

Městská část Praha 14
Finanční plán zdaňované činnosti MČ Praha 14 na rok 2020
 v tis. Kč

	FP	CF
	Výnosy	Příjmy
Pronájem bytových prostor	57 843	55 343
Pronájem nebytových prostor	20 200	19 900
Pronájem pozemků	3 000	3 000
Prodej bytových domů	0	0
Prodej pozemků	0	1 228
Úroky z účtů zdaňované činnosti	150	150
Ostatní výnosy	2 165	2 040
Celkem	83 358	81 661
	Náklady	Výdaje
Velké opravy DBF a nebytových objektů	6 290	6 290
Malé opravy a údržba	22 625	22 625
Náklady na SVJ	2 700	2 700
Revize a ostatní služby	7 800	7 800
Odměna za správu (SMP14, a. s.)	12 398	12 398
Spotřeba materiálu a energie	2 080	2 080
Právní a ekonomické služby	2 050	2 050
Ostatní náklady	2 975	1 175
Celkem	58 918	57 118
Hospodářský výsledek před zdaněním/CF	24 440	24 543
ZC prodaného majetku a daňové odpisy majetku	24 440	0
<i>Předpokládaná daň z příjmů za rok 2020</i>	0	0
Hospodářský výsledek po předpokládaném zdanění	24 440	24 543
<i>Převod finančních prostředků do rozpočtu hlavní činnosti</i>	55 000	55 000

V Praze dne 2. 12. 2019
 Zpracoval: Ing. Milan Šprysl

Finanční plán zdaňované činnosti MČ Praha 14 na rok 2020

komentář

v tis. Kč

2020 2019

Výnosy:

Pronájem bytových prostor 57.843 59.180

Jedná se o tržby z pronájmů bytů a ubytoven. Predikce výnosů za pronájem bytových prostor vychází z údajů dostupných při zpracování plánu, a to z obsazenosti bytů a výše nájemného za jednotlivé byty. K propočtu byl použit výnos za červenec roku 2019, který zobrazuje jak aktuální nastavení výše nájmu, tak standardní stav neobsazených bytů daný fluktuací nájemníků. V predikci je dále zohledněno zvýšení tržeb v důsledku možnosti navyšování nájemného u bytů na základě usnesení RMČ č. 644/RMČ/2019.

Pronájem nebytových prostor 20.200 23.300

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, pronájem střech – antény, kamery atp). V propočtu je již zohledněna předpokládaná míra inflace za rok 2019, predikovaná MF ČR ve výši 2,5 %.

Pronájem pozemků 3.000 2.910

Jedná se o tržby z pronájmů pozemků (zahradky, hřobová místa, pozemky k podnikatelským účelům, reklamní plochy), které spravuje přímo MČ Praha 14. Predikovaná výše tržeb vychází z uzavřených smluv.

Prodej bytových domů 0 0

Na této položce jsou soustředěny výnosy z prodeje bytových jednotek ve vlastnictví hl. m. Prahy, které jsou ve svěřené správě MČ Praha 14. V současné době není schválen žádný prodej bytových jednotek ve svěřené správě MČ Praha 14.

Prodej pozemků a budov 0 0

V současné době není schválen žádný prodej pozemků ve svěřené správě MČ Praha 14.

Úroky z účtů zdaňované činnosti 150 170

Jedná se o predikci výše přijatých úroků z peněžních prostředků deponovaných na bankovních účtech zdaňované činnosti.

Ostatní výnosy 2.165 2.740

Na této položce je rozpočtován předpis poplatků z prodlení, předpis postoupených pohledávek v souvislosti s pronájemem bytů za podmínky odkoupení pohledávek (VSFL), poplatky z prodlení a předepsané náklady řízení, pojistné náhrady, výnosy z inzerce v časopisu Čtrnáctka, výnosy za umožnění provozování farmářských trhů. Odhad této položky je spíše orientační, neboť zčásti se jedná o výnosy nahodilé, těžko odhadnutelné.

Celkové výnosy finančního plánu na rok 2020 činí 83.358 tis. Kč.

Náklady:

Velké opravy DBF a nebytových objektů 6.290 8.300

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 2020 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.

č. akce	název	náklady v tis. Kč	zdůvodnění/poznámka
1.	Oprava vedení koncových vsakovacích jímek trativodů dešťové vody bytových objektů Nám. Plk. Vlčka 692-4 a 684-6 (Převod z roku 2019)	1 000	Dokončení části realizace opravy předmětného vedení, přesunutá z časových a technických důvodů do roku 2020, kdy odpovídající část finančních prostředků VO byla v roce 2019 přesunuta na zajištění jiných VO. Jde o opravu poškozených a zanesených rozvodů trativodů na vsakování dešťové vody, zanesené a destruované potrubí neplní svou funkci a povrchová voda zatéká do základových konstrukcí, suterénních prostor a výtahových šachet přilehlých obytných domů, dochází ke korozi kovových prvků technického zařízení budov (TZB), destrukci konstrukcí domů a tím ke snížení či úplnému vyloučení bezpečnosti uživatelů a poškozování majetku MČ P 14.
2.	Oprava podhledů v suterénu a 1. NP Polikliniky Parník	300	Oprava nosných kovových konstrukcí podhledů, částečně zkorodovaných a částečně poškozených opakovanými dodatečnými zásahy v souvislosti s opravami vedení, ohrožujících bezpečný provoz zdravotnického zařízení, vč. výměny pohledových zakončovacích panelů
3.	Oprava stavebních konstrukcí v suterénu Polikliniky Parník	300	Oprava interiérů v souvislosti se změnou uživatelů prostor lékárny a skladů a přenesení (demontáž a montáž) bezbariérových prvků pro handicapované uživatele
4.	Oprava dlažby na dvou zadních rampách Polikliniky Parník	270	Oprava poškozených a nevyhovujících podlahových povrchů a dlažeb na plochách nakládacích ramp v zadním traktu objektu Polikliniky Parník, jejichž poškození a praskliny snižují bezpečnost uživatelů objektu a zvyšují riziko dalšího poškozování majetku MČ P 14.
5.	Oprava ústředny EPS Polikliniky Parník	320	Oprava rozvodné skříně, jejího vybavení a náležitých rozvodů elektronického požárního systému v objektu Polikliniky Parník, systém je morálně zastaralý a vykazuje opakované závady, které vylučují jeho řádnou a bezpečnou funkci.
6.	Oprava kovových konstrukcí oken a portálů obvodového pláště Polikliniky Parník	500	Pokračování postupné výměny a oprav otvíracích konstrukcí a rámců hliníkových oken a portálů v obvodovém plášti budovy. Stavební otvory jsou

			součástí komerčních nájemních prostor a jejich stav snižuje uživatelský standard nájemců, ohrožuje zdraví a majetek uživatelů a třetích osob, snižuje bezpečnost návštěvníků a zvyšuje riziko dalšího poškození majetku MČ P 14.
7.	Oprava prostor sociálních zařízení ve 2. a 3. NP Polikliniky Parník	500	Oprava poškozených a nevyhovujících keramických povrchů za horizontem životnosti a výměny zařizovacích předmětů ve všech sociálních zařízeních v objektu
8.	Stavební úpravy spojovací chodby v severní části I. NP Polikliniky Parník	300	V souvislosti s přesunem uživatelů (výměnou užívaných prostor) je nutné v celé délce upravit trasu spojovací chodby pro veřejnost (oprava podhledů, podlahových krytin, truhlářských konstrukcí, rozvodů elektro a osvětlení, výměna výplní stavebních otvorů).
9.	Oprava konstrukce střechy objektu školského zařízení Pilská 9	500	V souvislosti se smluvním závazkem MČ P 14 podílet se finančně na provedení termoizolací v podkroví objektu Pilská 9 vzniká potřeba opravy střešních konstrukcí a krytiny na celém objektu.
10.	Malování společných prostor objektů bytových domů ve správě SMP14 (Převod z roku 2019)	1 400	Z důvodu zrušení výběrového řízení na provedení prací v listopadu 2019 muselo dojít k přesunu velké opravy do dalšího roku. Nutná periodická výmalba společných prostor obytných domů, zejména v lokalitě Lehovce a Černý Most I z důvodů hygienických a estetických opakovaná po cca 3 letech.
11.	Oprava vodorovného značení v garážích (Převod z roku 2019)	250	Z důvodu zpoždění s dodáním pasportu garáží je oprava přesunuta do roku 2020. Oprava vodorovného barevného vyznačení oddělovacího jednotlivá parkovací stání v podzemních garážích, tak aby jejich rozměry více odpovídaly aktuálně běžným rozměrům motorových vozidel a zároveň požadavkům potenciálních podnájemců. Značení je nutné provést speciálními, těkavým látkám, olejům a otěru odolnými barvami s přesahem na přilehlé stěny.
12.	Oprava vnitřních omítek a maleb, oprava podlah a podlahových krytin, oprava vytápění v objektu Českobrodská 248/50	350	Společnost SP Černý Most s.r.o. má objekt Českobrodská 248/50 ve výpůjčce. Vypůjčitelé byla přislíbena finanční spoluúčast na opravách objektu do celkové výše 350.000 Kč.
13.	Oprava dlažeb a hydroizolací na venkovních schodištích Broumarská 25 a 1610	300	Na venkovních schodištích domů Broumarská 25 a 1610 jsou poškozené dlažby a nefunkční hydroizolace. To je příčinou zatékání a vzniku plísní v sousedících prostorech.
	Celkem	6 290	

Malé opravy a údržba**22.625 21.500**

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. S ohledem na zastarávající bytový fond, na nedostatek finančních prostředků vynaložených na potřebnou údržbu a obnovu bytového a nebytového fondu v předchozích letech a neustálé zdražování řemeslných služeb a s ohledem na výši skutečných nákladů roku 2018 a průběžných nákladů roku 2019 navrhujeme zvýšení této nákladové položky.

V rámci navrhovaného objemu oprav předpokládáme zajištění zejména smluvních nákladů z rámcových smluv, a to jak uzavřených, tak připravovaných:

- Výměny a opravy ZTI (zdravotechnické instalace)
- Servis tepelné techniky
- Malování společných prostor obytných objektů po provedených opravách
- Opravy a výměny kuchyňských linek a jejich částí
- Opravy a servis oken
- Opravy a výměny zařiz. předmětů elektro a plyn
- Drobné stavební opravy a řemeslné práce
- Opravy vodoinstalačních rozvodů
- Opravy ve výměňkových stanicích tepla a TUV
- Opravy plochých střech
- Opravy topení a topných systémů
- Stavební opravy interiérů po výměnách uživatelů
- Opravy exteriérů a konstrukcí spjatých s objekty

Náklady na SVJ**2.700 2.700**

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. Odhadovaná výše nákladů na SVJ vychází ze skutečnosti roku 2019 se zohledněním uvažovaného prodeje několika bytů. Výpočet není možné z větší části ovlivnit, neboť vychází z rozpočtových plánů jednotlivých SVJ schválených na shromáždění vlastníků. Mezi další náklady patří běžná údržba, opravy, revize a náklady schválené shromážděním vlastníků.

Revize a ostatní služby**7.800 7.800**

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 dezinfekce, které se z důvodu klimatických podmínek meziročně zvyšují.

Odměna za správu**12.398 12.970**

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.

Spotřeba materiálu a energie**2.080 2.080**

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. Položka je predikována ve stejné výši jako na rok 2019.

Právní a ekonomické služby**2.050 2.550**

Zahrnují náklady na právní a daňové služby, kolky, poplatky soudu na žaloby, náklady vzniklé v souvislosti s

exekčním 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. Odhadovaná výše nákladů na rok 2020 je oproti schválenému FP 2019 nižší o 500 tis. Kč, a to s ohledem na skutečný vývoj těchto nákladů v posledních 3 letech.

Ostatní náklady

2.975 4.310

Ostatní náklady zahrnují předpokládaný odpis nedobytných pohledávek, předpokládaný odpis postoupených pohledávek (postoupené pohledávky jsou rozpočtovány 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. MČ Praha 14 dále zahrnuje do položky náklady za správu hrobových míst vč. údržby zeleně, alikvotní část pojistného na živelní pojištění nemovitého majetku i movitých věcí, náklady za zpracování a tisk inzerce v časopise Čtrnáctka a náklady za stavění stánků na farmářských trzích.

Celkové náklady finančního plánu na rok 2020 činí 58.918 tis. Kč.

Plánovaný hospodářský výsledek před zdaněním za rok 2020 činí 24.440 tis. Kč.

Zpracoval: Ing. Milan Šprysl, vedoucí OŘEŠ

V Praze dne 2. 12. 2019