

Komentář k plnění finančního plánu zdaňované činnosti MČ Praha 14 za rok 2024

v tis. Kč

Výnosy:	skutečný stav	% plnění 2024/FP po 3. ÚFP
Pronájem bytových prostor	65.600	102,25 %
Jedná se o tržby z pronájmů bytů a ubytoven spravovaných SMP 14, a. s.		
Pronájem nebytových prostor	27.248	103,29 %
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.		
Pronájem pozemků	4.227	103,10 %
Jedná se o tržby z pronájmů pozemků (zahradky, hrobová místa, reklamní plochy), které jsou ve správě MČ Praha 14.		
Prodej bytových domů	233.011	100,00 %
Na této položce jsou evidovány 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) 4 bytových jednotek v rámci elektronické prodejní aukce, 4 bytových jednotek v rámci elektronické dražby dobrovolné a k převodu bytových domů na náměstí Plukovníka Vlčka čp. 692 - 695 Bytovému družstvu náměstí Plukovníka Vlčka 692, 693, 694, 695.		
Prodej pozemků	12.107	154,94 %
Na této položce jsou evidovány výnosy z prodeje pozemků, které jsou ve svěřené správě MČ Praha 14. Ve sledovaném období se jednalo o výnosy z prodaných pozemků v souvislosti s prodejem 4 bytových jednotek v rámci elektronické prodejní aukce, 4 bytových jednotek v rámci elektronické dražby dobrovolné, o výnosy z prodaných pozemků v souvislosti s prodejem bytových domů na náměstí Plukovníka Vlčka čp. 692 - 695 a dále o výnosy z prodeje či směny pozemků dalším 13 subjektům (SVJ, s.ro. či fyzickým osobám). Vyšší plnění výnosů oproti FP na této položce souvisí s realizovanou směnou pozemků se společností Poliklinika Bioregena, s.r.o., kdy hodnota získaných pozemků byla zúčtována ve prospěch výnosů zdaňované činnosti na konci roku 2024 bez předchozí ÚFP.		
Úroky z účtů zdaňované činnosti	701	116,83 %
Bezhotovostní platební styk v rámci zdaňované činnosti probíhá na dvou běžných účtech, z nichž jedním disponuje SMP 14, a. s. Plnění položky je závislé na výši peněžních prostředků deponovaných na těchto běžných účtech a na výši úrokové sazby.		

Ostatní výnosy**8.385****104,23 %**

Na této položce byly ve sledovaném období účtovány výnosy z věcných břemen, výnosy z inzerce v časopisu Čtrnáctka, dále smluvní pokuty, úroky z prodlení a náklady řízení, výnosy za propagaci farmářských trhů pořádaných TS Prahy 14 SP, s.r.o., předpis pojistného plnění, výnos z postoupených pohledávek vč. mimořádného výnosu v souvislosti s realizací VSFL na pronájem osmi bytů za podmínky odkoupení pohledávek a mimořádné výnosy související s družstevní privatizací náměstí Plukovníka Vlčka čp. 692-695 v kontextu změny tří nájemních smluv z doby určité na dobu neurčitou (ve schváleném FP bylo počítáno se dvěma změnami NS, třetí změna NS byla součástí 1. ÚFP).

Výnosy za rok 2024 dosáhly výše 351.279 tis. Kč, tj. 102,08 % upraveného FP.

Náklady:**Velké opravy DBF a nebytových objektů****19.082****106,41 %**

Rozsah prováděných velkých oprav ve sledovaném období byl ovlivněn termínem schválení FP, procesy schvalování dodavatelů, termínovou náročností.

Přehled velkých oprav FP 2024				
č. VO:	Název akce	Plánované náklady po 3. ÚFP 2024 v tis. Kč	Skutečné náklady za rok 2024 v tis. Kč	Rozdíl skutečnost vs. ÚFP v tis. Kč
1.	Oprava povrchových nášlapných a termo i hydroizolačních vrstev konstrukcí balkonů	5 797,00	7 162,00	1 365,00
2.	Malování společných prostor objektů bytových domů ve správě SMP 14, a.s.	1 803,00	1 803,00	0,00
3.	Oprava výtahu a výtahové šachty	407,00	407,00	0,00
4.	Oprava výtahu a výtahové šachty	396,00	396,00	0,00
5.	Oprava výtahu a výtahové šachty	427,00	427,00	0,00
6.	Oprava výtahu a výtahové šachty	402,00	402,00	0,00
7.	Výměna vchodových dveří do bytových domů	400,00	400,00	0,00
8.	Výměna podlah v bytových domech	1 116,00	1 116,00	0,00
9.	Výměna podlah v bytových domech	957,00	957,00	0,00
10.	Výměna podlah v bytových domech	1 105,00	1 043,00	-62,00
11.	Výměna podlah v bytových domech	1 115,00	1 115,00	0,00
12.	Výměna podlah v bytových domech	774,00	774,00	0,00
13.	Výměna stávající elektroinstalace	250,00	180,00	-70,00
14.	Oprava vedení odpadní vody v ubytovně Broumarská čp. 25	0,00	0,00	0,00
15.	Oprava sociálních zařízení a výměna kuchyňských linek v BJ ubytovny Broumarská čp. 1610 a čp. 25	1 130,00	1 109,00	-21,00
16.	Výměna kotlů vč. technologie kotelny v ubytovně čp. Broumarská 25	950,00	947,00	-3,00
17.	Výměna kuchyňských linek v BJ ubytovny Broumarská čp. 1610 a 25	0,00	0,00	0,00
18.	Oprava havárie zatečení v prostoru půdy a bytů č. 26, 27 ubytovny Broumarská čp. 25	273,00	273,00	0,00
19.	Oprava havárie venkovní propadlé dlažby ubytoven Broumarská čp. 1610 a 25	280,00	233,00	-47,00
20.	Stavební opravy v BJ č. 15 ubytovny Broumarská čp. 25	350,00	338,00	-12,00
VELKÉ OPRAVY CELKEM		17 932,00	19 082,00	1 150,00

VO č. 1 „Oprava povrchových nášlapných a termo i hydroizolačních vrstev konstrukcí balkonů“ – jednalo se o opravy konstrukcí balkonů, demontáže stávajících poškozených vrstev izolací, montáže nových, výměnu dlažeb, zabezpečení proti zatékání do prostor bytů. Tyto opravy byly provedeny ve 2 bytových jednotkách (dále jen „BJ“) v bytovém domě (dále jen „BD“) v ul. Maňáková 744, ve 3 BJ v BD v ul. Maňáková 745, ve 3 BJ v BD v ul. Bobkova 736, v 1 BJ v BD v ul. Bobkova 738, ve 2 BJ v BD v ul. Bobkova 739, v 1 BJ v BD v ul. Bobkova 749, ve 2 BJ v BD v ul. Maňáková 751, ve 2 BJ v BD v ul. Maňáková 752, v 1 BJ v BD v ul. Maňáková 754, v 1 BJ v BD na nám. Plk. Vlčka 684. Vzhledem k neustálým komplikacím s těmito opravami v loňském roce došlo ke změně nejen dodavatelské firmy, ale i technologie oprav, jež byla nezbytná pro zajištění optimální životnosti konstrukčních prvků. Celkové vyčerpané náklady činily 7.162 tis. Kč, což představuje navýšení oproti plánu o 1.365 tis. Kč

VO č. 2 „Malování společných prostor objektů bytových domů ve správě SMP 14, a. s.“ – výmalba společných prostor byla provedena v bytových domech v ul. Kardašovská 670 a 753.

VO č. 3 „Oprava výtahu a výtahové šachty“ – byla provedena oprava výtahu a výtahové šachty, výměna řídicí jednotky v bytovém domě v ul. Bobkova čp. 736, tak aby odpovídala bezpečnostním a revizním nařízením.

VO č. 4 „Oprava výtahu a výtahové šachty“ – byla provedena oprava výtahu a výtahové šachty, výměna řídicí jednotky v bytovém domě v ul. Bobkova čp. 738, tak aby odpovídala bezpečnostním a revizním nařízením.

VO č. 5 „Oprava výtahu a výtahové šachty“ – byla provedena oprava výtahu a výtahové šachty, výměna řídicí jednotky v bytovém domě v ul. Bobkova čp. 739, tak aby odpovídala bezpečnostním a revizním nařízením.

VO č. 6 „Oprava výtahu a výtahové šachty“ – byla provedena oprava výtahu a výtahové šachty, výměna řídicí jednotky v bytovém domě v ul. Bryksova čp. 740, tak aby odpovídala bezpečnostním a revizním nařízením.

VO č. 7 „Výměna vchodových dveří do bytových domů“ – v rámci zajištění vyšších bezpečnostních standardů byla provedena výměna celkem 13 ks vchodových dveří, a to v bytových domech v ul. Kardašovská čp. 670, 754, nám. Plk. Vlčka čp. 692, 693, 695, 686, 685 a 684 a Bobkova čp. 749, 747, 738, 737 a 736.

VO č. 8 „Výměna podlah v bytových domech“ – jednalo se o kompletní výměnu PVC krytiny vč. souvisejících nutných oprav ve společných prostorách bytového domu v ul. Kardašovská čp. 755.

VO č. 9 „Výměna podlah v bytových domech“ – jednalo se o kompletní výměnu PVC krytiny vč. souvisejících nutných oprav ve společných prostorách bytového domu v ul. Kardašovská čp. 754.

VO č. 10 „Výměna podlah v bytových domech“ – jednalo se o kompletní výměnu PVC krytiny vč. souvisejících nutných oprav ve společných prostorách bytového domu v ul. Kardašovská čp. 756.

VO č. 11 „Výměna podlah v bytových domech“ – jednalo se o kompletní výměnu PVC krytiny vč. souvisejících nutných oprav ve společných prostorách bytového domu v ul. Kardašovská čp. 753.

VO č. 12 „Výměna podlah v bytových domech“ – jednalo se o kompletní výměnu PVC krytiny vč. souvisejících nutných oprav ve společných prostorách bytových domů v ul. Rochovská čp. 765, 766, 767.

VO č. 13 „Výměna stávající elektroinstalace“ – jednalo se o výměnu kompletní elektroinstalace v místnosti bioodpadu, dle platných předpisů v Poliklinice Parník.

VO č. 15 „Oprava sociálních zařízení a výměna kuchyňských linek v BJ ubytovny Broumarská čp. 1610 a 25“ – ve sledovaném období byly provedeny opravy sociálního zařízení v BJ č. 4 a 10 budovy Broumarská čp. 1610 a v BJ č. 14, 23 a 25 budovy Broumarská čp. 25. V těchto BJ byly provedeny kompletní opravy podlahové hydroizolace, obkladů a dlažeb, vodoinstalace a odpadů, byly vyměněny poškozené nefunkční hydroizolace a dále byly vyměněny kuchyňské linky vč. provedení oprav napadených omítek a maleb za linkou.

VO č. 16 „Výměna kotlů vč. technologie kotelny v ubytovně čp. Broumarská 25“ – byla provedena výměna dvou plynových kotlů a navazujících zařízení včetně související opravy hydroizolace, slinutých obkladů a dlažeb, vodoinstalace, odpadů, elektroinstalace.

VO č. 18 „Oprava havárie zatečení v prostoru půdy a bytů č. 26, 27 ubytovny Broumarská čp. 25“ - havarijní oprava stěn a stropu bytových jednotek č. 26, 27 vč. půdního prostoru nad nimi v ubytovně Broumarská čp. 25, a to v důsledku zatečení vody. Oprava spočívala v demontáži části tepelné izolace a hydroizolace v půdním prostoru, ve vysušení napadených konstrukcí krovu, stropu a stávajících stěn, v nalezení defektu a jeho odstranění, v likvidaci poškozených SDK konstrukcí a následné opravě všech dotčených konstrukcí, v provedení povrchových úprav a v uvedení bytových jednotek do provozuschopného stavu.

VO č. 19 „Oprava havárie venkovní propadlé dlažby ubytoven Broumarská čp. 1610 a 25“ – byla provedena oprava propadlé dlažby v havarijním stavu v prostoru před schodišti obou ubytoven Broumarská, mj. došlo k doplnění podkladní vrstvy zeminou a recyklátem, vybetonování rizikových míst, položení nového štěrkopískového lože, následnému položení dlažby. Nově

položený povrch byl vyrovnán a vyspádován pro odtok povrchové vody a spáry byly vyplněny pískovým zásypem.

VO č. 20 „Stavební opravy v BJ č. 15 ubytovny Broumarská čp. 25“ – mj. byla provedena kompletní oprava podlahové hydroizolace, výměna slinutých obkladů a dlažeb, oprava vodoinstalace a odpadů, byla provedena dezinfekce prostor, byly odstraněny povlakové povrchy podlah, došlo k opravě plastových rozvodů studené vody, TUV, byla vyměněna kuchyňská linka, byla provedena montáž nových obkladů a dlažeb ve shodném provedení, byla odstraněna část původních omítek a provedena kompletní výmalba prostor.

Malé opravy a údržba **40.391** **99,73 %**

Byly provedeny nezbytné opravy dané technickým stavem spravovaného fondu.

MALÉ OPRAVY	Plánované náklady dle UFP 2024 (po 3. ÚFP) v tis. Kč	Skutečné náklady za rok 2024 v tis. Kč
Servis tepelné techniky	1 200	1 200
Malování společných prostor objektů	2 400	2 360
Opravy a výměny kuchyňských linek	2 600	2 650
Opravy a servis oken	4 300	4 255
Opravy a výměny zařizovacích předmětů (elektro a plyn)	3 300	3 300
Drobné stavební opravy a řemeslné práce	2 700	2 625
Stavební opravy a opravy vodoinstalačních rozvodů	4 800	4 740
Opravy ve výměňkových stanicích tepla a TUV	5 000	4 900
Opravy plochých střech	4 200	4 320
Opravy topení a topných systémů	2 600	2 660
Stavební opravy interiérů po výměnách uživatelů	3 200	3 120
Opravy exteriérů a konstrukcí spjatých s objekty	3 700	4 201
Drobné opravy a údržba hřbitova, ostatní opravy	500	60
CELKEM	40 500	40 391

Náklady na SVJ **1.801** **85,76 %**

Na této položce FP 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. Výši nákladů na SVJ není možné z větší části ovlivnit, neboť vychází z plánů oprav jednotlivých SVJ schválených na shromáždění vlastníků.

Revize a ostatní služby **12.430** **115,90 %**

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

Odměna za správu	15.332	99,95 %
-------------------------	---------------	----------------

Na této položce FP bylo ve sledovaném období účtováno o odměně správní firmě SMP 14, a. s., jejíž výše je určena příkazní smlouvou a mění se v závislosti na velikosti spravované plochy nebytového fondu a počtu spravovaných bytových jednotek bytového fondu.

Spotřeba materiálu a energie	1.989	163,70 %
-------------------------------------	--------------	-----------------

Tato položka FP zahrnuje náklady na spotřebu materiálu, vybavení ubytoven, teplo, teplou vodu a elektrickou energii ve volných prostorách a ubytovnách, stejně jako náklady na srážkové vody.

Vyšší čerpání oproti finančnímu plánu souvisí s vyúčtovávanými náklady za období roku 2023, kde došlo k administrativním problémům s jejich zpracováním a vyúčtováním.

Zároveň bylo toto čerpání ovlivněno navýšením cen energií a služeb, což vedlo k vyšším provozním nákladům v daném období.

Právní a ekonomické služby	2.148	67,13 %
-----------------------------------	--------------	----------------

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

Plnění odpovídalo aktuální potřebě právních služeb, k jejichž realizaci došlo ve sledovaném období.

Ostatní náklady	9.986	97,81 %
------------------------	--------------	----------------

Na této položce FP byly ve sledovaném období účtovány náklady za správu hrobových míst, náklady za zpracování a tisk inzerce v časopise Čtrnáctka, odpis postoupených pohledávek v souvislosti s realizací VSFL na pronájem 8 bytů za podmínky odkoupení pohledávek, alikvotní část pojistného na živelní pojištění nemovitého majetku i movitých věcí ve svěřené správě MČ Praha 14, tvorba a zúčtování opravných položek k pohledávkám z dlužného nájemného a vyúčtování služeb, 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). Na vrub této položky FP bylo účtováno rovněž o vyřazených (převedených) pozemcích v souvislosti s realizovanou směnou pozemků se společností Poliklinika Bioregena, s.r.o.

Náklady za rok 2024 dosáhly výše 103.159 tis. Kč, tj. 101,91 % upraveného FP.

Hospodářský výsledek zdaňované činnosti MČ Praha 14 před zdaněním za rok 2024 činí 248.120 tis. Kč.

V Praze dne 2. 6. 2025

Zpracoval: Ing. Milan Šprysl
vedoucí OŘEŠ

