

Městská část Praha 14
Finanční plán zdaňované činnosti MČ Praha 14 na rok 2017
 v tis. Kč

	FP	CF
	Výnosy	Příjmy
Pronájem bytových prostor	55 976	54 276
Pronájem nebytových prostor	23 506	23 106
Pronájem pozemků	1 700	1 700
Prodej bytových domů	130 119	130 119
Prodej pozemků	7 291	7 291
Úroky z účtů zdaňované činnosti	750	750
Ostatní výnosy	3 100	3 100
Celkem	222 442	220 342
	Náklady	Výdaje
Velké opravy DBF a nebytových objektů	8 200	8 200
Malé opravy a údržba	21 100	21 100
Náklady na SVJ	2 000	2 000
Revize a ostatní služby	7 800	7 800
Odměna za správu (SMP14, a. s.)	12 725	12 725
Daň z nabytí nemovitých věcí	0	0
Spotřeba materiálu a energie	2 100	2 100
Právní a ekonomické služby	2 700	2 700
Ostatní náklady	4 640	1 540
Celkem	61 265	58 165
Hospodářský výsledek před zdaněním	161 177	162 177
ZC prodaného majetku a daňové odpisy majetku	68 000	0
Předpokládaná daň z příjmů za rok 2017	17 704	17 704
Hospodářský výsledek po předpokládaném zdanění	143 473	144 473
<i>Převod finančních prostředků do rozpočtu hlavní činnosti</i>	70 922,60	70 922,60

V Praze dne 23. 11. 2016
 Zpracoval: Ing. Milan Šprysl



Finanční plán zdaňované činnosti MČ Praha 14 na rok 2017

komentář

v tis. Kč

	2017	2016
Výnosy:		
Pronájem bytových prostor	55.976	66.356
Jedná se o tržby z pronájmů bytů a ubytoven. V predikci je zohledněno snížení plánovaných tržeb z pronájmu bytových prostor v souvislosti s prodejem části bytového fondu, schváleným usnesením č. 50/ZMČ/2015. Propočtení není zohledněno o míru inflace 2016.		
Pronájem nebytových prostor	23.506	23.200
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, které spravuje přímo MČ Praha 14 (Galerie 14, část pronajatých nebytových prostor Bří Venclíků 1072, pronájem střech – antény, kamery). Mírné navýšení výnosů z pronájmu spravovaných nebytových prostor předpokládá SMP 14, a.s. Ve výpočtu není promítnuto navýšení nájemného o inflaci (míra inflace bude známa až v lednu 2017).		
Pronájem pozemků	1.700	1.960
Jedná se o tržby z pronájmů pozemků (zahradky, hrobová místa, pozemky k podnikatelským účelům, reklamní plochy), které spravuje přímo MČ Praha 14. Predikovaná výše tržeb vychází z uzavřených smluv.		
Prodej bytových domů	130.119	156.250
Na této položce jsou soustředěny výnosy z prodeje bytových jednotek ve vlastnictví hl. m. Prahy, které jsou ve svěřené správě MČ Praha 14. Výše plánovaných tržeb vychází z předpokládaného počtu prodáváných bytových jednotek v roce 2017 (celkem 100 bytových jednotek) a výše schválených kupních cen, a to na základě počtu oprávněných nájemců, kteří projeví zájem o předmětný odkup bytů v bytových domech určených k privatizaci za předpokladu splnění podmínek při prodeji části bytového fondu ve vlastnictví hl. m. Prahy, svěřeného MČ Praha 14, schválených usnesením č. 50/ZMČ/2015, resp. usnesením č. 48/ZMČ/2016.		
Prodej pozemků a budov	7.291	7.790
Na této položce jsou predikovány výnosy z prodaných pozemků funkčně spjatých s bytovými jednotkami a pod bytovými jednotkami určenými k prodeji v roce 2017, viz výše.		
Úroky z účtů zdaňované činnosti	750	1.150
Jedná se o predikci výše přijatých úroků z peněžních prostředků deponovaných na bankovních účtech zdaňované činnosti. Výše peněžních prostředků na bankovních účtech ZČ bude na jednu stranu klesat z důvodu postupného převodu peněžních prostředků do rozpočtu hlavní činnosti a úhradě daně z příjmů právnických osob, na druhou stranu je počítáno s příjmem finančních prostředků z prodeje části bytového fondu.		

Ostatní výnosy**3.100 3.200**

Na této položce je rozpočtován předpis poplatků z prodlení, předpis postoupených pohledávek, smluvní pokuty, výnosy z inzerce v časopisu Čtrnáctka připadající MČ Praha 14, výnosy za montáž a demontáž stánků na farmářských trzích a výnosy za kopírování. Odhad této položky je spíše orientační, neboť zčásti se jedná o výnosy nahodilé, těžko predikovatelné.

Celkové výnosy finančního plánu na rok 2017 činí 222.442 tis. Kč.

Náklady:**Velké opravy DBF a nebytových objektů****8.200 7.850**

Jedná se o velké opravy dle plánu oprav předloženého SMP 14 a.s.:

č.:	akce	odhad nákladů v tis. Kč	zdůvodnění/poznámka
VO vyvolané technickým stavem nemovitostí			
1.	oprava prosklené pultové střechy objektu Maňákova 813	700	Oprava konstrukce prosklené pultové střechy tvořící strop bytu 2+1 (ateliéru). Následkem zatékání je destrukce nosných ocelových konstrukcí střechy a poškození majetku MČ P 14 i uživatele
2.	oprava bytových jader v bytových objektech v lokalitě Lehovec	3 500	Výměna konstrukcí sanitárních bytových jader, které jsou za horizontem životnosti, a opravy sanitárních rozvodů. Většina konstrukcí je v havarijním stavu, který je příčinou následných škod na majetku MČ P 14. Jedná se o 1. etapu výměny.
3.	oprava hydroizolací balkonových konstrukcí v bytových objektech v lokalitě Černý Most	3 000	Oprava poškozených hydroizolací nosných konstrukcí balkonů. Poškození je způsobené chybným provedením dodavatelem stavby, či dodavatelem následné opravy. Poškození přímo zapříčiňuje havárie topných systémů a poškození majetku MČ P 14 i majetku jednotlivých uživatelů.
4.	oprava dvorních vpustí dešťové kanalizace ve vnitroblocích	1 000	Oprava kanalizačních vpustí uložených pod povrchovou konstrukcí vnitrobloků objektů ve svěřené správě MČ P 14 v lokalitě Černý Most. Vlivem vegetace (prorostlé kořeny) a opotřebením dochází k protékání povrchové vody do konstrukcí objektů a jejich destrukci.

celkem náklady na navrhované VO pro r. 2017	8 200
--	--------------

Malé opravy a údržba**21.100 22.000**

Jedná se o běžné opravy a běžnou údržbu zajišťovanou SMP 14, a. s. v rámci plánu oprav. Plánovaný objem nákladů je nastaven s ohledem na úroveň skutečných výdajů v roce 2016. Pokles nákladů na běžné opravy a údržbu souvisí s poklesem spravovaných bytových jednotek v kontextu realizovaného prodeje bytových jednotek v rámci privatizace. Do této položky jsou mj. zahrnuty náklady na opravy vodoinstalace (TUV a SV), opravy kanalizace, opravy a seřízení zámků dveří, opravy střech, opravy domovního osvětlení, opravy a servis výtahů, opravy topení, malování společných prostor, opravy nouzového osvětlení, opravy hromosvodů, opravy elektroinstalace, opravy koupelen, opravy dešťových svodů, opravy oken, opravy podlah, opravy volných bytů, deratizace, dezinfekce, výměna zařizovacích předmětů v některých bytech (umyvadla, baterie, vany, toalety či kuchyňské linky), úklid chodníků, úklid okolí domů, úklid domů.

V rámci této položky FP jsou rozpočtovány i náklady na opravy a údržbu hřbitova v Kyjích (oprava vnitřních omítek kaple, výmalba kaple, opravy obvodových zdí a plotů).

Náklady na SVJ**2.000 2.000**

Odhad výše nákladů na SVJ pro rok 2017 je odvozen z rozpočtových plánů schválených jednotlivými SVJ na shromáždění vlastníků. 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. Vzhledem k tomu, že i přes opakované výzvy jsou požadované informace k dispozici SMP 14, a.s. až v průběhu plánovaného období nebo vůbec a na tvorbu, výši, či strukturu těchto nákladů nemá SMP 14, a.s. vliv, vychází při rozpočtu těchto nákladů z výsledků předchozích období. Přesto, že nebyly plně čerpány prostředky plánované na rok 2016, tak s ohledem na nově vzniklá SVJ s významným podílem MČ Praha 14 navrhujeme v této fázi zpracování plánu ponechat výši nákladů na úrovni plánu pro rok 2016.

Revize a ostatní služby**7.800 7.800**

Položka zahrnuje všechny předpokládané náklady s ohledem na očekávaný souběh provádění pravidelných povinných revizí a plánovaných povinných odstranění případných závad (zejména bleskosvodů, výtahů, vodoměrů a kalorimetrů) opakujících se po třech a pěti letech, spadajících do roku 2017.

Odměna za správu**12.725 13.876**

Jedná se o odměnu správní firmy SMP 14, a. s., která je pro každý rok určována mandátními smlouvami a mění se mj. v závislosti na velikosti spravované plochy bytového a nebytového fondu.

Daň z nabytí nemovitých věcí**0 6.015**

Odvod daně z nabytí nemovitých věcí není rozpočtován, neboť s účinností od 1. 11. 2016 je poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí nabyvatel vlastnického práva, navíc ÚSC je nově od daně z nabytí nemovitých věcí osvobozen.

Spotřeba materiálu a energie**2.100 2.100**

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. Plánovaná výše nákladů je ponechána na úrovni roku 2016.

Právní a ekonomické služby**2.700 2.820**

Zahrnují 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 jsou zde účtovány poplatky SIPO (soustředěné inkaso plateb obyvatelstva), poplatky za výpisy z KN a poštovné za dopisy zasílané nájemníkům. Pod touto položkou jsou zahrnuty rovněž plánované náklady na přípravu investiční akce týkající se zateplení pláště a střechy bytových domů Rochovská 764-7, Kardašovská 670, 753-6 (zpracování projektové žádosti o poskytnutí dotace z EU fondů, příprava VŘ na dodavatele).

Ostatní náklady**4.640 4.750**

Ostatní náklady zahrnují předpokládaný odpis nedobytných pohledávek ve výši 150 tis. Kč, předpokládaný odpis postoupených pohledávek ve výši 1.300 tis. Kč (tato částka je zahrnuta i na straně výnosů na položce Ostatní výnosy), předpokládanou výši opravných položek k pohledávkám z dlužného nájemného a vyúčtování služeb, zaúčtovaných k 31. 12. dle vyhlášky č. 410/2009 Sb., ve výši 1.650 tis. Kč. MČ Praha 14 dále zahrnula do položky náklady za správu hrobových míst ve výši 310 tis. Kč, alikvotní část pojistného na živelní pojištění nemovitého majetku i movitých věcí ve výši 430 tis. Kč a náklady za zpracování a tisk inzerce v časopise Čtrnáctka.

Celkové náklady finančního plánu na rok 2017 činí 61.265 tis. Kč.

Plánovaný hospodářský výsledek před zdaněním za rok 2017 činí 161.177 tis. Kč.

Zpracoval: Ing. Milan Šprysl, vedoucí OŘEŠ
V Praze dne 23. 11. 2016

