

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 3
Zastupitelstvo městské části
U S N E S E N Í

č. 91

ze dne 12.09.2023

**Aktualizace plánu vedlejší hospodářské činnosti na rok 2023 realizované
Správou zbytkového majetku MČ Praha 3 a.s.**

Zastupitelstvo městské části

I. schvaluje

1. aktualizaci plánu vedlejší hospodářské činnosti na rok 2023 realizované
Správou zbytkového majetku MČ Praha 3 a.s. dle přílohy č. 1 tohoto usnesení

II. ukládá

1. řediteli Správy zbytkového majetku MČ Praha 3 a.s.
 - 1.1. dodržet plán vedlejší hospodářské činnosti na rok 2023 v rozsahu aktualizace
dle přílohy č. 1 tohoto usnesení

Michal Vronský
starosta městské části

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 3
Havlíčkovo náměstí 700/9, 130 85 Praha 3, IČ 00063517
zastoupená společností

SPRÁVA ZBYTKOVÉHO MAJETKU MČ PRAHA 3 a.s.
Olšanská 2666/7, 130 00 Praha 3, IČ 28533062



Správa zbytkového majetku
MČ Praha 3

Plán hospodaření VHČ na rok 2023 – první aktualizace

nemovitosti svěřené městské části Praha 3 ve správě společnosti Správa zbytkového majetku MČ Praha 3 a.s.

Zpracoval: **Ing. Petr Nauš**
vedoucí ekonomického oddělení

Schválil:
ředitel společnosti

Období zpracování: srpen 2023

OBSAH

ÚVOD	3
AKTUALIZOVANÝ PLÁN NÁKLADŮ A VÝNOSŮ PRO ROK 2023 – PRVNÍ AKTUALIZACE	4
AKTUALIZOVANÝ PLÁN PŘÍJMŮ A VÝDAJŮ PRO ROK 2023 – PRVNÍ AKTUALIZACE.....	9
ZÁVĚR.....	16

ÚVOD

Následující dokument uvádí revizi plánu hospodaření pro vedlejší hospodářskou činnost městské části Praha 3 na rok 2023. Tato revize byla provedena ve spolupráci SZM a EO MČP3 v průběhu srpna tohoto roku.

Dokument reflektuje data z uzavřeného období června 2023 a zároveň bere v úvahu významné události, které nastaly do srpna 2023 (například finalizace plánu oprav). Původní plán pro rok 2023, na který tento navazuje, byl sestaven ing. Mlejnkem v roce 2022 na základě tehdy dostupných informací. Vzhledem k inflaci, rostoucím cenám materiálů a služeb, a dále díky průběžným změnám v průběhu prvních dvou kvartálů roku 2023, které zahrnovaly již zmíněný plán oprav a také jako reakce na zvýšení nájemného, jsme provedli tuto revizi Plánu hospodaření pro vedlejší hospodářskou činnost. Tato revize je aktuální k 18. srpnu 2023.

AKTUALIZOVANÝ PLÁN NÁKLADŮ A VÝNOSŮ PRO ROK 2023 – PRVNÍ AKTUALIZACE**Tabulka nákladů**

ŘÁDEK	POLOŽKA	Plán 2023	Plán 2023 1. aktualizace	II.Q	II.Q. (%)
1.	opravy a udržování	42 337,0	40 836,0	4 090,2	10,0
1.1.	spotřeba materiálu	400,0	400,0	78,0	19,5
1.1.1.	spotřeba materiálu	200,0	300,0	78,0	26,0
1.1.2.	spotřeba materiálu, čerpání fondu oprav SVJ	200,0	100,0	0,0	0,0
1.2.	malé opravy a údržba	40 287,0	38 986,0	3 682,2	9,4
1.2.1	opravy a udržování	26 787,0	29 986,0	3 674,2	12,3
1.2.2.	opravy a udržování, čerpání fondu oprav SVJ	10 500,0	7 100,0	8,0	0,1
1.2.3.	technické zhodnocení, čerpání fondu oprav SVJ nižší než 40 tis.	3 000,0	1 900,0	0,0	0,0
1.3.	velké opravy a údržba	0,0	0,0	0,0	0,0
1.4.	odstraňování a monitoring graffiti	1 000,0	1 000,0	330,0	33,0
1.5.	údržba zeleně	650,0	450,0	0,0	0,0
2.	služby	45 800,0	46 850,0	17 758,6	37,9
2.1.	správa VHČ	22 900,0	23 450,0	11 402,3	48,6
2.2.	údržba, úklid chodníků	1 100,0	1 100,0	341,1	31,0
2.3.	servisní a revizní služby	1 800,0	1 800,0	673,3	37,4
2.4.	ostatní výkony nemateriální povahy	9 500,0	10 000,0	5 326,8	53,3
2.5.	služby, čerpání fondu oprav SVJ	10 500,0	10 500,0	15,1	0,1
3.	energie a služby volné jednotky	3 000,0	3 000,0	1 355,0	45,2
4.	bankovní poplatky	150,0	125,0	64,0	51,2
5.	právní služby v souvislosti s vymáháním pohledávek	150,0	100,0	4,9	4,9
6.	výkony spojů, služby České pošty	400,0	450,0	376,0	83,6
7.	ostatní náklady	250,0	150,0	1,0	0,7
8.	tvorba a zaúčtování opravných položek	3 000,0	3 000,0	-4 202,3	-140,1
9.	odpis nedobytných pohledávek	5 000,0	5 000,0	954,8	19,1
NÁKLADY CELKEM		100 087,0	99 511,0	20 402,2	20,5

Komentáře k plánu nákladů

1. Tato položka je součtem položek 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5.
 - 1.1. Tato položka je součtem položek 1.1.1. a 1.1.2.
 - 1.1.1. Na této položce jsou zaúčtovány náklady na spotřebu materiálu při správě nemovitého majetku městské části.
 - 1.1.2. Na této položce je zaúčtováno čerpání fondu oprav na spotřebu materiálu. Jedná se o čerpání fondu oprav jednotlivých domů, kde je založeno Společenství vlastníků jednotek a městská část je jedním z vlastníků.
 - 1.2. Tato položka je součtem položek 1.2.1, 1.2.2 a 1.2.3.
 - 1.2.1. Na této položce jsou zaúčtovány náklady na opravy a údržbu nemovitého majetku městské části. Jedná se například o zednické, instalátérské, klempířské nebo zámečnické opravy. Položka je včetně oprav volných bytových, nebytových a garážových jednotek. Částka byla navýšena o 3 199,- tis. Kč s ohledem na inflaci a navýšení cen materiálu. Významně se na tomto zvýšení podílí i nutnost instalace měřidel umožňující dálkový odečet spotřeby, které v současné době v bytech nemáme viz. níže:

Novela zákona č. 406/2000 Sb. o hospodaření energií zavedla od 1.1.2022 povinnost instalace nových měřidel tepla a teplé vody pouze s dálkovým odečtem.

Novela zákona č. 67/2013 Sb. zavádí od 1. ledna 2027 povinnost informovat konečné spotřebitele o jejich spotřebách tepla a teplé vody v bytech nejméně jedenkrát měsíčně. V domech, kde jsou již instalovány měřidla, které lze odečíst na vzdálenost delší, než 250 m platí tato povinnost již nyní. Vzhledem k rozsáhlé finanční zátěži, kterou tato povinnost bude představovat, figuruje v Plánu již nyní, aby se dalo rozložit v čase v nižších částkách.
 - 1.2.2. Na této položce je zaúčtováno čerpání fondu oprav, přičemž toto čerpání bylo využito Společenstvím vlastníků jednotek na opravy a údržbu. S ohledem na minulé období došlo ke snížení o 3 400,- tis. Kč.
 - 1.2.3. Na této položce je zaúčtováno čerpání fondů oprav, přičemž toto čerpání bylo Společenstvím vlastníků jednotek využito na opravy, u nichž vzniklo technické zhodnocení, které bylo nižší než 40.000 Kč. Proti plánu VHČ z minulého období byla tato položka zařazena pod položku 1.2., malé opravy a údržba, a to z důvodu větší přehlednosti čerpání fondů oprav SVJ na opravy. V rámci aktualizace došlo ke korekci v částce 1 100,- tis. Kč.
 - 1.3. Na této položce jsou zaúčtovány náklady na konkrétní opravy většího rozsahu.
 - 1.4. Na této položce jsou zaúčtovány náklady na monitoring a odstraňování graffiti z fasád domů, které jsou v majetku městské části.
 - 1.5. Na této položce jsou zaúčtovány náklady na údržbu zeleně ve vnitroblocích domů, které jsou celé v majetku městské části.
2. Tato položka je součtem položek 2.1., 2.2., 2.3., 2.4. a 2.5.
 - 2.1. Na této položce jsou zaúčtovány náklady na správu nemovitého majetku městské části spravovaného v rámci vedlejší hospodářské činnosti. Výše nákladů vychází z uzavřených příkazních smluv o správě nemovitostí mezi městskou částí a smluvním správcem, společností Správa zbytkového majetku MČ Praha 3 a.s.

- 2.2. Na této položce jsou zaúčtovány náklady na úklid a další údržbu chodníků přilehlých k domům, které jsou v majetku městské části.
- 2.3. Na této položce jsou zaúčtovány náklady na povinné revizní a odborné zkoušky výtahů, elektroinstalace, spalinových cest a ostatních zařízení, které podléhají povinným zkouškám dle platné legislativy. Dále jsou zde náklady na ostatní odborné zkoušky, servisní opravy, povinné kontroly zařízení nebo náklady na průkazy energetické náročnosti budov. Proti plánu VHČ z minulého období došlo ke sloučení položek revize, zkoušky, servis a pasporty, kontroly do nyníjší jedné položky, která tvoří celek nákladů s podobnou povahou.
- 2.4. Na této položce jsou zaúčtovány náklady spojené se správou a údržbou nemovitého majetku městské části, přičemž tyto náklady mají povahu služeb. Jedná se například o úklidové, vyklízecí a různé čistící práce, výměny rozvodných zařízení nebo služby spojené s bydlením a užíváním nemovitostí.
- 2.5. Na této položce je zaúčtováno čerpání fondu oprav, přičemž toto čerpání bylo využito Společenstvím vlastníků jednotek na služby spojené se správou a údržbou nemovitého majetku.
3. Na této položce jsou zaúčtovány náklady na neobsazené bytové a nebytové jednotky v majetku městské části.
4. Na této položce jsou zaúčtovány náklady spojené s vedením bankovního účtu vedlejší hospodářské činnosti.
5. Na této položce jsou zaúčtovány náklady spojené s vymáháním pohledávek z nájemních vztahů
6. Na této položce jsou zaúčtovány náklady na služby České pošty, které jsou využívány zejména při bezhotovostních platbách nájemného a záloh na služby prostřednictvím České pošty, služby SIPO.
7. Na této položce jsou zaúčtovány ostatní, mimořádné náklady, vzniklé v rámci vedlejší hospodářské činnosti.
8. Na této položce jsou zaúčtovány náklady vzniklé tvorbou opravných položek k pohledávkám z nájemních vztahů vedlejší hospodářské činnosti.
9. Na této položce jsou zaúčtovány náklady, které vzniknou odpisem nedobytných pohledávek z nájemních vztahů vedlejší hospodářské činnosti.

Tabulka výnosů

ŘÁDEK	POLOŽKA	PLÁN 2023	Plán 2023 1.aktualizace	II.Q	II.Q. (%)
1.	výnosy z pronájmů	237 914,0	260 303,0	121 039,0	46,5
1.1.	bytové prostory	139 685,0	148 833,0	69 418,0	46,6
1.2.	nebytové prostory	78 333,0	92 199,0	42 411,0	46,0
1.3.	Garáže	19 846,0	19 241,0	9 195,0	47,8
1.4.	ostatní pronájmy	50,0	30,0	15,0	50,0
2.	smluvní pokuty a penále	500,0	2 000,0	1 554,0	77,7
3.	ostatní výnosy	2 350,0	2 250,0	1 021,2	45,4
3.1.	výnosy SVJ	1 100,0	1 150,0	524,0	45,6
3.2.	ostatní výnosy	1 250,0	1 100,0	497,2	45,2
4.	úroky přijaté, běžný účet	250,0	500,0	264,0	52,8
VÝNOSY CELKEM		241 014,0	265 053,0	123 878,2	46,7

Tabulka výsledku hospodaření

POLOŽKA	PLÁN 2023	Plán 2023 1.aktualizace	II.Q	II.Q. (%)
NÁKLADY CELKEM	100 087,0	102 170,0	20 402,2	20,0
VÝNOSY CELKEM	241 014,0	265 053,0	123 878,2	46,7
VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ	140 927,0	162 883,0	103 476,0	63,5

Komentáře k plánu výnosů

1. Tato položka je součtem položek 1.1, 1.2, 1.3 a 1.4.
 - 1.1 Na této položce jsou zaúčtovány výnosy z nájemného za bytové prostory, které jsou v majetku městské části. Výnosem je předpis nájemného, stanovený na základě uzavřené nájemní smlouvy. V rámci aktualizace byla započtena úprava ceny o 20 % u vybraných bytů ponížené o neodsouhlasené zvýšení nájemného o 484 tis. Kč.
 - 1.2. Na této položce jsou zaúčtovány výnosy z nájemného za nebytové prostory, které jsou v majetku městské části. Výnosem je předpis nájemného, stanovený na základě uzavřené nájemní smlouvy. V rámci aktualizace byla započtena úprava ceny vybraných nebytových prostor o 15,1 %.
 - 1.3. Na této položce jsou zaúčtovány výnosy z nájemného za garáže a garážová stání, která jsou v majetku městské části. Výnosem je předpis nájemného, stanovený na základě uzavřené nájemní smlouvy. V rámci aktualizace byla započtena úprava ceny u garážových stání o 15,1 %. Celkově došlo k poklesu o 605 tis Kč což souvisí s ukončením některých nájemních smluv v kontextu navýšení cen, kterou nájemci nechtěli akceptovat.
 - 1.4. Na této položce jsou zaúčtovány výnosy z pronájmů ostatních prostor a zařízení v majetku městské části. Tyto výnosy jsou plánovány pro případné ostatní pronájmy, které se netýkají bytových či nebytových prostor. Může se jednat například o výnosy z pronájmu plochy pro nápojové automaty, prádelny či technických prostředků. Položka je plánována pro případ, že takové výnosy vzniknou ve sledovaném období.
2. Na této položce jsou zaúčtovány výnosy ze zaplaceného penále z prodlení plateb za nájemné a plateb záloh na služby.
3. Tato položka je součtem položek 3.1. a 3.2.
 - 3.1. Na této položce jsou zaúčtovány výnosy, plynoucí z vlastnictví podílů městské části v domech se Společenstvím vlastníků jednotek.
 - 3.2. Na této položce jsou zaúčtovány ostatní výnosy vedlejší hospodářské činnosti. Jedná se například o pojistná plnění nebo přefakturaci nákladů dodavatelům a nájemcům.
4. Na této položce jsou zaúčtovány výnosy z přijatých úroků z bankovního účtu.

AKTUALIZOVANÝ PLÁN PŘÍJMŮ A VÝDAJŮ PRO ROK 2023 – PRVNÍ AKTUALIZACE**Tabulka příjmů**

ŘÁDEK	POLOŽKA	PLÁN 2023	Plán 2023 1.aktualizace	II.Q	II.Q. (%)
1.	nájemci VHC	320 314,0	333 112,0	157 722,2	47,4
1.1.	nájemné	237 914,0	247 289,0	118 972,3	48,1
1.1.1.	bytové prostory	139 685,0	141 391,0	67 629,2	47,8
1.1.2.	nebytové prostory	78 333,0	87 589,0	40 383,0	46,1
1.1.3.	garáže	19 846,0	18 279,0	10 940,5	59,9
1.1.4.	ostatní pronájmy	50,0	30,0	19,6	65,3
1.2.	smluvní pokuty a penále	400,0	2 000,0	1 554,0	77,7
1.3.	příjmy z exekučních titulů + přijaté náklady řízení	3 000,0	3 000,0	415,8	13,9
1.4.	zálohové platby na služby	74 000,0	76 823,0	35 314,7	46,0
1.5.	nedoplatky z vyúčtování služeb	5 000,0	4 000,0	1 515,4	37,9
2.	přijaté jistoty a úroky z jistot	500,0	4 800,0	2 468,1	51,4
3.	vyúčtování s dodavateli energií	700,0	705,0	299,5	42,5
3.1.	přeplatky za elektřinu	200,0	200,0	82,3	41,2
3.2.	přeplatky za výrobu tepla SMP	0,0	0,0	0,0	0,0
3.3.	přeplatky za vodné, stočné	400,0	400,0	164,1	41,0
3.4.	přeplatky za teplo, plyn (mimo kotelny SMP)	50,0	55,0	29,7	54,0
3.5.	přeplatky ostatní energie a média	50,0	50,0	23,4	46,8
4.	SVJ	7 100,0	7 000,0	2 073,3	29,6
4.1.	výnosy SVJ, podíl MČ na výnosech	1 100,0	1 000,0	515,6	51,6
4.2.	přeplatek z vyúčtování záloh na služby	6 000,0	6 000,0	1 557,7	26,0
5.	úroky přijaté, běžný účet	250,0	500,0	264,1	52,8
6.	ostatní příjmy	200,0	200,0	87,4	43,7
7.	ostatní příjmy spojené s nájemními vztahy	3 300,0	3 000,0	1 554,3	51,8
8.	nevyčerpaný zůstatek na účtu VHC předchozího roku	15 815,0	15 815,0	15 815,0	100,0
9.	nevyčerpaná výše drobných oprav předchozího roku	963,0	963,0	963,0	100,0
PŘÍJMY CELKEM		349 142,0	366 095,0	181 296,8	49,5

Komentáře k plánu příjmů

1. Tato položka je součtem položek 1.1, 1.2, 1.3, 1.4 a 1.5.
 - 1.1. Tato položka je součtem 1.1.1, 1.1.2, 1.1.3 a 1.1.4.
 - 1.1.1 Tato položka představuje příjem z nájemného za bytové prostory. Jedná se o skutečný příjem ve sledovaném období a je zohledněno nezaplacené nájemné a zaplacené nájemné z minulých období. V rámci aktualizace byla započtena úprava ceny o 20 % u vybraných bytů ponížené o předpokládané nedoplatky.
 - 1.1.2 Tato položka představuje příjem z nájemného za nebytové prostory. Jedná se o skutečný příjem ve sledovaném období a je zohledněno nezaplacené nájemné a zaplacené nájemné z minulých období. V rámci aktualizace byla započtena úprava ceny vybraných nebytových prostor ponížené o předpokládané nedoplatky.
 - 1.1.3 Tato položka představuje příjem z nájemného za garáže a garážová stání. Jedná se o skutečný příjem ve sledovaném období a je zohledněno nezaplacené nájemné a zaplacené nájemné z minulých období. V rámci aktualizace byla započtena úprava ceny u garážových stání ponížené o předpokládané nedoplatky.
 - 1.1.4. Tato položka představuje příjem z pronájmů ostatních prostor a zařízení v majetku městské části. Tyto příjmy jsou plánovány pro případné ostatní pronájmy, které se netýkají bytových či nebytových prostor. Může se jednat například o příjmy z pronájmu plochy pro nápojové automaty, prádelny či technických prostředků. Položka je plánována pro případ, že takové příjmy vzniknou ve sledovaném období.
 - 1.2. Tato položka představuje příjem ze zaplaceného penále z prodlení plateb za nájemné a plateb záloh. Jedná se o skutečně zaplacené penále ve sledovaném období. Na této položce dochází k výraznému překročení plánovaných příjmů. Přestože se tako položka nedá plánovat přesně, předpokládané příjmy byly pro rok 2023 navýšeny.
 - 1.3. Tato položka představuje příjem z exekučně vymožených pohledávek. Zde nedochází k naplnění alikvotní části plánovaných příjmů. Přesto, že mohl být plán mírně nadhodnocen, očekává se v příštích čtvrtletí další nárůst příjmů na položce a na základě dalšího vývoje lze provést finální úpravu. Současně probíhá komunikace s Mgr. Trískovou a společně se koordinuje postup.
 - 1.4. Tato položka představuje příjem ze záloh na energie a služby spojené s bydlením a užíváním prostor. Zálohy jsou průběžně placeny nájemci a jednou za rok dojde k vyúčtování těchto záloh. V případě, že jsou skutečné náklady na zúčtovatelné služby vyšší než zaplacené zálohy, vzniká nájemcům nedoplatek, který jsou povinni uhradit. V opačném případě vzniká přeplatek, který je uhrazen nájemci.
 - 1.5. Tato položka představuje příjem z nedoplateků z vyúčtování služeb, které byly uhrazeny nájemci.
2. Tato položka představuje příjem jistot a úroků z jistot, které jsou uhrazeny na bankovní účet vedlejší hospodářské činnosti. Položka je používána jen pro jistoty, které jsou uhrazeny na hlavní účet vedlejší hospodářské činnosti. Celkový objem přijatých jistot je pak ve skutečnosti vyšší než číslo plánované na této položce, protože převážná část jistot je nájemci hrazena přímo na jistotní účet VHČ.
3. Tato položka je součtem položek 3.1., 3.2., 3.3., 3.4. a 3.5.
 - 3.1. Tato položka představuje příjem z přeplateků záloh na elektřinu. Zálohy jsou průběžně hrazeny dodavateli energií. Po vyúčtování záloh dojde buď k přeplatku na straně městské části nebo

nedoplatku městské části vůči dodavateli energií. Přeplatek poté představuje příjem na této položce.

- 3.2. Tato položka představuje příjem z přeplatků záloh na výrobu tepla prostřednictvím kotelen. Zálohy jsou průběžně hrazeny dodavateli služby. Po vyúčtování záloh dojde buď k přeplatku na straně městské části nebo nedoplatku městské části vůči dodavateli služby. Přeplatek poté představuje příjem na této položce.
- 3.3. Tato položka představuje příjem z přeplatků záloh na vodné a stočné. Zálohy jsou průběžně hrazeny dodavatelům médií. Po vyúčtování záloh dojde buď k přeplatku na straně městské části nebo nedoplatku městské části vůči dodavateli. Přeplatek poté představuje příjem na této položce.
- 3.4. Tato položka představuje příjem z přeplatků záloh na teplo a plyn. Zálohy jsou průběžně hrazeny dodavatelům médií. Po vyúčtování záloh dojde buď k přeplatku na straně městské části nebo nedoplatku městské části vůči dodavateli. Přeplatek poté představuje příjem na této položce.
- 3.5. Tato položka představuje příjem z přeplatků záloh na ostatní služby spojené s bydlením a užíváním prostor. Zálohy jsou průběžně hrazeny dodavatelům služeb. Po vyúčtování záloh dojde buď k přeplatku na straně městské části nebo nedoplatku městské části vůči dodavateli. Přeplatek poté představuje příjem na této položce.
4. Tato položka je součtem položek 4.1. a 4.2.
- 4.1. Tato položka představuje skutečný příjem z výnosů jednotlivých domů se Společenstvím vlastníků jednotek, ve kterých má městská část určitý podíl.
- 4.2. Tato položka představuje příjem z přeplatku záloh na služby spojené s bydlením a užíváním prostor, které městská část hradí průběžně Společenstvím vlastníků jednotek v domech s určitým podílem. Po vyúčtování záloh dojde buďto k přeplatku na straně městské části nebo nedoplatku městské části vůči SVJ. Přeplatek poté představuje příjem na této položce.
5. Tato položka představuje příjmy z přijatých úroků z bankovního účtu.
6. Tato položka představuje ostatní, mimořádné příjmy, vzniklé v rámci vedlejší hospodářské činnosti.
7. Tato položka zahrnuje příjmy, které souvisejí s nájemními vztahy. Jedná se však převážně o příjmy, které jsou odesílány zpět na účty zasilatelů. Jde například o přeplatky nájemného, přeplatky záloh na služby, mylné nebo vrácené platby.
8. Nevyčerpaný zůstatek předchozího roku.
9. Nevyčerpaná výše drobných oprav předchozího roku.

Tabulka výdajů

ŘÁDEK	POLOŽKA	PLÁN 2023	Plán 2023 1.aktualizace	II.Q	II.Q. (%)
1.	nájemníci VHČ	18 467,0	16 100,0	5 339,7	33,2
1.1.	přeplatky nájemců z vyúčtování služeb	13 000,0	13 100,0	5 301,6	40,5
1.2.	ostatní výdaje spojené s nájemními vztahy	5 467,0	3 000,0	38,1	1,3
2.	jistoty k nájemním smlouvám	500,0	1 850,0	1 122,5	60,7
2.1.	převody jistot a úroků z jistot	300,0	300,0	30,3	10,1
2.2.	vratky jistot a úroků z jistot nájemcům	200,0	1 550,0	1 092,2	70,5
3.	dodavatelé energií, vyúčtování	57 350,0	58 600,0	32 790,1	56,0
3.1.	zálohy a vyúčtování záloh elektřina	9 500,0	10 000,0	5 611,8	56,1
3.2.	zálohy a vyúčtování záloh na výrobu tepla SMP	33 000,0	33 500,0	17 433,8	52,0
3.3.	platby a vyúčtování vodného a stočného	7 350,0	7 500,0	4 873,4	65,0
3.4.	platby a vyúčtování tepla a plynu (mimo kotelny SMP)	4 400,0	4 500,0	3 669,9	81,6
3.5.	platby za odvoz odpadu	2 900,0	2 900,0	1 181,0	40,7
3.6.	platby a vyúčtování ostatních energií a médií	200,0	200,0	20,3	10,1
4.	SVJ	91 100,0	91 650,0	47 782,9	52,1
4.1.	zálohy na služby placené do SVJ	52 218,0	52 250,0	29 406,8	56,3
4.2.	fondy oprav placené do SVJ	33 882,0	33 900,0	14 439,3	42,6
4.3.	nedoplatek z vyúčtování záloh, všechny zálohové platby	5 000,0	5 500,0	3 936,8	71,6
5.	správa nemovitostí vedlejší hospodářské činnosti	63 606,0	66 886,0	23 942,3	35,8
5.1.	správcovská činnost	23 400,0	23 450,0	9 759,4	41,6
5.2.	opravy a udržování a spojené služby	27 606,0	29 986,0	6 974,4	23,3
5.3.	velké opravy, investice	0,0	0,0	0,0	0,0
5.4.	servisní a revizní služby	1 800,0	1 800,0	1 205,3	67
5.5.	úklidy a ostraha objektů	9 150,0	10 000,0	5 724,6	57,2
5.6.	odstraňování a monitoring graffiti	1 000,0	1 000,0	278,7	27,9
5.7.	údržba zeleně	650,0	650,0	0,0	0,0
6.	bankovní poplatky	150,0	125,0	64,0	51,2
7.	právní služby v souvislosti s vymáháním pohledávek	150,0	100,0	4,9	3,8
8.	výkony spojů, služby České pošty	400,0	450,0	313,8	69,7
9.	DPH, daňová povinnost úseku VHČ	7 175,0	5 500,0	2 178,2	39,6

CELKOVÉ VÝDAJE BEZ PŘEVODŮ DO ROZPOČTU	238 898,0	241 291,0	113 538,3	47,1
---	------------------	------------------	------------------	-------------

Tabulka vypořádání zůstatku na účtu VHČ k 1.1.2023

ŘÁDEK	POLOŽKA	PLÁN 2023
1.	zůstatek na účtu k 1.1.2023	28 118,0
2.	závazek k dodavatelům	-9 900,0
3.	přeplatky k vrácení	-1 440,0
4.	nevyčerpaná výše drobných oprav předchozího roku	-963,0
5.	převod do rozpočtu	-15 815,0

celkem

0

Tabulka převodů do rozpočtu

POLOŽKA	PLÁN 2023	Plán 2023 1.aktualizace	II.Q	II.Q. (%)
převod do rozpočtu	89 128,3	103 688,3	44 564,2	50,0
převod do VHČ	21 115,7	21 115,7	10 557,9	50,0
CELKEM PŘEVODY	110 244,0	124 804,0	55 122,0	44,7
CELKOVÉ VÝDAJE VHČ	349 142,0	366 095,0	168 660,3	46,1

Komentáře k plánu výdajů.

1. Tato položka je součtem položek 1.1 a 1.2.
 - 1.1. Tato položka představuje výdaj, který vznikne na základě úhrady přeplatků z vyúčtování služeb spojených s bydlením a užíváním prostor.
 - 1.2. Tato položka představuje ostatní výdaje, spojené s nájemními vztahy vedlejší hospodářské činnosti. Jedná se částečně o protiváhu příjmové položky s názvem ostatní příjmy spojené s nájemními vztahy. Pokud například dojde k přeplatkům nájemného na straně příjmové, přes tuto položku jsou vykázány vratky přeplatků, nebo pokud je na účet VHČ přijata mylná platba, prostřednictvím výdajů na této položce je zachyceno její navrácení. K této položce je nově přiřazena i položka sleva z nájemného.
2. Tato položka je součtem položek 2.1. a 2.2.
 - 2.1. Tato položka představuje výdaj plynoucí z převodu přijatých jistot od nájemců z účtu vedlejší hospodářské činnosti na účet jistotní a z převodů jistot z jistotního účtu na účet VHČ před tím, než jsou vráceny nájemcům s ukončenou nájemní smlouvou.
 - 2.2. Tato položka představuje výdaj plynoucí z vrácení jistot a úroků z jistot nájemcům s ukončenou nájemní smlouvou. Vzhledem k tomu, že v polovině roku již bylo přesáhnuo plánu, došlo k navýšení.
3. Tato položka je součtem položek 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5 a 3.6.
 - 3.1. Tato položka představuje výdaj na zálohové platby a nedoplatky z vyúčtování záloh elektřiny. Jedná se primárně o průběžné zálohy placené městskou částí dodavatelům elektřiny.
 - 3.2. Tato položka představuje výdaj na zálohové platby a nedoplatky z vyúčtování záloh na výrobu tepla prostřednictvím kotelen. Jedná se primárně o průběžné zálohy placené městskou částí dodavatelům služeb.
 - 3.3. Tato položka představuje výdaj na zálohové platby a nedoplatky z vyúčtování záloh za vodné a stočné. Jedná se primárně o průběžné platby, hrazené městskou částí dodavatelům médií.
 - 3.4. Tato položka představuje výdaj na zálohové platby a nedoplatky z vyúčtování záloh za teplo a plyn. Jedná se primárně o průběžné zálohy placené městskou částí dodavatelům médií.
 - 3.5. Tato položka představuje výdaj na platby za odvoz komunálního odpadu. Jedná se primárně o průběžné platby, hrazené městskou částí dodavatelům služeb.

- 3.6. Tato položka představuje výdaj na platby za ostatní služby spojené s bydlením a užíváním prostor. Jedná se primárně o průběžné zálohy, hrazené městskou částí dodavatelům služeb.
4. Tato položka je součtem položek 4.1, 4.2, 4.3 a 4.4.
- 4.1. Tato položka představuje výdaj na zálohové platby za služby spojené s bydlením a užíváním prostor, které městská část hradí průběžně Společenstvím vlastníků jednotek v domech s určitým podílem.
- 4.2. Tato položka představuje výdaj na platby příspěvků do fondů oprav, které městská část hradí průběžně Společenstvím vlastníků jednotek v domech s určitým podílem.
- 4.3. Tato položka představuje výdaj plynoucí z nedoplatků záloh na služby spojené s bydlením a užíváním prostor, které městská část hradí průběžně Společenstvím vlastníků jednotek v domech s určitým podílem. Po vyúčtování záloh dojde buď k přeplatku na straně městské části nebo nedoplatku městské části vůči dodavateli. Nedoplatek poté představuje výdaj na této položce.
5. Tato položka je součtem položek 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6 a 5.7.
- 5.1. Tato položka představuje výdaj na správu nemovitého majetku městské části spravovaného v rámci vedlejší hospodářské činnosti. Výše výdajů vychází z uzavřených příkazních smluv o správě nemovitostí mezi městskou částí a smluvním správcem, společností Správa zbytkového majetku MČ Praha 3 a.s. Rozdíl souvisí s časovým odlišením mezi vystavením faktury a úhradou. Faktury vystavené v posledním měsíci s ohledem na 30denní splatnost mohou být uhrazeny v prvním měsíci následujícího roku. Vzhledem však ke skutečnosti, že faktury, související se správou majetku jsou hrazeny v co nejkratším termínu, lze očekávat úhradu prosincové faktury do konce roku.
- 5.2. Tato položka představuje výdaje na opravy a udržování a výdaje za služby spojené se správou nemovitostí. Jedná se například o výdaje za zednické, klempířské, elektrikářské a zámečnické práce, dále za úklidové, vyklízecí a čistící služby nebo komplexní služby v oblasti dodávek a instalací nových rozvodných soustav. Položka je včetně oprav volných bytových, nebytových a garážových jednotek. V rámci aktualizace byl výdaj navýšen o 4 317,- tis Kč, s tím, že tento údaj bude ještě upraven v závislosti, kdy budou opravy prováděny a kolik z prostředků v kontextu splatnosti faktur přejde do dalšího období. Významně se na tomto zvýšení podílí i nutnost instalace měřidel umožňující dálkový odečet spotřeby, které v současné době v bytech nemáme viz. níže:
- Novela zákona č. 406/2000 Sb. o hospodaření energií zavedla od 1.1.2022 povinnost instalace nových měřidel tepla a teplé vody pouze s dálkovým odečtem.
- Novela zákona č. 67/2013 Sb. zavádí od 1. ledna 2027 povinnost informovat konečné spotřebitele o jejich spotřebách tepla a teplé vody v bytech nejméně jedenkrát měsíčně. V domech, kde jsou již instalována měřidla, které lze odečíst na vzdálenost delší, než 250 m platí tato povinnost již nyní.
- 5.3. Tato položka představuje výdaje na adresné akce oprav a údržby nemovitého majetku městské části, které jsou většího rozsahu.
- 5.4. Tato položka představuje výdaje na povinné revizní a odborné zkoušky výtahů, elektroinstalace, spalinových cest a ostatních zařízení, které podléhají povinným zkouškám dle platné legislativy. Dále jsou zde výdaje na ostatní odborné zkoušky, servisní opravy, povinné kontroly zařízení nebo náklady na průkazy energetické náročnosti budov.

- 5.5. Tato položka představuje výdaje na úklidy domů, které jsou celé v majetku městské části a výdaje na ostrahu v nebytových prostorech. Jedná se o platby, které městská část hradí dodavatelům služeb (ty jsou z větší části vyúčtovány nájemcům). Dle vyjádření společnosti, zajišťující monitoring a ostrahu garáží, musí s k dodržení BOZP být na pracovišti nikoli jedna, ale alespoň dvě osoby současně. Od začátku roku dvě osoby přítomny. Navzdory navýšení je i tak za první pololetí čerpání 57,2%.
- 5.6. Tato položka představuje výdaje na monitoring a odstraňování graffiti z fasád domů, které jsou celé v majetku městské části.
- 5.7. Tato položka představuje výdaje na údržbu zeleně ve vnitroblocích domů, které jsou celé v majetku městské části.
6. Tato položka představuje výdaje spojené s vedením bankovního účtu.
7. Tato položka představuje výdaje spojené s exekčním vymáháním pohledávek. Současně jsou zde také zahrnuty činnosti, spojené s odepisováním pohledávek promlčených a identifikace pohledávek historických (od r. 2001).
8. Tato položka představuje výdaje na služby České pošty, které jsou využívány zejména při bezhotovostních platbách nájemného a záloh na služby prostřednictvím České pošty, služby SIPO.
9. Tato položka představuje výdaje spojené s daňovou povinností k dani z přidané hodnoty, která je realizována na úseku vedlejší hospodářské činnosti.

ZÁVĚR

Dokument, který nyní předkládáme, mapuje plán hospodaření a rovněž plán finančních toků, týkající se vedlejší hospodářské činnosti městské části Praha 3. Tyto plány byly sestaveny na základě dostupných informací v době, kdy probíhala jejich příprava.

V rámci tohoto hospodaření, jak je reflektováno v aktuální revizi pro rok 2023, je naplánován očekávaný hospodářský výsledek ve výši 166.592 tisíc korun. V současně připraveném finančním rámci jsou rovněž zohledněny celkové finanční toky směřující do rozpočtu městské části, přičemž tyto toky činí celkovou sumu ve výši 123.234 tisíc korun.

Tato plánování vycházejí z aktuálně dostupných dat a byla upravena v souladu s průběžnými změnami a novými informacemi, které se objevily v průběhu roku 2023.

Důvodová zpráva

Zpracoval: Odbor ekonomický

V rámci rozpočtu městské části Praha 3 na rok 2023, který byl schválen usnesením Zastupitelstva městské části Praha 3 č. 36 ze dne 21. 2. 2023, byl rovněž schválen plán vedlejší hospodářské činnosti na rok 2023 realizované Správou zbytkového majetku MČ Praha 3 a.s.

Ze strany SZM MČ Praha 3 a.s. byla zpracována a předložena aktualizace jednotlivých položek plánu VHČ na rok 2023 tak, aby reagoval na skutečný vývoj těchto položek v roce 2023. V aktualizaci jsou zohledněny vyšší plánované příjmy z nájemného v reakci na jeho navýšení ze strany městské části, ve výdajích se projevuje navýšení cen vzhledem k inflaci, rostoucím cenám materiálů a služeb, a také se zohledňují průběžné změny v průběhu prvního pololetí, jako např. finalizace a aktualizace plánu oprav.

Výsledkem je celkové zvýšení převodů do rozpočtu městské části Praha 3 v roce 2023 v celkové výši 14.560 tis. Kč.

Aktualizace plánu VHČ byla projednána Výborem finančním ZMČ Praha 3 na jednání dne 30. 8. 2023 a byla doporučena ke schválení.