Příloha č. 3 k důvodové zprávě

Komentář k výsledku hospodaření EČ za rok 2025

Náklady

Spotřeba materiálu a energie
Jedná se především o náklady na spotřebu energií v neobsazených prostorech s dopadem inflačně rostoucích cen energií.

Opravy a udržování
Plánované náklady na opravy bytových domů a nemovitostí s nimi souvisejících nebyly jako celek naplněny. Schvalování akcí včetně následného soutěžení dodavatelů je dlouhodobě podmíněno složitou přípravou akcí.

PZ – provozní zálohy
Zúčtovatelné zálohy jsou poskytovány správcům na opravy a údržbu menšího rozsahu, např. havárie vody, výměny stoupaček, kanalizace, elektroinstalace, revize plynu, elektro, hasicí přístroje, komíny vč. následných oprav, výměny zařizovacích předmětů v jednotlivých bytech, malování společných prostor. Plánované náklady byly překročeny jak v objektu Palackého, tak i v ostatních domech MČ. Důvodem jsou rostoucí ceny služeb a nutnost některých malých oprav v rozsahu větším než plánovaném.

Opravy a služby OTI
Tyto položky vznikly v průběhu roku 2025 změnou plánu. Jsou z nich hrazeny opravy a s nimi související služby nad 200 tis. Kč realizované OTI. Realizaci každé akce předchází její schválení Radou MČ P1. Ve sledovaném období vykazují velmi nízké plnění, neboť akce, které z nich budou hrazeny jsou ve fázi přípravy.

Odměny správcům MČ
Odměny správcům jsou poskytovány na základě uzavřených mandátních smluv v případě, že správce plní své povinnosti vyplývající ze smlouvy. Tyto náklady se podařilo snížit, příznivý trend pokračuje již více let.

SVJ – příspěvek do fondu oprav a odměna za správu
Platby do fondu oprav jsou hrazeny na základě výše příspěvku stanovených jednotlivými SVJ. Náklady významně souvisí s jednáním jednotlivých SVJ. Proti roku 2024 se náklady v r. 2025 navýšily.

Právní služby
Právní služby odpovídají situaci daného roku a nelze je úplně plánovat, protože právní spor si nikdo dopředu nenaplánuje. Výše nákladů za rok 2025 mírně vzrostla pokračováním složitějších sporů ze strany zejména bývalých nájemců.

Ostatní náklady spojené se správou nemovitosti
Celkové čerpání nákladů v této oblasti bylo překročeno oproti plánu jak v oblasti služeb OTMS, tak i v pojištění, především dopadem inflace a v oblasti pojistného nezbytnou změnou smlouvy. V rámci jednotlivých sledovaných zakázek je čerpání nákladů nerovnoměrné a odpovídá aktuálním potřebám daného roku.

Mzdové náklady
Zde jsou uváděny náklady na zaměstnance úřadu, kteří plní úkoly v EČ, protože městská část sama spravuje většinu svého majetku v EČ.

Ostatní náklady finanční oblasti
V ostatních nákladech byl opět rozhodující položkou odpis pohledávek, schválený radou a zastupitelstvem, výrazně vyšší odpis pohledávek je výsledkem revize řady dlouhodobě spravovaných pohledávek. Dále jsou zde promítnuty náklady na poskytování služeb daňového a účetního poradenství a na metodickou činnost pro FIN odbor.

Náklady minulých období
Tato položka slouží k přiřazování nákladů správnému účetnímu období a nelze ji plánovat.

Daně a poplatky
Plánovat hodnoty DPH lze pouze analogií k časové řadě.

Výnosy

Tržby z prodeje služeb - nájemné byty
Plánovaný výnos se podařilo výrazněji překročit. Postupně se daří snižovat počet neobsazených jednotek.

Tržby z prodeje služeb – nájemné nebyty
Plán se podařilo překročit především zvýšeným turistickým ruchem v centru města, což přineslo téměř o 162,2 mil. Kč navíc oproti plánu.

Tržby z prodeje služeb – ostatní nájemné
Plán se podařilo mírně překročit, což odpovídá dlouhodobým smlouvám.

Tržby z prodeje dlouhodobého majetku
Vykázané plnění jsou výnosy plynoucí ze smluv o výstavbě při prodeji společných částí domu v rámci SVJ a ze směnné smlouvy.

Ostatní výnosy
Pravidelnou rozhodující částí ostatních výnosů je výnos ze ZPS, kde hlavní město Praha poskytuje MČ Praha 1 podíl dle uzavřených dohod. Výnos ze ZPS byl oproti plánu vyšší cca o 7 %.
Úrokové výnosy jsou maximální možné při zachování nezbytné obezřetnosti. Nárůst úrokových sazeb velmi významně ovlivnil celkové výnosy, protože konzervativní plán byl o 56 % překročen, což přineslo oproti plánu navíc cca 31,0 mil. Kč. Výnosy z poskytování drobných služeb byly plněny téměř v souladu s plánem. Smlouvy na pronájmy pozemků se splatností 2 měsíce dopředu významně ovlivnily plnění výnosů v této oblasti. Zahrnutím předběžné daňové povinnosti byl hospodářský výsledek o daň očištěn.

Závěr
Původně plánovaný celkový výsledek hospodaření ve výši necelých 424,0 mil. Kč se podařilo souhrnem zejména výnosů z tržeb z prodeje služeb - nájemné a výnosů úrokových překročit. Celkem čistý hospodářský výsledek za rok 2025 činil cca 609,4 mil. Kč. Do rozpočtu na rok 2026 byla zapojena větší část dosaženého hospodářského výsledku po zdanění (340 mil. Kč). Zůstatek je navrženo zapojit do nerozdělených výsledků let minulých a bude sloužit i k náhradě prostředků, které byly zapojeny do rozpočtu 2026 na investice právě z nerozdělených výsledků let minulých.