto výnosů celkem o 1.357 tis. Kč, přičemž v této úpravě finančního plánu (dále jen „ÚFP“) se promítá na jedné straně snížení výnosů o 3.980 tis. Kč vlivem rozdělení části realizovaných výnosů z družstevní privatizace domů Ronešova 1133 – 1135 ve prospěch výnosů z prodeje pozemků a snížení výnosů o 1.754 tis. Kč z důvodu nerealizace plánovaných výnosů z prodeje 1 BJ v rámci doprivatizace z důvodu úmrtí kupující, na druhé straně se v této ÚFP promítá zvýšení výnosů o 4.377 tis. Kč v souvislosti s prodejem 1 bytové jednotky v rámci elektronické dobrovolné dražby. Zvýšení výnosů reflektuje cenu (tzv. nejvyšší podání) vydražené bytové jednotky, respektive podíl, jež se váže přímo k bytové jednotce (vyjma souvisejících pozemků).

Úpravou FP je navrženo snížení této položky o 1.357 tis. Kč, tj. z 282.182 tis. Kč na 280.825 tis. Kč.

- **Prodej pozemků**

Výnosy z prodeje pozemků jsou upraveny dle aktuálního plnění ke konci listopadu 2022. Oproti ÚFP po 3. úpravě dochází ke zvýšení těchto výnosů celkem o 4.706 tis. Kč. ÚFP na jedné straně reflektuje zvýšení výnosů o 3.980 tis. Kč vlivem rozdělení části realizovaných výnosů z družstevní privatizace domů Ronešova 1133 – 1135 ve prospěch výnosů z prodeje pozemků, dále zvýšení výnosů o 713 tis. Kč v souvislosti s prodejem 2 pozemků a zvýšení výnosů o 35 tis. Kč v souvislosti s prodejem 1 bytové jednotky, resp. souvisejícího pozemku v rámci elektronické dobrovolné dražby, na druhé straně reflektuje snížení výnosů o 22 tis. Kč z důvodu nerealizace plánovaných výnosů z prodeje pozemku náležícího k BJ z důvodu úmrtí kupující.

Úpravou FP je navrženo navýšení této položky o 4.706 tis. Kč, tj. ze 79.715 tis. Kč na 84.421 tis. Kč.

- **Úroky z účtů zdaňované činnosti**

V souvislosti se zvýšením úrokové sazby z peněžních prostředků deponovaných na běžných účtech zdaňované činnosti a v souvislosti s vyšším objemem peněžních prostředků v průběhu roku na účtech zdaňované činnosti oproti plánu je navrhováno zvýšení plánovaných výnosů na této položce o 1.090 tis. Kč.

Úpravou FP je navrženo navýšení této položky o 1.090 tis. Kč, tj. z 650 tis. Kč na 1.740 tis. Kč.

- **Ostatní výnosy**

Na položce ostatních výnosů dochází touto úpravou k navýšení výnosů v souvislosti se změnou NS z doby určité na dobu neurčitou u 2 bytových jednotek.

Úpravou FP je navrženo navýšení této položky o 1.687 tis. Kč, tj. z 6.853 tis. Kč na 8.540 tis. Kč.

Celkové výnosy FP na rok 2022 po navrhované 4. úpravě FP činí 459.066 tis. Kč.

- **Úprava nákladů**

- **Velké opravy DBF a nebytových objektů**

V rámci této navrhované úpravy FP je předkládán návrh na změnu rozsahu plánovaných a realizovaných velkých oprav. V průběhu 2. pololetí došlo k upřesnění jednotlivých VO, a to jak z pohledu finanční náročnosti (výše nákladů), tak z pohledu objemu nutných VO.

Průběh VO byl ovlivněn značným nárůstem cen materiálu, prací a energií.

V rámci VO č. 1 byly realizovány opravy balkonů a teras pouze v nejakutnějších případech. Aktuálně potřebné náklady přesahují původně plánovanou částku. Úpravou FP dochází k navýšení předpokládaných nákladů (výdajů) o 250 tis. Kč.

VO č. 2 byla již zrealizována, a to s úsporou 72 tis. Kč oproti plánu.

VO č. 3 byla již rovněž zrealizována, došlo k malování průchodů, chodeb, schodišť, oprava přesáhla vzhledem ke zvýšení dodavatelské ceny částku, která byla původně přidělena. Úpravou FP dochází k navýšení předpokládaných nákladů (výdajů) o 779 tis. Kč.

VO č. 4 byla již provedena. Skutečné náklady jsou oproti předpokladu vyšší o 25 tis. Kč

VO č. 5 nebyla a letos ani nebude realizována z důvodu velmi prudkého nárůstu nabídkové ceny. Základní oprava střechy byla naceněna na 1,6 mil. Kč.

U VO č. 6 dochází k rozšíření rozsahu opravy o havarijní opravu výtahu a výtahové šachty v bytovém domě čp. Bryksova 758. Celkové aktualizované náklady na VO oproti původnímu plánu jsou nižší o 40 tis. Kč.

U VO č. 7 – 9 je předpokládána úspora nákladů ve výši 156 tis. Kč u každé jednotlivé VO.

VO č. 10 je v dokončovací fázi, přesáhla však výši plánovaných nákladů. Předpokládané navýšení nákladů činí 100 tis. Kč.

V rámci VO č. 11 byly provedeny úpravy interiérů v přízemí Polikliniky Parník pro nového nájemníka. Skutečné náklady jsou dokonce o 13 tis. Kč nižší oproti plánu. Provedené stavební práce však byly dle své povahy překvalifikovány na technické zhodnocení budovy, přičemž investiční náklady jsou účtovány na vrub hlavní činnosti a související výdaje jsou tedy čerpány z rozpočtu MČ Praha 14.

VO č. 12 bude provedena ve zbývající části roku, přičemž avizované náklady jsou oproti předpokladu nižší o 362 tis. Kč.

VO č. 13 – „Oprava podlah, stavební úpravy zabraňující vzniku další havárie v KD Kyje“

V loňském roce došlo k havárii, která značně poškodila podlahu v KD Kyje. V letošním roce došlo hned k několika opravám a úpravám tak, aby se případné další havárii zabránilo. Po provedení uvedených oprav byl KD Kyje poskytnut k ubytování uprchlíkům z Ukrajiny. Opravené podlahy značně utrpěly a bylo zjištěno, že podlaha nebyla dodána v kvalitě, která byla požadována a uhrazena. Reklamace byla částečně uznána, podlaha vyměněna, avšak muselo dojít k dalšímu kroku, a to zakonzervování, aby už k popsanému zničení podlah

nemohlo dojít. Část nákladů byla hrazena pojišťovnou. Aktualizovaná výše nákladů je oproti plánu navýšena o 509 tis. Kč.

V rámci této úpravy FP dochází k zařazení nové VO č. 14, jež se týká potřebné opravy stávajícího parkoviště u objektu Metujská 907. Náklady na opravu byly vyčísleny ve výši 545 tis. Kč.

4. ÚFP zahrnuje rovněž zařazení nové VO č. 15, která spočívá v opravě vstupních dveří a vstupního portálu v bytových domech v ul. Bří Venclíků 1070 a 1071. Náklady na opravu byly vyčísleny ve výši 547 tis. Kč.

Úpravou FP je navrženo navýšení položky velkých oprav o 813 tis. Kč, tj. z 8.726 tis. Kč na 9.539 tis. Kč.

Návrh úpravy plánu VO pro rok 2022 – 4. ÚFP

č.:	akce	Plán po 3. ÚFP 2022 v tis. Kč	akce	Plán po 4.ÚFP 2022 v tis. Kč	Rozdíl 4. ÚFP
1.	Oprava povrchových nášlapných a termo i hydroizolačních vrstev konstrukcí balkonů	500	Oprava povrchových nášlapných a termo i hydroizolačních vrstev konstrukcí balkonů	750	250
2.	Výměna zámků a kování u dveří v průchodech z podzemních garáží	400	Výměna zámků a kování u dveří v průchodech z podzemních garáží	328	-72
3.	Malování společných prostor objektů bytových domů ve správě SMP 14, a. s.	1 500	Malování společných prostor objektů bytových domů ve správě SMP 14, a. s.	2 279	779
4.	Geodetické zaměření a pasportizace objektů bytových domů, aktualizace stávajících pasportizací	350	Geodetické zaměření a pasportizace objektů bytových domů, aktualizace stávajících pasportizací	375	25
5.	Oprava podkladní konstrukce a hydro i termo izolačních vrstev ploché střechy objektu Metujská 907	750	Oprava podkladní konstrukce a hydro i termo izolačních vrstev ploché střechy objektu Metujská 907	0,00	-750
6.	Oprava výtahu a výtahové šachty Bobkova 748	520	Oprava výtahu a šachty Bobkova 748 a Bryksova 758	480	-40
7.	Oprava výtahu a výtahové šachty Bryksova 741	520	Oprava výtahu a výtahové šachty Bryksova 741	364	-156
8.	Oprava výtahu a výtahové šachty Bobkova 737	520	Oprava výtahu a výtahové šachty Bobkova 737	364	-156
9.	Oprava výtahu a výtahové šachty Maňáková 744	520	Oprava výtahu a výtahové šachty Maňáková 744	364	-156
10.	Oprava a výměna segmentů orientačního systému Polikliniky Parník	750	Oprava a výměna segmentů orientačního systému Polikliniky Parník	850	100
11.	Oprava interiérů v přízemí Polikliniky Parník pro nového nájemníka	250	Oprava interiérů v přízemí Polikliniky Parník pro nového nájemníka	0	-250
12.	Oprava dlažby a hydroizolací na 2 schodištích v ubytovně Broumarská	600	Oprava dlažby a hydroizolací na 2 schodištích v ubytovně Broumarská	238	-362
13.	Oprava parketové podlahy a stavební práce zabraňující vzniku další havárie v KD Kyje	1 546	Oprava parketové podlahy a stavební práce zabraňující vzniku další havárie v KD Kyje	2 055	509
14.			Oprava parkoviště Metujská 907	545	545
15.			Oprava dveří a vstupního portálu Bří Venclíků 1070, 1071	547	547
Celkem náklady za VO v roce 2022		8 726	Celkem náklady za VO v roce 2022	9 539	813

- Odměna za správu (SMP 14, a. s.)

Výše nákladů bude v rámci 4. ÚFP navýšena o odměnu související se zajištěním doprivatek bytových jednotek oprávněným nájemcům a se zajištěním družstevní privatizace nemovitostí Ronešova 1133 – 1135. Výše odměny dle Dodatku č. 1 k Příkazní smlouvě k zajištění agendy spojené se správou bytů a nebytových prostor v nemovitostech městské části Praha 14 čj. 0516/2020/SMP14/1170 činí 4.658,50 Kč vč. 21 % DPH za každou jednu bytovou jednotku nabídnutou oprávněným nájemcům v rámci doprivatek, resp. za každý byt v privatizovaných nemovitostech, tj. celkem 797 tis. Kč za 171 bytů či bytových jednotek. Jelikož v rámci schváleného FP 2022 byla rozpočtována odměna ve výši 140 tis. Kč, je v rámci této ÚFP navrhováno zvýšení odměny za správu v částce 657 tis. Kč.

Úpravou FP je navrženo navýšení této položky o 657 tis. Kč, tj. z 12.438 tis. Kč na 13.095 tis. Kč.

- Právní a ekonomické služby

S ohledem na aktuální čerpání v rámci této nákladové položky a výhled do zbývajících částí roku 2022 je nutné konstatovat, že došlo ke zvýšení nákladů oproti plánu, přičemž tento růst je ovlivněn zvýšenou potřebou právních a ekonomických služeb spojených zejména se vznikem BD Ronešova a s tím spojenými právními úkony. Proto je navrhováno zvýšení plánovaných nákladů na této položce o 300 tis. Kč.

Úpravou FP je navrženo navýšení této položky o 300 tis. Kč, tj. z 2.250 tis. Kč na 2.550 tis. Kč.

Celkové náklady FP na rok 2022 po navrhované 4. úpravě činí 69.429 tis. Kč.

Plánovaný hospodářský výsledek FP před zdaněním činí po 4. úpravě 389.637 tis. Kč.

V Praze dne 30. 11. 2022

Zpracoval: Ing. Milan Šprysl
vedoucí OŘEŠ