

městská část Praha 14
Plnění finančního plánu zdaňované činnosti za rok 2020
 v tis. Kč

Výnosy	FP schválený	FP po 2. úpravě	skutečný stav za 2020	% plnění 2020/FP schv.	% plnění 2020/FP 2. úpr.
Pronájem bytových prostor	57 843	53 843	56 091	96,97%	104,18%
Pronájem nebytových prostor	20 200	19 400	19 699	97,52%	101,54%
Pronájem pozemků	3 000	3 000	3 349	111,63%	111,63%
Prodej bytových domů	0	0	0	x	x
Prodej pozemků	0	0	205	x	x
Úroky z účtů zdaňované činnosti	150	150	103	68,67%	68,67%
Ostatní výnosy	2 165	3 500	3 597	166,14%	102,77%
Celkem	83 358	79 893	83 044	99,62%	103,94%
Náklady					
Velké opravy DBF a nebytových objektů	6 290	5 350	5 627	89,46%	105,18%
Malé opravy a údržba	22 625	26 025	28 083	124,12%	107,91%
Náklady na SVJ	2 700	1 700	2 295	85,00%	135,00%
Revize a ostatní služby	7 800	7 800	8 929	114,47%	114,47%
Odměna za správu (SMP14, a. s.)	12 398	12 398	12 348	99,60%	99,60%
Spotřeba materiálu a energie	2 080	880	1 496	71,92%	170,00%
Právní a ekonomické služby	2 050	1 750	1 852	90,34%	105,83%
Ostatní náklady	2 975	2 975	1 535	51,60%	51,60%
Celkem	58 918	58 878	62 165	105,51%	105,58%
Hospodářský výsledek před zdaněním	24 440	21 015	20 879	85,43%	99,35%
<i>Daň z příjmů za rok 2020 za ZČ</i>			0		
Hospodářský výsledek po zdanění			20 879		
<i>Převod finančních prostředků do rozpočtu hlavní činnosti</i>	55 000,00	50 000,00	50 000,00	90,91%	100,00%

Hospodářský výsledek zdaňované činnosti městské části Praha 14 před zdaněním za rok 2020 činí 20.879 tis. Kč.

Stav finančních prostředků na účtech ZČ činil k 1. 1. 2020 cca 45,5 mil. Kč.

Stav finančních prostředků na účtech ZČ činil k 31. 12. 2020 cca 14,4 mil. Kč.

Stav finančních prostředků na účtech hlavní činnosti činil k 1. 1. 2020 cca 443,0 mil. Kč.

Stav finančních prostředků na účtech hlavní činnosti činil k 31. 12. 2020 cca 389,2 mil. Kč.

V Praze dne 2. 6. 2021

Zpracoval: Ing. Milan Šprysl, vedoucí OŘEŠ

**Komentář k plnění finančního plánu zdaňované činnosti
městské části Praha 14 za rok 2020**

v tis. Kč

Výnosy:

*skutečný % plnění
stav 2020/FP 2.upr.*

Pronájem bytových prostor

56.091 104,18 %

Jedná se o tržby z pronájmů bytů a ubytoven. Výše tržeb reflektuje obsazenost bytů v průběhu roku 2020 a výši nájemného v bytech ve svěřené správě MČ Praha 14 za hodnocené období.

Pronájem nebytových prostor

19.699 101,54 %

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. Výše tržeb z pronájmu nebytových prostor byla ovlivněna prominutím části nájemného těm nájemcům nebytových prostor, kteří byli omezeni v důsledku vyhlášeného nouzového stavu a kteří v rámci výzvy podali žádost na prominutí části nájemného a toto nájemné jim bylo prominuto. Nájemné za nebytové prostory za rok 2020 bylo prominuto v celkové výši 977 tis. Kč.

Pronájem pozemků

3.349 111,63 %

Jedná se o tržby z pronájmů pozemků (zahrádky, garáže, 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 (např. předpis pronájmu zahrádek je účtován v dubnu, a to za celý kalendářní rok).

Prodej bytových domů

0 x

Na této položce jsou soustředěny výnosy z prodeje bytových jednotek ve vlastnictví hl. m. Prahy, které jsou ve svěřené správě MČ Praha 14. Za sledované období nedošlo k žádnému prodeji bytového fondu.

Prodej pozemků

205 x

Na této položce byl ve sledovaném období zaúčtován výnos z prodeje části pozemku parc. č. 831/10 v k. ú. Hloubětín Bytovému družstvu Konzumní, a to na základě kupní smlouvy, jejíž uzavření schválilo ZMČ Praha 14 usnesením č. 19/ZMČ/2020 dne 16. 6. 2020.

Úroky z účtů zdaňované činnosti

103 68,67 %

Bezhotovostní platební styk v rámci zdaňované činnosti probíhá na třech běžných účtech, z nichž jedním disponuje SMP 14, a. s. Disponibilní peněžní prostředky jsou nyní rovněž 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.

Ostatní výnosy **3.597 102,77 %**

Na této položce byly za sledované období účtovány výnosy z věcných břemen, výnosy z inzerce v časopisu Čtrnáctka, poplatky z prodlení, náklady řízení a plnění od pojišťoven za škodní události. Výši skutečných výnosů významně ovlivnila realizace VSFL na pronájem 2 bytů za podmínky odkoupení pohledávek, přičemž tyto pohledávky byly odprodány za vysoutěženou kupní cenu. Mimořádné výnosy z této operace činily 944,9 tis. Kč (nad rámec jmenovité hodnoty prodaných pohledávek).

Výnosy za rok 2020 dosáhly výše 83.044 tis. Kč, tj. 103,94 % upraveného FP.

Náklady:

Velké opravy DBF a nebytových objektů **5.627 105,18 %**

Plnění velkých oprav bylo v čase nerovnoměrné a jeho průběh byl především ovlivněn harmonogramem příprav a faktické realizace jednotlivých velkých oprav.

Náklady za provedené VO č. 2 (oprava podhledů, výmalby, podlahových krytin a truhlářských akcí ve III. a IV. NP Polikliniky Parník), VO č. 6 (opravy kovových konstrukcí oken a portálů a výměny zasklení obvodového pláště Polikliniky Parník) a částečně i VO č. 7 (oprava prostor sociálních zařízení ve III. a IV. NP Polikliniky Parník) byly přeúčtovány na vrub hlavní činnosti a byly uhrazeny z dotace COVID-19, a to z důvodu sanace výpadku příjmů z prominutého nájemného (zejména) nebytových prostor v celkové výši 1.018 tis. Kč.

Dle níže uvedeného přehledu realizovaných oprav došlo k výrazné odchylce skutečného čerpání nákladů oproti plánu dle 2. ÚFP u VO č. 7 (oprava prostor sociálních zařízení a stavebních konstrukcí ve III. a IV. NP Polikliniky Parník) a VO č. 9 (oprava prostor I. NP Zdravotního střediska Kpt. Stránského 999). K navýšení skutečných nákladů u VO č. 7, resp. ke snížení skutečných nákladů u VO č. 9 došlo v důsledku změny časového harmonogramu realizace těchto oprav. Jednalo se v obou případech o opravy ve zdravotnických zařízeních – Zdravotní středisko Kpt. Stránského 999 a Poliklinika Parník. Před koncem roku bylo s ohledem na výběr nájemného z rekonstruovaných prostor upřednostněno urychlení prací v objektu Polikliniky Parník. Práce v objektu Kpt. Stránského 999 byly přesunuty do roku 2021. Tyto změny se promítly do finančního plánu roku 2021.

č.	Předmět VO	Plánované náklady dle 2. ÚFP 2020 v tis. Kč	Skutečné náklady v tis. Kč
1.	oprava vedení koncových vsakovacích jímek trativodů dešťové vody bytových objektů Nám. Plk. Vlčka 692-4 a 684-6 (převod z 2019)	130	150
2.	oprava podhledů, výmalby, podlahových krytin a truhlářských akcí ve III. a IV. NP Polikliniky Parník	0	0
3.	oprava stavebních konstrukcí v suterénu Polikliniky Parník	250	275
4.	oprava dlažby ve vstupní hale Polikliniky Parník	100	98
5.	oprava rozvodů EPS, datových rozvodů, elektroinstalací, rozvodů a koncových zařízení sdělovací a IT techniky v Poliklinice Parník	420	424
6.	opravy kovových konstrukcí oken a portálů a výměny zasklení obvodového pláště Polikliniky Parník	0	0
7.	oprava prostor sociálních zařízení a stavebních konstrukcí ve III. a IV. NP Polikliniky Parník	1 070	1 498
8.	stavební úpravy spojovacích chodeb ve III. a IV. NP Polikliniky Parník	560	593
9.	oprava prostor I. NP Zdravotního střediska Kpt. Stránského 999	650	283
10.	malování společných prostor objektů bytových domů ve správě SMP 14, a. s. (převod z 2019)	860	984
11.	oprava vodorovného značení v garážích (převod z 2019)	190	228
12.	oprava vnitřních omítek a maleb, oprava podlah a podlahových krytin, oprava vytápění v objektu Českobrodská 248/50	420	420
13.	oprava fasádních ocelových konstrukcí balkonů bytových domů Nám. Plk. Vlčka 694	700	674
	Celkem náklady za velké opravy v roce 2020	5 350	5 627

Malé opravy a údržba

28.083 107,91 %

Vysoké plnění bylo způsobeno převážně přesunem realizace některých nutných oprav v bytových domech z konce předchozího roku na začátek roku 2020, zároveň v důsledku pandemie COVID-19 byla realizována některá protipandemická opatření (např. mimořádná čištění a dezinfekce přilehlých komunikací, mimořádné dezinfekce objektů, dezinfekční omyvatelné výmalby, opravy maleb po dezinfekčních postřících apod.). Částečně však náklady za protipandemická opatření byly přeúčtovány na vrub hlavní činnosti a hrazeny z účelové dotace HMP.

Aktuální čerpání prostředků na opravy a údržbu bytového fondu odpovídalo rozsahu nutných prací, který se stejně jako v předchozím roce rozšířil úměrně míře opotřebení a způsobu užívání bytového fondu.

Nárůst nákladů na malé opravy je způsoben:

- každoročně se zhoršujícím technickým stavem svěřených objektů, vyžadujícím větší a větší objem drobných oprav (zejména oprav rozvodů vodoinstalací a odpadů, oken a jejich částí, obecných oprav stavebních konstrukcí poškozených zatékáním a povětrnostními vlivy ad.) a četnější běžnou údržbou (meziroční nárůst i při snižujícím se počtu spravovaných objektů je cca 2.000 tis. Kč),
- nedostatkem finančních prostředků na potřebnou kompletní údržbu a obnovu stávajícího bytového a nebytového fondu, což spolu s výše uvedeným důvodem vytváří tlak na náklady na dílčí, časově a finančně nákladné opravy, kterými je nutné zabezpečit řádný stav objektů a nerušenost užívání jejich nájemcům.

Náklady na SVJ **2.295** **135,00 %**

Na této položce finančního plánu bylo účtováno o 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.

Výsledek plnění je ovlivněn skutečností, že od jednotlivých SVJ nedostává SMP 14, a. s. informace včas nebo nejsou úplné. 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 **8.929** **114,47 %**

Čerpání nákladů na této položce se týká prováděných revizí a ostatních služeb (úklidů, deratizace a dezinfekce). Tyto revize a odborné prohlídky byly provedeny dle zákonných a stanovených termínů. Náklady na úklid, deratizace a dezinfekce se z důvodu klimatických podmínek meziročně zvyšují. Na vrub této položky byly účtovány rovněž náklady za mimořádné prostorové dezinfekce provedené ve společných prostorách spravovaných bytových domů v důsledku zajištění protipandemických opatření. Koncem roku 2020 byla navíc částečně realizována nápravná opatření plynoucí z kontroly ERU.

Odměna za správu **12.348** **99,60 %**

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

Spotřeba materiálu a energie **1.496** **170,00 %**

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. Vyšší čerpání bylo ovlivněno tvorbou dohadných položek za energie ve volných bytech ve sledovaném období.

Právní a ekonomické služby **1.852** **105,83 %**

Na této položce jsou rozpočtovány náklady na právní a daňové služby, kolky, poplatky soudu na žaloby, náklady vzniklé v souvislosti s exekučním 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.

Vysoké plnění bylo způsobeno jednorázovým nákladem za provedení hloubkové kontroly technického stavu všech bytových a nebytových objektů ve správě MČ Praha 14, které spravuje SMP 14, a. s., a nepředpokládanou zvýšenou potřebou právních služeb v souvislosti s rozhodnutím příkazce o realizaci protipandemických podpůrných opatření (prominutí části nájemného v nebytových prostorech) a v souvislosti s připravovaným plošným zvýšením nájemného v bytových domech.

Ostatní náklady **1.535** **51,60 %**

Vykazované náklady za rok 2020 tvoří zejména náklady za správu hrobových míst, náklady za zpracování a tisk inzerce v časopise Čtrnáctka, alikvotní část pojistného na živelní pojištění nemovitého majetku i movitých věcí, opravné položky k pohledávkám z dlužného nájemného a vyúčtovaných služeb, bankovní poplatky a náklady za stavění stánků na farmářských trzích. Nižší vykazované náklady ovlivňuje skutečnost, že místo předpokládané tvorby opravných položek k pohledávkám po lhůtě splatnosti došlo naopak díky odprodeji pohledávek v důsledku realizované VSFL ke zúčtování (rozpuštění) opravných položek k pohledávkám.

Náklady za rok 2020 dosáhly výše 62.165 tis. Kč, tj. 105,58 % upraveného FP.

Hospodářský výsledek zdaňované činnosti MČ Praha 14 před zdaněním za rok 2020 činí 20.879 tis. Kč.

V Praze dne 2. 6. 2021

Zpracoval: Ing. Milan Šprysl
vedoucí OŘEŠ