

Pro jednání Zastupitelstva MČ Praha 15 dne 15. 4. 2026

Z – 139

Název materiálu: Rozbor hospodaření hospodářské činnosti MČ Praha 15 k 31. 12. 2025

Předkladatel:

David Hájek, místostarosta

.....

Obsah materiálu:

1. Návrh usnesení
2. Rozbor hospodaření hospodářské činnosti

Materiál je předkládán na základě:

R – 1443

Projednáno s:

.....
.....
.....
.....

.....
.....
.....
.....

Zpracoval:

Ing. Hana Černá, MPA, vedoucí OM

.....

Městská část Praha 15
Zastupitelstvo městské části

USNESENÍ

číslo Z – 139
ze dne 15. 4. 2026

Rozbor hospodaření hospodářské činnosti MČ Praha 15 k 31. 12. 2025

Zastupitelstvo městské části

- I. bere na vědomí**
rozbor hospodaření hospodářské činnosti MČ Praha 15 k 31. 12. 2025

Michal Fischer
starosta MČ Praha 15

Mgr. Jitka Kolářová
1. místostarostka MČ Praha 15

Předkladatel: David Hájek, místostarosta
Zajišťuje: David Hájek, místostarosta

Rozbor hospodaření VHČ k 31.12.2025

Správa bytového a nebytového fondu MČ Praha 15. Jedná se o správu 733 bytů a 815 nebytových jednotek (kanceláře, ordinace lékařů, obchůdky, zahrádky, restaurace, garážová stání, pozemky na parkování atd.) včetně DZU Janovská, neprodaných bytových a nebytových jednotek v privatizovaných domech a bytového domu Pod Plískavou. Od roku 2025 také včetně 2 nebytových jednotek v bývalé hasičárně.

Výnosy tvoří předpis nájemného, upravený ještě dle zákona č. 107/2006 Sb. o jednostranném zvýšení nájemného, za pronájem bytů, nebytových prostor, pozemků a garáží a předpis poplatků z prodlení, resp. úroků z prodlení z uhrazeného nájemného.

Rozpočet výnosů a nákladů VHČ MČ Praha 15 byl projednán dne 13.2.2025 Radou MČ P-15 (R-981) a následně dne 12.3.2025 schválen Zastupitelstvem MČ Praha 15 (Z-102).

Usnesením R-986 Rady MČ Praha 15 dne 19.2.2025 bylo schváleno neuplatnění valorizace nájemného v bytech, nebytových prostorech, i nájemného z pozemků a garážových stání.

Celkový přehled plnění rozpočtu VHČ k 31.12.2025 v jednotlivých položkách příjmů a výdajů je obsažen v příloze – *Čerpání rozpočtu k 31.12.2025*.

I. Hospodářský výsledek

roční plán	16 450 tis.Kč
skutečnost k 31.12.2025	21 677 tis.Kč

Vytvoření tohoto účetního zisku k 31.12.2025 vyplývá ze všech skutečností ve výnosových a nákladových položkách, které jsou uvedeny níže.

Na konečný hospodářský výsledek mají značný vliv nákladové položky, které jsou vyčísleny a zúčtovány k 31.12.2025. Jedná se především o odpisy nemovitého majetku a opravné položky k pohledávkám (k dluhům nájemníků).

II. Výnosy:

Do 30.6.2025 byly výnosy účtovány odděleně. Ve 2. pololetí byly veškeré výnosy účtovány společně ve prospěch OSN.

Plnění rozpočtu k 31.12.2025 ve vztahu k ročnímu rozpočtu

	roční rozpočet v tis. Kč	skutečnost k 31.12.2025 v tis. Kč	plnění v %
nájemné z bytů	64 600	74 569	115
nájemné z nebyt. prostor	20 660	23 787	115
nájemné z pozemků a ploch	2 600	2 698	104
<i>Mimo předpis nájmu jsou součástí výnosů:</i>			
- tržby za vlastní výkony	800	1 080	133
- tržby z prodeje zboží	50	62	124
- smluvní pokuty a úroky (předpis)	590	849	144
- tržby z prodeje HM a NM	500	435	87
- jiné ostatní výnosy	400	-16 079	
- přijaté úroky	380	512	135
CELKEM VÝNOSY Z VHČ	90 580	89 945	99

Nájemné

Patří sem nájemné jak za byty včetně zařizovacích předmětů, tak i za nebytové prostory včetně vybavení, a za pozemky a plochy (např. plochy pro umístění reklamy). Jedná se o předpis! Nejedná se o skutečně vybrané nájemné!

Tržby za vlastní výkony

Jedná se např. o výnos z propagace v Hlasateli a prodej jiných tiskovin a knih. Dále výnosy z věcných břemen.

Smluvní pokuty a úroky z prodlení

Na tomto účtu je vyčíslen předpis úroků a poplatků z prodlení z neuhrazených plateb za nájemné a služby s ním spojené.

Tržby z prodeje HM a NM

Na účtu 646 a 647 se evidují příjmy z prodeje bytových jednotek privatizovaných domů MČ P15. Výnosy z prodeje bytových jednotek v ulicích Milánská a Livovská pro tento rok plánovány nebyly. Ve sledovaném období došlo k prodeji automobilu a pozemků z majetku MČ.

Ostatní výnosy z činnosti

Jedná se např. o příjmy ÚMČ: výnosy z vypořádání pojistných událostí. Také se zde evidují přiznané /dříve vynaložené/ náklady soudních řízení, výnosy z přecenění a předběžně, nebo dodatečně vyčíslená daň z příjmu (účtovaná do výnosů dle pokynu nadřízených orgánů).

Úroky

Na tomto účtu jsou evidovány přijaté úroky z běžných účtů.

III. N á k l a d y :

Do 30.6.2025 byly prostředky na provoz bytových domů čerpány odděleně. Ve 2. pololetí byly veškeré náklady čerpány společně k tíži OSN.

	roční rozpočet v tis. Kč	skutečnost k 31.12.2025 v tis. Kč	plnění v %
Domovní a bytový fond (realizace prostřednictvím):			
- OM -OSN	24 710	29 436	119
- Q Facility – do 30.6.2025	14 585	5 387	37
- ÚMČ Praha 15	34 835	33 445	96
CELKEM NÁKLADY VHČ	74 130	68 268	92

Čerpání nákladových položek k 31.12.2025

Spotřeba materiálu – účet 501

roční rozpočet	100 tis Kč
skutečnost	93
plnění	93 %

- **501 01 spotřeba materiálu – údržba:**

Náklady byly vynaloženy většinou na nákup klíčů a nafty do generátoru.

- **501 02 sp. materiálu -správcovská činnost:**

Náklady byly čerpány na nákup klíčů pro nové nájemce garážových stání a generální čipy pro správu, revizní techniky a pohotovostní službu.

- **501 03 zařizovací předměty:**

Jedná se o nákup zařizovacích předmětů bez montáže.

- **501 04 - hasicí přístroje a vybavení hydrantů:**

Rozpočet byl sestaven podle skutečnosti předešlých let s ohledem na krádeže. Náklady jsou čerpány dle potřeby.

Spotřeba energie – účet 502

roční rozpočet	1 490 tis.Kč
skutečnost	1 129 tis.Kč
plnění	76 %

Jedná se o náklady na teplo v objektu Gercenova 911 a náklady majitele - ty jsou proučtovány v rámci vypořádání služeb za minulý rok.

Opravy a údržba – účet 511

roční rozpočet	24 030 tis.Kč
skutečnost	20 962 tis.Kč
plnění	87 %

- **511 010- opravy realizované IO OM:**

Tyto opravy jsou realizovány investičním oddělením OM na základě požadavků správců a známých skutečných stavů objektů.

Čerpání není rovnoměrné, souvisí s časovým harmonogramem akcí.

Ve sledovaném období byly provedeny tyto opravy většího rozsahu:

BD Herbenova 721-722 - oprava střechy a balkonů	3 217 tis.Kč
BD Herbenova 721-722 – oprava hromosvodů	101
Areál Na Šancích – oprava střechy	641

Na Veronském nám. nebyly velké opravy realizovány vzhledem k termínu odsouhlasení rozpočtu na rok 2025 v březnu 2025 a současně ve vazbě na ukončení správy externí firmou k 30.6.2025.

- **511 020 – běžná údržba a opravy včetně zařizovacích předmětů:**

Prostředky byly čerpány na opravy a běžnou údržbu bytových a nebytových domů. Ve sledovaném období mezi větší patřily opravy střech, fasád, zdí a omítek, topení, bytových jader, podlahových krytin a parapetů. Dále byly prováděny práce na elektrorozvodech, izolace základů, nebo odstranění závad, zjištěných při revizích. Vyměňovány byly hlavně vodoměry, kuchyňské linky a sporáky .

Na Veronském náměstí byly provedeny opravy v relaci s rozpočtovanou částkou. Např. instalatérské opravy, opravy zvonkového systému, zámečnické opravy balkonových dveří a oken, údržba automatického dveřního systému, opravy rozvaděčů, stavební úpravy odběrných míst, opravy elektroinstalace v garážích, opravy výtahů, opravy uvolněných bytových jednotek, opravy venkovní dlažby, úklid podloubí, výměny PM regulátorů. Ve 2. pololetí také opravy fasád.

- **511 025 – opravy SVJ Milánská, Livovská:**

Jedná se o opravy domů v péči SVJ. Zde je účtováno s časovým posunem – po předložení podkladů jednotlivými Společenstvími. Dále je zde v závěru účetního období zaúčtována „dohadná položka“ = odhad objemu oprav v účetním období.

Služby – účet 518

roční rozpočet	9 935 tis.Kč
skutečnost	10 825 tis.Kč
plnění	109 %

- **518 010 -ostatní služby externí :**

Z toho:

OSN : prostředky vynaloženy především na:

rozúčtování nákladů na služby za předcházející rok vč. odečtu měřičů, dále na ostrahu a pravidelný servis výtahů v objektu Janovská (DZU). V období bylo prováděno mj. malování volných bytů a společných prostor, deratizace, osazení odkouření kotlů, seřízení oken a dveří. Po ukončení činnosti správní firmy Q Facility bylo provedeno sloučení dat s daty OSN OM. V DZU byly navoskovány společné chodby. Patří sem také náklady na srážkovou vodu.

Q Facility: prostředky vynaloženy ((do 30.6.2025) především na:

rozúčtování nákladů na služby za předcházející rok, konzultace iDES, servis výtahů pro osoby ZTP, odvoz odpadu od kontejnerových stání, monitoring a desinsekce štěnic v čp. 596.

ÚMČ P15: prostředky vynaloženy na:

právní služby JUDr. Jana Olejníčka.a technický dozor fi Kubát.

- **518 012 - právní služby:**

V daném případě se jedná o náklady spojené s upomínáním, podáváním žalob a vedením soudních sporů na vymáhání nedoplatků na nájemném včetně úroků z prodlení.

- **518 015 – výkony spojů**

Zde jsou evidovány náklady týkající se poplatků uplatňovaných Českou poštou za zpracování SIPO, tj. rozeslání složenek inkasa, vyinkasování nájemného a jeho poukázání na účet správy a předání podkladů k A-V poukázkám.

- **518 016 – provoz tech. dispečinku**

Jedná se o náklady na zajištění služby PCO HZS, čipování garážových karet a o havarijní zásahy v prostoru podzemních garáží.

518 019 – revize:

Čerpání nákladů vyplývá z plánu termínů revizí. Ve sledovaném období byly provedeny revize kotlů a jejich odkouření, revize elektroinstalace, nouzového osvětlení. Také byly provedeny revize PZ a VZT a EZS, tlakové zkoušky.

Na Veronském náměstí byly provedeny pravidelné požární prohlídky, kontrola požárních klapek a SOZ a kontrola a servis dieselagregátu v garážích.

Náklady na mzdy + zdravotní a sociální pojištění – účet 521, 524

roční rozpočet	9 325 tis.Kč
skutečnost	6 044 tis.Kč
plnění	65 %

Jedná se o mzdové náklady pracovníků oddělení správy nemovitostí a dalších vybraných pracovníků OM, kteří svou činností navazují na zajištění chodu VHČ.

Odpisy – účet 551

rozpočet	23 000 tis.Kč,
skutečnost	24 107 tis.Kč
plnění	105 %

Jedná se o oprávkky k majetku, užívanému k VHČ.

Jiné a ostatní provozní náklady

rozpočet	6 250 tis.Kč
skutečnost	2 710 tis.Kč
plnění	43 %

Do této skupiny jsou zahrnuty m.j.:

- **549 01 pojištění:**

Jedná se o náklady na pojištění nemovitého a movitého majetku MČ, užívaného k VHČ.

- **549 02 náklady soudního řízení:**

Jedná se o soudní poplatky při vymáhání pohledávek.

- **556 opravné položky**

Jedná se o opravné položky k neuhrazeným pohledávkám. Vyčísleny budou na konci účetního období.

31.12.2025

	VÝNOSY	tis.Kč	Odd. správy nemovitosti			Veronské náměstí			UMC Praha 15 vč. prodeje byt.f.			VHČ CELKEM		
			rozpocet	skutečnos t	% plnění	rozpocet	skutečnos t	% plnění	rozpocet	skutečnos t	% plnění	rozpocet	skutečnos t	% plnění
603 010 + 603 040	Nájemné z bytů (předpis)		23 600	52 874	224	41 000	21 695	53	0			64 600	74 569	115
603 020 + 603 021	Nájemné z nebytových prostor (předpis)		12 100	18 810	155	8 500	4 932	58	60	45	75	20 660	23 787	115
60303x	Nájemné z pozemků (předpis)		2 500	2 338	94				100	360	360	2 600	2 698	104
602	Tržby za vlastní výkony (reklamy,inzeráty)								800	1 060	133	800	1 060	133
604	Tržby z prodaného zboží								50	62	124	50	62	124
641	Smluvní pokuty a úroky		590	841	143		8					590	849	144
646	Tržby z prodeje HIM								0	219		0	219	
647	Tržby z prodeje pozemků								500	216	43	500	216	43
649	Jiné ostatní výnosy		100	121	121				300	-16 200		400	-16 079	
662	Přijaté úroky		80	255	319		71		300	186	62	380	512	135
664	Ostatní finanční výnosy (přecenění)									2 052			2 052	
	Výnosy celkem		38 970	75 239	193	49 500	26 706	54	2 110	-12 000	-569	90 580	89 945	99

NÁKLADY **tis. Kč**

501	Spotřeba materiálu celkem		70	14	20	30	79	263	0	0		100	93	93
	Spotřeba materiálu - údržba		10	0	0	0						10	0	0
	Spotřeba materiálu - správcovská činnost		20	-1	-5	30	79	263				50	78	156
	Spotřeba materiálu - zařizovací předměty		0	15								0	15	
	Spotřeba materiálu - hasicí přístroje		40		0	0						40	0	0
502	Spotřeba energie celkem		990	815	82	500	314	63	0	0		1 490	1 129	76
511	Oprava a údržba celkem		8 730	13 585	156	9 700	3 124	32	5 600	4 253	76	24 030	20 962	87
	Opravy - IO OM					3 700	0	0	5 500	4 253	77	9 200	4 253	46
	Opravy a údržba vč. ZP		6 330	10 848	171	6 000	3 124	52				12 330	13 972	113
	Havárie		600	344	57				100	0		700	344	49
	Opravy - SVJ Milánská, Livovská		1 800	2 393	133							1 800	2 393	133
518	Služby celkem		3 370	6 730	200	3 555	1 870	53	3 010	2 225	74	9 935	10 825	109
	Ostatní externí služby		1 980	2 904	147	350	258	74	2 000	2 223	111	4 330	5 385	124
	Pasportizace		30		0	0	0					30	0	0
	Právní služby		100		0	0	0		1 000			1 100	0	0
	Poštovné		70	39	56	200	103	52				270	142	53
	Nepřetržitý provoz technického dispečinku					600	371	62				600	371	62
	Permanentní havarijní služba		50	46	92	40	20	50				90	66	73
	Revize		1 000	2 290	229	1 400	229	16				2 400	2 519	105
	Bankovní služby (poplatky)		90	44	49	25	18	72	10	2	20	125	64	51
	Úplata za správu - byty					455	428	94				455	428	94
	Úplata za správu - nebyty					485	443	91				485	443	91
	Náklady na správu + jiné		50	1 407		0	0					50	1 407	
521	Mzdové náklady celkem		4 810	4 426	92				1 600	0	0	6 410	4 426	69
	OON celkem		60	67	112				500	0	0	560	67	12
	Náhrada mezd za dočas. PN		40	34	85				10	0	0	50	34	68
524	Pojištění sociální a zdravotní		1 590	1 517	95				715	0	0	2 305	1 517	66
538	Daně a poplatky (prodej majetku)								0	3		0	3	
551	Odpisy majetku								23 000	24 107	105	23 000	24 107	105
553, 554, 564	Zůstat. cena + rezervy+přecenění								0	2 395		0	2 395	
557	Odpis pohledávek													
	Jiné ostatní náklady celkem		5 050	2 248	45	800	0	0	400	462	116	6 250	2 710	43
549	Pojištění + jiné (NSŘ)		250	1 017	45				400	462	116	650	1 479	228
556	Opravné položky		4 800	1 231		800		0	0		116	5 600	1 231	22
	Náklady celkem		24 710	29 436	119	14 585	5 387	37	34 835	33 445	96	74 130	68 268	92
	Hrubý hospodářský výsledek		14 260	45 803		34 915	21 319		-32 725	-45 445		16 450	21 677	