

městská část Praha 14

Plnění finančního plánu zdaňované činnosti za 1. - 3. čtvrtletí 2022

v tis. Kč

Výnosy	FP schválený	FP po 2. úpravě	skutečný stav za 1. - 3. Q	% plnění 1.-3. Q/FP schv.	% plnění 1.-3. Q/FP po 2. ÚFP
Pronájem bytových prostor	60 000	60 000	44 304	73,84%	73,84%
Pronájem nebytových prostor	20 400	20 400	15 971	78,29%	78,29%
Pronájem pozemků	3 140	3 140	2 568	81,78%	81,78%
Prodej bytových domů a bytových jednotek	95 716	94 309	92 556	96,70%	98,14%
Prodej pozemků	0	79 715	80 405	x	100,87%
Úroky z účtů zdaňované činnosti	650	650	1 199	184,46%	184,46%
Ostatní výnosy	3 690	6 853	7 983	216,34%	116,49%
Celkem	183 596	265 067	244 986	133,44%	92,42%
Náklady					
Velké opravy DBF a nebytových objektů	7 180	8 726	5 412	75,38%	62,02%
Malé opravy a údržba	28 350	28 350	22 150	78,13%	78,13%
Náklady na SVJ	2 100	2 100	817	38,90%	38,90%
Revize a ostatní služby	9 000	9 000	5 463	60,70%	60,70%
Odměna za správu (SMP14, a. s.)	12 438	12 438	8 199	65,92%	65,92%
Spotřeba materiálu a energie	1 820	1 820	500	27,47%	27,47%
Právní a ekonomické služby	2 250	2 250	1 966	87,38%	87,38%
Ostatní náklady	1 700	2 975	2 082	122,47%	69,98%
Celkem	64 838	67 659	46 589	71,85%	68,86%
Hospodářský výsledek před zdaněním	118 758	197 408	198 397	167,06%	100,50%
<i>Předpokládané odpisy DHM (daňové) + ZC prodaného majetku</i>	<i>49 000</i>	<i>49 000</i>	<i>49 000</i>		
<i>Předpokládaná daň z příjmů za rok 2022</i>	<i>13 254</i>	<i>28 198</i>	<i>28 385</i>		
Hospodářský výsledek po zdanění	105 504	169 210	170 012	161,14%	100,47%
<i>Převod finančních prostředků do rozpočtu hlavní činnosti</i>	<i>105 000,00</i>	<i>182 844,00</i>	<i>176 784,00</i>	<i>168,37%</i>	<i>96,69%</i>
Hospodářský výsledek zdaňované činnosti městské části Praha 14 před zdaněním za 1. - 3. čtvrtletí 2022 činí 198.397 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 30. 9. 2022 cca 44,1 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 30. 9. 2022 cca 748,5 mil. Kč.					
V Praze dne 29. 11. 2022					
Zpracoval: Ing. Milan Šprysl, vedoucí OŘEŠ					

Komentář k plnění finančního plánu MČ Praha 14 za 1. – 3. čtvrtletí 2022

v tis. Kč

Výnosy:

<i>skutečný stav</i>	<i>% plnění 1.-3. Q/FP po 2. úpravě</i>
--------------------------	---

Pronájem bytových prostor

44.304 73,84 %

Jedná se o tržby z pronájmů bytů a ubytoven. Plnění za 1. – 3. čtvrtletí 2022 odpovídá predikci.

Pronájem nebytových prostor

15.971 78,29 %

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

2.568 81,78 %

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

Prodej bytových domů

92.556 98,14 %

Na této položce jsou soustředěny výnosy z prodeje bytových jednotek 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) 26 bytových jednotek v rámci doprivateizace a 8 bytových jednotek v rámci elektronické dražby dobrovolné.

Prodej pozemků

80.405 100,87 %

Jedná se o výnos z prodaných pozemků v souvislosti s prodejem 26 bytových jednotek v rámci doprivateizace a 8 bytových jednotek v rámci elektronické dražby dobrovolné a dále o výnos z prodeje 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**1.199 184,46 %**

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 není v čase rovnoměrné. Závisí na výši peněžních prostředků deponovaných na těchto běžných účtech a na výši úrokové sazby. Vyšší plnění souvisí s výrazným zvýšením diskontní sazby, a tedy i růstem úročení vkladů.

Ostatní výnosy**7.983 116,49 %**

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.

Vyšší plnění na této položce souvisí s realizovaným výnosem v souvislosti se změnou 2 NS z doby určité na dobu neurčitou v celkové výši 1.687 tis. Kč, přičemž tato skutečnost bude zohledněna ve 4. ÚFP.

Výnosy za 1. – 3. čtvrtletí 2022 dosáhly výše 244.986 tis. Kč, tj. 92,42 % upraveného FP.

Náklady:**Velké opravy DBF a nebytových objektů****5.412 62,02 %**

Realizace VO č. 1 byla ve 3. čtvrtletí 2022 zahájena, VO č. 2 byla již v celém rozsahu zrealizována, VO č. 3 byla částečně zrealizována, přičemž došlo k velkému nárůstu cen, přidělené finanční prostředky jsou nedostačující a bude požádáno o navýšení nákladů na tuto VO v rámci 4. ÚFP. VO č. 4 byla ve sledovaném období zcela zrealizována.

VO č. 5 nakonec nebude v letošním roce realizována z důvodu podstatného navýšení nabídkové ceny provedení, pod položkou byly ve sledovaném období zaúčtovány náklady za pořízení klimatizační jednotky, náklady za malování a značení venkovních parkovacích stání v ulici Metujská před sídlem SMP 14, a. s. VO č. 6, 7, 8, 9 jsou v realizaci, přidělené finanční prostředky pokryjí požadovaný rozsah oprav. VO č. 10 je v realizaci, přičemž část nákladů bude ve 4. čtvrtletí přeúčtována na vrub investic. Realizace VO č. 11 ve sledovaném období probíhala, přičemž fakturováno bude až ve 4. čtvrtletí 2022. VO č. 12 bude fakturována v posledním čtvrtletí 2022.

Skutečné náklady VO č. 13 přesahují plánovanou výši, přičemž částečně bude fakturováno i ve 4. čtvrtletí 2022. Zvýšené náklady souvisí s provedenými stavebními pracemi, jež mají zabránit vzniku další havárie v KD Kyje (tedy nad rámec havarijní opravy). Dále došlo k poškození opravené podlahy, což bylo předmětem reklamace, přičemž část reklamace nebyla ze strany dodavatele stavebních prací uznána, o tuto část tedy byly zvýšeny náklady VO.

č. VO:	Předmět VO	Plánované náklady dle UFP 2022 v tis. Kč	Skutečné náklady 1. - 3. Q 2022 v tis. Kč
1.	Oprava povrchových nášlapných a termo i hydroizolačních vrstev konstrukcí balkonů	500	84
2.	Výměna zámků a kování u dveří v průchodech z podzemních garáží	400	328
3.	Malování společných prostor objektů bytových domů ve správě SMP 14, a. s.	1 500	1 600
4.	Geodetické zaměření a pasportizace objektu bytového domu nám. Plk. Vlčka 692 - 695, aktualizace stávajících pasportizací	350	375
5.	Oprava podkladní konstrukce a hydro i termo izolačních vrstev ploché střechy objektu Metujská 907	750	81
6.	Oprava výtahu a výtahové šachty Bobkova 748 a Bryksova 758	520	167
7.	Oprava výtahu a výtahové šachty Bryksova 741	520	0
8.	Oprava výtahu a výtahové šachty Bobkova 737	520	0
9.	Oprava výtahu a výtahové šachty Maňáková 744	520	0
10.	Oprava a výměna segmentů orientačního systému Polikliniky Parník	750	962
11.	Oprava interiéru v přízemí Polikliniky Parník pro nového nájemníka	250	0
12.	Oprava dlažby a hydroizolací na 2 schodištích v ubytovně Broumarská	600	0
13.	Oprava parketové podlahy a stavební práce zabraňující vzniku další havárie v KD Kyje	1 546	1 815
CELKEM NÁKLADY ZA VELKÉ OPRAVY		8 726	5 412

Malé opravy a údržba

22.150 78,13 %

Malé opravy se realizovaly s velkou mírou opatrnosti s ohledem na omezený objem alokovaných finančních prostředků. Velmi rizikovým faktorem pro plnění této položky je skokový růst cen stavebních prací a materiálů. To zásadně ovlivní rozsah provedených oprav nebo čerpání nákladů v dalším období. Provedeny byly pouze nezbytné opravy dané technickým stavem spravovaného fondu.

MALÉ OPRAVY	FP 2022	1.-3.Q 2022
Výměny a opravy ZTI (zdravotechnické instalace)	800	0
Servis tepelné techniky	500	480
Malování společných prostor objektů	500	500
Opravy a výměny kuchyňských linek	1 200	599
Opravy a servis oken	3 500	2 100
Opravy a výměny zařizovacích předmětů (elektro a plyn)	2 100	1 890
Drobné stavební opravy a řemeslné práce	750	1 890
Stavební opravy a opravy vodoinstalačních rozvodů	4 000	3 262
Opravy ve výměňkových stanicích tepla a TUV	4 500	2 338
Opravy plochých střech	3 000	2 759
Opravy topení a topných systémů	2 500	2 487
Stavební opravy interiérů po výměnách uživatelů	2 550	1 602

Opravy exteriérů a konstrukcí spjatých s objekty	2 200	2 172
Drobné opravy a údržba hřbitova, ostatní opravy	250	71
CELKEM	28 350	22 150

Náklady na SVJ 817 38,90 %

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. Nízké čerpání je způsobeno částečně odložením realizace nákladů jednotlivými subjekty (SVJ) na pozdější období a částečně pozdějším zaúčtováním podkladů dokladujících čerpání prostředků z fondů oprav ze strany správcovských firem jednotlivých SVJ.

Revize a ostatní služby 5.463 60,70 %

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

Odměna za správu 8.199 65,92 %

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. Čerpání nákladů je zkresleno o jeden měsíční předpis, který byl na vrub nákladů zaúčtován až ve 4. čtvrtletí. Fakticky tedy čerpání odpovídá predikci.

Spotřeba materiálu a energie 500 27,47 %

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. Nízké čerpání na položce je především ovlivněno absencí účtovaných nákladů za energie ve volných bytech ve sledovaném období, které se projeví v účetnictví až na konci roku prostřednictvím dohadných položek.

Právní a ekonomické služby 1.966 87,38 %

Na této položce jsou rozpočtovány 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 jsou zde účtovány poplatky SIPO (soustředěné inkaso plateb obyvatelstva), poplatky za výpisy z KN a poštovné za dopisy zasílané nájemníkům.

Plnění odpovídá aktuální potřebě právních služeb, jejichž rozsah souvisel mj. s dopravitizací bytových jednotek a zejména s přípravou a realizací privatizace bytových domů v rámci družstevního bydlení.

Ostatní náklady**2.082 69,98 %**

Na této položce jsou rozpočtovány náklady za zpracování a tisk inzerce v časopise Čtrnáctka, bankovní poplatky, odpisy postoupených či nedobytných pohledávek, náklady za správu hrobových míst vč. drobných oprav, předpokládaná výše opravných položek k pohledávkám z dlužného nájemného a vyúčtování služeb apod. Čerpání nákladů na této položce je v čase nerovnoměrné.

Náklady vykázané za 1. - 3. čtvrtletí 2022 tvoří zejména odpisy postoupených a nedobytných pohledávek, náklady za správu hrobových míst a náklady za zpracování a tisk inzerce v časopise Čtrnáctka.

Náklady za 1. – 3. čtvrtletí 2022 dosáhly výše 46.589 tis. Kč, tj. 68,86 % upraveného FP.

Hospodářský výsledek zdaňované činnosti MČ Praha 14 před zdaněním za 1. – 3. čtvrtletí 2022 činí 198.397 tis. Kč.

Ve sledovaném období byly převedeny peněžní prostředky ze zdaňované činnosti do rozpočtu hlavní činnosti ve výši 176.784,00 tis. Kč, tj. 96,69 % UFP po 2. úpravě FP. Převedené peněžní prostředky zahrnovaly příjmy realizované z prodeje 26 bytových jednotek v rámci doprivatizace a z prodeje 8 bytových jednotek v rámci elektronické dražby dobrovolné a 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.

Převod peněžních prostředků inkasovaných z prodaných/převedených bytových jednotek a pozemků byl uskutečněn až po provedení zápisu nových vlastníků v KN.

V Praze dne 29. 11. 2022

Zpracoval: Ing. Milan Šprysl
vedoucí OŘEŠ