

# **Finanční plán zdaňované činnosti městské části Praha 14 na rok 2023**

v tis. Kč

	<b>FP</b>	<b>CF</b>
	<b>Výnosy</b>	<b>Příjmy</b>
Pronájem bytových prostor	59 000	56 500
Pronájem nebytových prostor	23 150	22 850
Pronájem pozemků	3 360	3 360
Prodej bytových domů	3 043	3 043
Prodej pozemků	353	353
Úroky z účtů zdaňované činnosti	550	550
Ostatní výnosy	1 270	1 270
<b>Celkem</b>	<b>90 726</b>	<b>87 926</b>
	<b>Náklady</b>	<b>Výdaje</b>
Velké opravy DBF a nebytových objektů	11 135	11 135
Malé opravy a údržba	32 350	32 350
Náklady na SVJ	2 100	2 100
Revize a ostatní služby	9 500	9 500
Odměna za správu (SMP14, a. s.)	12 796	12 796
Spotřeba materiálu a energie	2 135	2 135
Právní a ekonomické služby	3 050	3 050
Ostatní náklady	5 450	4 850
<b>Celkem</b>	<b>78 516</b>	<b>77 916</b>
<b>Hospodářský výsledek před zdaněním/CF</b>	<b>12 210</b>	<b>10 010</b>
ZC prodaného majetku a daňové odpisy majetku	12 210	0
Předpokládaná daň z příjmů za rok 2023	0	0
<b>Hospodářský výsledek po předpokládaném zdanění</b>	<b>12 210</b>	<b>10 010</b>
<b>Převod finančních prostředků z hlavní činnosti ve prospěch zdaňované činnosti</b>	<b>28 500</b>	<b>28 500</b>
V Praze dne 28. 2. 2023		
Zpracoval: Ing. Milan Šprysl		

**Komentář k finančnímu plánu zdaňované činnosti  
městské části Praha 14 na rok 2023**

v tis. Kč

	2023	2022
	NR	SR
<b>Výnosy:</b>		
<b>Pronájem bytových prostor</b>	<b>59.000</b>	<b>60.000</b>
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.		
<b>Pronájem nebytových prostor</b>	<b>23.150</b>	<b>20.400</b>
Jedná se o tržby z pronájmů nebytových prostor a garáží, které jsou ve správě SMP 14, a. s. Součástí této položky 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 je již zohledněna průměrná roční míra inflace za rok 2022 ve výši 15,1 %, o kterou se bude výše nájemného u většiny nájemců upravovat.		
<b>Pronájem pozemků</b>	<b>3.360</b>	<b>3.140</b>
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.		
<b>Prodej bytových domů</b>	<b>3.043</b>	<b>95.716</b>
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 1 bytové jednotky v rámci elektronické dražby dobrovolné. Ve výnosech je zahrnutý pouze schválený prodej BJ.		
<b>Prodej pozemků</b>	<b>353</b>	<b>0</b>
Na této položce je saturován výnos z prodeje pozemku, jež je funkčně spjatý s prodávanou bytovou jednotkou v rámci elektronické dražby dobrovolné, a dále smluvně zajištěný prodej pozemku SVJ pro domy Zelenečská 510, 511, 512.		
<b>Úroky z účtů zdaňované činnosti</b>	<b>550</b>	<b>650</b>
Jedná se o predikci výše přijatých úroků z peněžních prostředků deponovaných na bankovních účtech zdaňované činnosti.		
<b>Ostatní výnosy</b>	<b>1.270</b>	<b>3.690</b>
Na této položce je rozpočtován předpis poplatků z prodlení a nákladů řízení, výnosy z inzerce v časopise ČTRNÁCTKA, výnosy za propagaci farmářských trhů pořádaných SMP 14, a.s. Odhad této položky je spíše orientační, neboť zčásti se jedná o výnosy nahodilé.		
<b>Celkové výnosy finančního plánu zdaňované činnosti na rok 2023 činí 90.726 tis. Kč.</b>		

## Náklady:

### Velké opravy DBF a nebytových objektů

11.135 7.180

Jedná se o velké opravy dle plánu oprav předloženého SMP 14, a. s. a OSM ÚMČ P 14. Plán velkých oprav zahrnuje opravy bytových a nebytových prostor vytipovaných a naplánovaných pro rok 2023 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 2023

č. VO:	Název opravy	Plánované náklady v tis. Kč	Komentář
1.	Oprava povrchových nášlapných a termo i hydroizolačních vrstev konstrukcí balkonů	500	Pokračování oprav konstrukcí balkonů, demontáže stávajících poškozených vrstev izolací, montáže nových a výměna dlažeb, zabezpečení proti zatékání do prostor bytů (Maňákova 743, č.b. 10 a 11, Nám. Plk. Vlčka 694, č.b. 13 - 2ks, Nám. Plk. Vlčka 695, č.b. 11).
2.	Malování společných prostor objektů bytových domů ve správě SMP14	1 600	Periodická (2-3 roky) výmalba společných prostor bytových objektů ve správě SMP 14, a.s.
3.	Oprava vstupního schodiště	550	Oprava vstupního schodiště (Rochovská 766 a 767).
4.	Oprava vstupního schodiště	550	Oprava vstupního schodiště (Bratří Vendíků 1070 a 1071).
5.	Oprava výtahu a výtahové šachty	550	Oprava výtahu a výtahové šachty, výměna řídicí jednotky s revizemi a bezpečnostním nařízením (Maňákova 743).
6.	Oprava výtahu a výtahové šachty	550	Oprava výtahu a výtahové šachty, výměna řídicí jednotky v souladu s revizemi a bezpečnostním nařízením (Maňákova 745).
7.	Oprava výtahu a výtahové šachty	550	Oprava výtahu a výtahové šachty, výměna řídicí jednotky v souladu s revizemi a bezpečnostním nařízením (Maňákova 746).
8.	Oprava výtahu a výtahové šachty	550	Oprava výtahu a výtahové šachty, výměna řídicí jednotky v souladu s revizemi a bezpečnostním nařízením (Maňákova 753).
9.	Oprava výtahu a výtahové šachty	230	Dokončení opravy výtahu z roku 2022 a výtahové šachty v souladu s revizemi a bezpečnostním nařízením (Maňákova 744).
10.	Výměna osvětlení schodiště Polikliniky Parník	210	Výměna stávajícího osvětlení za LED osvětlení schodiště z důvodu úspory energií.
11.	Výměna parapetů na Poliklinice Parník	190	Výměna nevyhovujících parapetů ve společných prostorách. Momentálně dřevěné rozpraskané.
12.	Demontáž kovových krytů na Poliklinice Parník	65	Demontáž kovových krytů radiátorů a jejich začistění. Nutné z hygienických důvodů a úspory energií.
13.	Úprava ordinací v Poliklinice Parník	65	Úprava ordinací v 1. patře, nátěry, malování povrchů.
14.	Výměna podlah v bytových domech	2 000	Výměna PVC krytiny ve společných prostorách bytových domů, posun 2 mil. Kč na rok 2024
15.	Výmalba Galerie 14	235	Výmalba a oprava stěn v Galerii 14, nám. Plk. Vlčka 686.
16.	Generální oprava střechy	1 000	Změna povrchů střech a příprava na vybudování fotovoltaiky na bytových domech Kardašovská 753-756
17.	Oprava střešní krytiny na objektu ubytovny Broumarská čp. 25	220	Oprava střešní krytiny zatměním, resp. výměnou poškozených částí, vysušení prostoru a konstrukce pod krytinou, výměna napadených částí konstrukce krovu, nátěry a výměna termo a hydroizolací v půdním prostoru
18.	Oprava severního schodiště objektu ubytovny Broumarská čp. 25	145	Oprava konstrukce schodiště, hydroizolace a položení nové dlažby
19.	Oprava jižního schodiště objektu ubytovny Broumarská čp. 25	145	Oprava konstrukce schodiště, hydroizolace a položení nové dlažby
20.	Oprava sociálních zařízení ve 4 BJ ubytovny Broumarská	580	Oprava prostor sanitárního zařízení (koupelna, WC a předsíň), omítky, obklady a dlažby, stoupačky a připojení, vždy 2 BJ vedle sebe na jedné stoupačce
21.	Oprava vstupních portálů BJ ubytovny Broumarská	240	Demontáž a zpětná montáž celkem 4 vstupních portálů, sanace uložení a oprava zámkové dlažby
22.	Oprava a údržba zámkové dlažby v areálu ubytovny Broumarská	180	Demontáž částí zámkové dlažby, vyplnění kavern, zpětná montáž a doplnění
23.	Havarijní oprava vedení odpadní vody v ubytovně Broumarská	230	Demontáž částí obkladů a dlažeb, oprava defektu na vertikálním odpad. svodu, vysušení, likvidace poškozených konstrukcí a následná oprava všech dotčených konstrukcí a povrchů
<b>VELKÉ OPRAVY CELKEM</b>		<b>11 135</b>	

**Malé opravy a údržba****32.350 28.350**

Jedná se převážně o běžné opravy a běžnou údržbu zajišťovanou SMP 14, a. s. v rámci plánu oprav. 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 vyšší 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):

• Výměny a opravy ZTI (zdravotechnické instalace)	400
• Servis tepelné techniky	900
• Malování společných prostor objektů	500
• Opravy a výměny kuchyňských linek a jejich částí	1.500
• Opravy a servis oken	4.000
• Opravy a výměny zařiz. předmětů (elektro a plyn)	3.000
• Drobné stavební opravy a řemeslné práce	1.900
• Stavební opravy a opravy vodoinstalačních rozvodů	4.000
• Opravy ve výměňkových stanicích tepla a TUV	4.800
• Opravy plochých střech	3.000
• Opravy topení a topných systémů	2.500
• Stavební opravy interiérů po výměnách uživatelů	3.000
• Opravy exteriérů a konstrukcí spjatých s objekty	2.250
• Drobné opravy a údržba hřbitova, ostatní opravy	600

**Náklady na SVJ****2.100 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, na služby a zúčtování příspěvku do fondu oprav, to vše u bytů ve svěřené správě městské části Praha 14, které jsou v objektech s SVJ. Výši nákladů není možné z větší části ovlivnit, neboť vychází z rozpočtových plánů jednotlivých SVJ schválených na shromáždění vlastníků.

**Revize a ostatní služby****9.500 9.000**

Náklady na revize jsou plánovány s ohledem na každoroční objem opakovaných revizí a zároveň na předpokládaný objem nutných výměn, resp. kalibrací kalorimetrů. Tato položka obsahuje i náklady na úklid a náklady na deratizace a dezinsekce.

**Odměna za správu****12.796 12.438**

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 na počtu spravovaných bytů. Celkové rozpočtované náklady zahrnují i předpokládané navýšení ceny za každou položku odměny o 8 % od dubna t.r., na druhou stranu reflektují snížení objemu spravovaných bytových jednotek.

**Spotřeba materiálu a energie****2.135 1.820**

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 2021, vývoje v roce 2022 a z nárůstu ceny energií v průběhu roku 2022.

**Právní a ekonomické služby****3.050 2.250**

Zahrnují náklady na právní a daňové služby, kolky, poplatky soudu na žaloby, náklady vzniklé v souvislosti s exekucním 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. Zvýšení těchto plánovaných nákladů souvisí s nárůstem cenové hladiny poptávaných služeb.

**Ostatní náklady****5.450 1.700**

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. MČ Praha 14 dále zahrnula do položky 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 nově rovněž úroky z alikvotní výše úvěru, 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).

**Celkové náklady finančního plánu zdaňované činnosti na rok 2023 činí 78.516 tis. Kč.**

**Plánovaný hospodářský výsledek finančního plánu zdaňované činnosti před zdaněním za rok 2023 činí 12.210 tis. Kč.**

**Převod finančních prostředků z hlavní činnosti ve prospěch zdaňované činnosti** je rozpočtován ve výši **28.500 tis. Kč**. Finanční prostředky jsou určeny na posílení zdaňované činnosti za účelem úhrady daně z příjmů právnických osob, která dle předběžného výpočtu činí za zdaňovací období 2022 v rámci podílu za zdaňovanou činnost zaokrouhleně 65.000 tis. Kč. Zbývající část daně bude pokryta z disponibilních finančních prostředků zdaňované činnosti.

Je třeba si uvědomit, že daň z příjmů právnických osob se v případě obce jako poplatníka této daně zároveň stává jejím příjmem. Tato daň (ve výši 100 % podílu MČ na daňové povinnosti hl. m. Prahy) odvedená na účet HMP bude následně vrácena městské části Praha 14 do rozpočtu hlavní činnosti ve formě transferu.

Zpracoval: Ing. Milan Šprysl, vedoucí OŘES

V Praze dne 28. 2. 2023