

**Rozborová zpráva
vypracovaná společností
7U s.r.o.**

za 1. čtvrtletí roku 2023

**za hospodářsko-správní činnost pro
Městskou část Praha 7**

Zpracoval:

Předkládá:

Dne:

7U s.r.o.

Ivana Hrušková

vedoucí ekonomického odd.

Mgr. Tomáš Trnka

jednatel společnosti

28.4.2023

Domy městské části Prahy 7

Společnost 7U s.r.o. (dále jen „7U“ nebo „společnost“) spravuje, na základě Příkazní smlouvy ze dne 7.8.2019, ve znění pozdějších dodatků č. 1 a č. 2, tyto nemovitosti městské části Praha 7 (dále jen MČ):

Vlastnictví MČ	bytové domy	17	byty	181
			nebytové prostory	92
	ostatní objekty	8	nebytové prostory	60
			pozemky	21
	areály	5		5
	azylový dům	1	byty	26
			nebytové prostory	3
	pečovatelská centra	4	byty	110
			nebytové prostory	33
			lůžka	38
v domech SVJ	129	bytové jednotky	341	
		nebytové jednotky	374	
podílové domy - spoluvlastnictví	1	bytové jednotky	11	
		nebytové jednotky	1	

Podílové domy

K 31.3.2023 byla MČ spoluvlastníkem v 1 domě, který spravovala 7U. Jednalo se o dům na adrese Letohradská 804/14.

V domě, který spravuje 7U je:

11 bvtů

z toho voľných 0

1 nebytový prostor

z toho volných	0
----------------	---

Podílový dům J. Zajíce 184/19 byl ke dni 13.10.2022 (převod vlastnického práva) ukončen v evidenci jako podílový a od 14.10.2022 je veden jako dům 100% vlastněný MČ. Veškeré závazky a pohledávky spoluvlastníků, tj. MČ P7 a Ing. D.E., byly vypořádány na základě Dohody o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví k nemovitosti a o vypořádání vzájemných nároků spoluvlastníků.

Co se týká pohledávek za nájemci, ty budou vypořádány na základě Dohody o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví k nemovitosti a o vypořádání vzájemných nároků spoluvlastníků ze dne 5.10.2022 v následujícím čtvrtletí.

Komentář k výnosům a nákladům za rok 2023

				v tis. Kč
Účet	Výnosy	Skutečnost 1 - 3/2023	Skutečnost 1 - 3/2022	index 23/22
603001	výnosy z nájmu - byty	11 971,80	11 620,40	1,030
603002	výnosy z nájmu - nebyty	15 902,30	15 536,10	1,024
603023	výnosy z nájmu - Otevřené srdce	52,70	52,70	1,000
603	Výnosy z prodeje služeb (pronájem)	27 926,80	27 209,20	1,026
641	Smluvní pokuty a penále	27,20	133,80	0,203

649000	ostatní výnosy z činnosti	131,90	443,90	0,297
649001	ostatní výnosy z činnosti - z pronájmu SVJ	0,00	0,00	-
649028	ostatní výnosy z činnosti - nedaňové	0,00	0,00	-
649030	ostatní výnosy z činnosti - podílové domy	0,00	-511,60	0,000
649	Ostatní výnosy	131,90	-67,70	-1,948
662	Finanční výnosy (úroky)	3,40	9,50	0,358
Výnosy celkem		28 089,30	27 284,80	1,029

Výnosy ze správní činnosti celkem:

28 089 281,24 Kč

roční plán: 114 300 tis. Kč % plnění: 24,58

Výnosy z prodeje služeb (pronájem):

27 926 697,96 Kč

Nájemné za byty a bytové jednotky bylo ve výši 11 971,7 tis. Kč, nájemné za NBP a NBJ bylo ve výši 15 902,3 tis. Kč.
V 1. čtvrtletí 2023 byl dům Za Papírnou 144/7 zcela obsazen.

V 1. čtvrtletí 2023 bylo uzavřeno 15 nových nebo obnovených nájemních smluv na byty nebo bytové jednotky a 12 na NBP či NBJ, tj. celkem o 10 smluv méně než ve stejném období r. 2022. Ukončeno bylo 23 nájemních smluv na byty nebo bytové jednotky a 11 na NBP nebo NBJ. Proti stejnému období r. 2022 je ukončeno o 1 smlouvu více.

Smluvní pokuty a penále:

27 200,02 Kč

Částku tvoří poplatky a úroky z prodlení nájemců bytových a nebytových prostor a jednotek, předepsané a převážně zaplacené v roce 2023.

Jsou zde i poplatky z prodlení, které jsou součástí uznání dluhu a jsou za tímto účelem spočítány k určitému datu. Tyto v okamžiku předepsání nejsou uhrazeny, ale jsou pokryty splátkovým kalendářem. Výše takto předepsaných poplatků z prodlení za 1. čtvrtletí r. 2023 je cca 2 tis. Kč. V důsledku včasného a úspěšnějšího vymáhání nedoplatků ve spolupráci s odborem právním je potřeba předepisování poplatků z prodlení menší. Obdržené poplatky z prodlení se proto převážně týkají žalob z předchozích let a skládají se z malých částek zasílaných notáři či exekutory.

Veškeré zaplacené poplatky z prodlení budou na základě pokynu OMA zaslány koncem roku na účet MČ P7.

Ostatní výnosy:

131 946,31 Kč

Mezi ostatní výnosy z činnosti náleží jistiny a poplatky z prodlení od nájemců, kteří nejsou v evidenci v programu iDES (cca 8,6 tis. Kč – M.V. – žaloba z r. 2008, 2009 a 2010, S. Š. – žaloba z r. 2003, 2004, 2006, 2007 a 2008, pronájem plochy pod automaty v Fr. Křížka 683/22 (cca 3,8 tis. Kč) a s tím spojená el. energie (cca 0,7 tis. Kč), výnosy z prodeje klíčů a čipů (cca 4 tis. Kč), uhrazené poštovné za zaslání výzvy (cca 3,4 tis. Kč). Patří sem i finanční vypořádání s SVJ Duk. Hrdinů 469/25 (převzato od Centry a.s. v r. 2012). Převod byl schválen usn. RMČ P7 č 0046/23-R z 17.1.2023 a byl ve výši 111,4 tis. Kč.

Finanční výnosy / úroky:

3 436,95 Kč

Výše úroků je dána úrokovou sazbou stanovenou Českou spořitelnou a.s. a stavem účtu.

v tis. Kč

Účet	Náklady	Skutečnost 1 - 3/2023			Skutečnost 1 - 3/2022	index 23/22
501	spotřeba materiálu	16,10			5,00	3,220
502	spotřeba energie	-56,80			148,50	-0,382
		byty	nebyty	celkem		
511x01	práce instalatérské	1 135,00	305,70	1 440,70	1 060,90	1,358
511x02	práce elektro	821,10	133,60	954,70	623,30	1,532
511x03	práce zámečnické	239,40	128,60	368,00	252,70	1,456

511x04	práce topenářské	13,80	203,40	217,20	187,40	1,159
511x05	výměna zařizovacích předmětů	131,00	26,80	157,80	229,50	0,688
511x06	opravy volných bytů	4 634,10	224,80	4 858,90	2 519,30	1,929
511x07	práce plyn	232,30	183,10	415,40	75,10	5,531
511x08	práce pokrývačské	31,10	6,80	37,90	432,90	0,088
511x09	práce kominické	0,00	-3,30	-3,30	45,70	-
511x10	práce zednické	110,20	125,60	235,80	612,60	0,385
511x11	práce truhlářské	376,90	29,70	406,60	127,20	3,197
511x12	práce klempířské	29,70	0,00	29,70	44,50	0,667
511x13	práce malířské	91,40	45,20	136,60	99,50	1,373
511x14	práce sklenářské	27,70	37,00	64,70	51,00	-
511x15	práce obkladačské	132,50	0,00	132,50	0,00	-
511x16	práce podlahářské	0,00	0,00	0,00	7,50	0,000
511x17	opravy výtahu	20,20	52,70	72,90	224,90	0,324
511	opravy a udržování	8 026,40	1 499,70	9 526,10	6 594,00	1,445
518000	ostatní služby			293,50	198,60	1,478
518004	bankovní poplatky			18,70	19,50	0,959
518009	fond údržby			4 675,30	4 654,70	1,004
518010	úklid, údržba zelených ploch			152,20	162,40	0,937
518013	poštovné, SIPO			80,10	60,20	1,331
518016	SVJ - správní odměna			564,30	515,20	1,095
518017	SVJ - pojištění			52,40	46,40	1,129
518018	SVJ - srážková voda			1,30	1,10	1,182
518020	odvoz odpadu			0,00	0,70	0,000
518022	revize			131,10	124,10	1,056
518024	desinfekce, deratizace			23,00	123,70	0,186
518	služby			5 991,90	5 906,60	1,014
542	pokuty a penále			0,00	0,00	-
549000	ostatní náklady			0,00	0,00	-
549001	haléřové vyrovnání			0,00	0,00	-
549028	ostatní náklady nedaňové			0,00	0,00	-
549030	ostatní náklady - podílové domy			0,00	-41,70	0,000
549	ostatní náklady z činnosti			0,00	-41,70	0,000
556	tvorba opravných položek k pohledávkám			0,00	0,00	-
557	náklady z odepsaných pohledávek			751,90	250,70	2,999
569	ostatní finanční náklady			0,00	0,00	-
Náklady celkem				16 229,20	12 863,10	1,262

HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK	11 860,10	14 421,70	0,822
-----------------------------	------------------	------------------	--------------

Náklady ze správní činnosti celkem: **16 229 263,10 Kč**

roční plán: 61 100 tis. Kč % plnění: 26,56 (bez odepsaných pohledávek 25,33 %)

náklady na správní činnost bez odepsaných pohledávek byly 15 477 373,22 Kč.

Spotřeba materiálu na údržbu:

16 139,00 Kč

Pořízeny byly obálky na zasílání vyúčtování služeb, světlo, propisovací bloky pro techniky a tonery do tiskáren.

Spotřeba energií:

-56 813,24 Kč

Náklady na energie jsou tvořeny náklady na volné prostory v domech MČ i v domech SVJ, a také kde jsou v pronajatých prostorách částečně hrazeny MČ. Představuje je el. energie (cca 100,6 tis. Kč), vodné včetně srážkové vody (cca 78,2 tis. Kč), teplo (cca 61,1 tis. Kč) a plyn (cca -366,2 tis. Kč). Z položky plynu byla odečtena částka ve výši 373 tis. Kč, která byla v r. 2022 chybně zaúčtována do nákladů a patřila do vyúčtování služeb.

Po opravě jsou náklady na energie proti roku 2022 nižší, většina nákladů připadne až do 2. čtvrtletí.

Opavy a údržba:

9 526 117,11 Kč

Se srovnatelným obdobím minulého roku byly náklady vyšší o cca 2 939,6 tis. Kč, většinový nárůst je u opravy volných bytů. Bylo realizováno celkem 351 různých oprav (v r. 2022 bylo za toto období oprav 332).

Bylo provedeno 27 oprav volných prostor proti minulým 22 opravám, z toho bytů nebo bytových jednotek 21 (cca 4 634,1 tis. Kč) a 6 nebytové prostory (cca 224,8 tis. Kč). Přestože v počtu oprav není velký rozdíl, v nákladech je rozdíl v tom, že v r. 2022 byla provedena 1 oprava nad 300 tis. Kč a 2 nad 400 tis. Kč, kdežto v r. 2023 byla 1 oprava nad 300 tis. Kč, 2 nad 400 tis. Kč, 3 nad 500 tis. Kč a 1 nad 600 tis. Kč. Ostatní opravy nebyly významného rázu.

Velké navýšení u plynu způsobila havarijní oprava ve výši 193 tis. Kč, kdy se jednalo o dodání a montáž kombinovaného kotle v Argentinské 194/14, BJ 45.

Navýšení truhlářských prací představovaly hlavně 3 opravy, a to za cca 160 tis. Kč se opravovala okna, dveře a zárubně v Kamenické 625/40, za 57 tis. Kč likvidace a montáž nové kuchyňské linky v Pplk. Sochora 725/28, BJ 4, dalších 55 tis. okna Letohradská 941/7. Ostatní se jednalo o drobné opravy.

Náklady na opravy a udržování bytů a bytových jednotek (účet 511) byly ve výši 8 026,2 tis. Kč, u NBP a NBJ byly tyto náklady 1 499,7 tis. Kč. Jednotlivé druhy oprav jsou rozčleněny ve výše uvedené tabulce.

Z celkových nákladů na opravy (9 532,6 tis. Kč) představovalo 17 oprav nad 100 tis. Kč částku ve výši cca 4 611,1 tis. Kč, tj. 48,37 %.

Z veškerých oprav bylo 6 oprav nad 300 tis. Kč.

Opravy nad 100 tis. Kč:

Opravy bytů a bytových jednotek

Celkem

Oprava bytové jednotky č. 34 dle SOD 7U/2022/21 Antonínská 424/8	534 193,00
havárie - dodání a montáž kombinovaného kotle - Argentinská 194/ 14, BJ 45	167 597,00
Oprava volného BJ č. 28, Dělnická 897/31 dle SOD 7U/2022/26	401 968,48
oprava bytu - stavební práce - Fr. Křížka 505/ 38, BJ 13	284 594,08
stavební práce - oprava BJ, Janovského 708/59, BJ 1	517 101,08
úprava bytu dle SoD 7U/2023/3+dodatek č.1 - Plynární 798/ 39, BJ 10	499 896,45
Celková rekonstrukce bytu č. 7, Plynární 798	499 989,18
oprava bytu na základě SoD 7U/2023/4 - U Průhonu 1493/ 11, BJ 4	354 410,13
stavební opravy - U Průhonu 1493/ 11, BJ 50	114 180,00
Oprava volné bytové jednotky č. 5,7 v domě U Studánky 621/15	114 000,00
Oprava volné BJ č. 5,6 v domě U Studánky 621/15	139 878,00

3 627 807,40

opravy nebytových prostor

Výměna ZP, montáž komb. kotle Vailant vč. opravy odkouření a nového vedení nad střechu.
Veletržní 505/33 NBP 101

159 201,00

opravy v domě

Výměna vypínačů osvětlení za pohybová čidla ve společných prostorech, Františka Křížka 683/22	126 130,00
provedený servis UPS ASTIP Liftback - Fr.Křížka 683/ 22	174 832,90

rozšíření a úprava EPS - Kamenická 622/ 46	265 239,00
oprava oken, dveří, zárubní - Kamenická 625/ 40	138 923,00
dodávka a montáž radiových BV - vodoměry, parametrizace - Tusarova 1601/ 42	118 950,00
	824 074,90

celkem **4 611 083,30**

Podrobný rozpis instalatérských, elektro a zednických prací, oprav volných prostor a výměna zařizovacích předmětů je předáván v samostatné příloze.

Služby: 5 991 944,24 Kč

Ostatní služby 293 546,49 Kč

Zde se jedná např. o podíl na oprávněných nákladech spojených s připojením a zajištěním el. příkonu (4 tis. Kč), poskytování havarijních služeb a PCO HZSP (16,7 tis. Kč), internet na provoz vstupních dveří ve Vinařské 458/1 a internet v domě Za Papírnou 144/7 na základě usn. MČ P7 č. 460/21-R (7,1 tis. Kč), za drobné služby prováděné ve všech prostorách MČ P7 (cca 50,7 tis. Kč), provedení odečtů a rozúčtování nákladů na vodu a teplo (cca 1,3 tis. Kč), havarijní dispečink (cca 13,3 tis. Kč)
Za posudky, dozor a dokumentaci byly náklady celkem 193,5 tis. Kč a týkaly se těchto prostor:

- zadávací dokumentace a TDI - Antonínská 424/ 8, NBP 102
- zadávací dokumentace a TDI - Antonínská 424/ 8, BJ 1
- ZD a TDI dle objednávky - U Průhonu 1242/ 52, BJ 30
- zpracování rozpočtu SDK konstrukcí - M. Horákové 851/ 84, BJ 4
- zadávací dokumentace a technický dozor investora - Antonínská 424/8, BJ 34
- zadávací dokumentace a technický dozor investora - Plynární 798/39, BJ 7
- zadávací dokumentace a TDI - Dělnická 897/ 31, BJ 28
- zadávací dokumentace a TDI - Fr. Křížka 505/ 38, BJ 13

Bankovní poplatky činily 18,7 tis. Kč.

Dlouhodobá záloha na opravy a údržbu – odvod do SVJ (dříve fond oprav) - odvody tvoří částku 4 675,3 tis. Kč. Jedná se o částku odváděnou na dlouhodobé zálohy na opravy domu SVJ (dříve fond oprav) za prostory MČ v těchto objektech.

Za úklid nebo likvidaci odpadu bylo uhrazeno cca 152,2 tis. Kč. Velká část nákladů je za pravidelný úklid, který je prováděn na základě SoD č. 2017/7U/8 (cca 64,4 tis. Kč). Úklid Fr. Křížka 683/22 a Tusarova 1601/42 byl ve výši 21 tis. Kč, drobné úklidy mimo rámec uvedené smlouvy na ostatních objektech činily cca 87,8 tis. Kč, z toho nejvyšší náklady představoval úklid v Dobrovského 537/19 (cca 17,6 tis. Kč, Osadní 932/38 (cca 13,6 tis. Kč) a Veletržní 825/65 (cca 21,8 tis. Kč).

Poštovné a poplatky za zpracování nájmu formou SIPO činily 80,1 tis. Kč. Částka je vysoká z důvodu zasílání pošty formou dodejky do vlastních rukou. Tato forma byla nastavena na základě ujednání s odborem majetku a odborem právním.

Správa prostor MČ v SVJ činí 564,3 tis. Kč a pojištění 52,4 tis. Kč.

Srážková voda ve vyúčtováních služeb od SVJ, která jde k tíži majitele prostoru a byla ve výši 1,3 tis. Kč.

Odvoz nebezpečného odpadu za 1. čtvrtletí se promítne do dalšího období.

Průběžně jsou prováděny veškeré povinné revize (cca 131,1 tis. Kč), např. plynoinstalace, plynových zařízení (cca 28 tis. Kč), spalinových cest a komínů (cca 18,2 tis. Kč), revize elektroinstalace a plombovacích míst (28,8 tis. Kč), revize a zkoušky výtahu a UPS pro evakuační výtah (28,6 tis. Kč), požárních klapek, hasicích přístrojů, požárních hydrantů a preventivní požární kontroly (7,6 tis. Kč), servisní prohlídka vrat (cca 6,7 tis. Kč) a revize dieselagregátu (13,3 tis. Kč).

Náklady na deratizaci a dezinfekci činily 23 tis. Kč. Jednalo se o likvidaci plísni U Smaltovny 1334/22, BJ 84.

Ostatní náklady z činnosti: -13,89,00 Kč

Tyto náklady jsou tvořeny haléřovým vyrovnáním.

Náklady z odepsaných pohledávek:

751 889,88 Kč

Odpisy byly provedeny na základě usn. 0011/23-R z 10.1.2023 ze dne 6.12.2022 (cca 6,6 tis. Kč) a dle usn. ZMČ P7 č. 0013/23-Z z 6.3.2023 (cca 745,3 tis. Kč).

Čistý výnos ze správní činnosti za uvedené období:

11 860 018,14 Kč

roční plán: 53 200 tis. Kč

% plnění: 22,29

(bez odepsaných pohledávek 23,71 %)

Porovnání předpis - platby týkající se pouze období r. 2023:

v Kč

	rok 2023				rok 2022				index 23/22 porovnání úspěšnosti výběru v %
	předpis za 1-3/2023	platby za 1-3/2023	neuhrazené platby za 1-3/2023	úspěšnost výběru plateb v %	předpis za 1-3/2022	platby za 1-3/2022	neuhrazené platby za 1-3/2022	úspěšnost výběru plateb v %	
byty	16 981 020	16 640 169	340 851	97,99	15 391 278	14 992 658	398 620	97,41	1,006
nebyty	20 721 298	20 249 801	471 497	97,72	19 397 146	19 043 465	353 681	98,18	0,995
pozemky	116 894	83 418	33 476	71,36	103 331	81 664	21 667	79,03	0,903
celkem	37 819 212	36 973 388	845 824	97,76	34 891 755	34 117 787	773 968	97,78	1,000

Tabulka srovnává rok 2023 a 2022. V této tabulce jsou na jednotlivých řádcích sečteny položky nájemné a služby.

Jedná se o porovnání předepsaného nájemného a vybraného nájemného včetně vyúčtování služeb, kaucí a penále za celý rok, tj. kolik z předepsaného nájemného, vyúčtování, kaucí a penále bylo v tomto období za tyto měsíce uhrazeno. Částky se netýkají jiných předpisů a plateb než za uvedené období.

Porovnání předpis - platby v provedené v rámci období roku:

v Kč

	2023				2022				index 23/22 porovnání úspěšnosti výběru v %
	1. - 3.			úspěšnost výběru plateb	1. - 3.			úspěšnost výběru plateb	
	předpis	vybráno	neuhrazeno		předpis	vybráno	neuhrazeno		
Nájemné - B	11 882 022	11 795 782	86 240	99,27%	12 118 129	11 201 124	917 005	92,43%	1,074
Nájemné - NBP	16 666 727	18 022 780	-1 356 053	108,14%	18 196 445	15 936 500	2 259 945	87,58%	1,235
Služby - B	4 814 404	5 101 477	-287 073	105,96%	3 974 036	4 301 546	-327 510	108,24%	0,979
Služby - NBP	3 410 727	4 154 096	-743 369	121,80%	2 918 973	3 171 217	-252 244	108,64%	1,121
celkem	36 773 880	39 074 135	-2 300 255	106,26%	37 207 583	34 610 387	2 597 196	93,02%	1,142

Tabulka srovnává rok 2023 a 2022.

Zde se jedná o porovnání předepsaného nájemného za rok (včetně poskytnutých slev za minulé období a vyúčtování služeb) a celkem vybraných finančních prostředků, tj. nájemného za toto období, doplaceného nájemného za starší období i platby předem dle předepsané splatnosti (toto se týká NBP, které mají splatnost k 20. předchozího měsíce, nové smlouvy mají již uváděnou splatnost k 5. v měsíci). Vybrané finanční prostředky jsou zde ovlivněny vratkami z vyúčtování služeb.

Tabulka porovnává veškeré skutečnosti, které v roce nastaly.

Rozdíl ve výši předpisů mezi první a druhou tabulkou je dán tím, že první tabulka se zabývá pouze událostmi týkajícími se vybraného období. Změny, které mohou v průběhu vybraných měsíců nastat díky usnesením MČ, která přiznávají slevy na nájemném za starší období, se v první tabulce neprojeví. Nejsou v ní také předpisy na splátkové kalendáře uzavřené a předepsané v tomto období, neboť původní pohledávka byla vytvořena již ve starším období. V druhé tabulce tyto předpisy, s novým datem splatnosti, obsaženy jsou.

Výzvy do vlastních rukou (se zeleným pruhem) k zaplacení pohledávek byly v dubnu zaslány všem neplatičům s nedoplatkem vyšším než 1 000,- Kč. V případě požadavku s nájemci právní odbor uzavíral Uznání dluhu a Smlouvy o zaplacení uznaného dluhu ve splátkách. V průběhu 1. čtvrtletí bylo sepsáno 1 uznání dluhu.

Podkladem pro výzvy bytovým jednotkám byly pohledávky za období od 1.1.2013 do 31.3.2023.

Po 25 dnech byly odeslané výzvy zkontrolovány a vytvořen přehled s formou obeslání a s údaji:

- kdo si vyzvedl, zaplatil, kolik uhradil, kolik zbývá k úhradě
- kdo si vyzvedl a nezaplatil
- kdo si nevyzvedl a vrátila se výzva zpět

Do tohoto systému výzev jsou zahrnuty i podílové domy, z nichž však případné pohledávky bude vymáhat 7U pomocí externí advokátní kanceláře VHK Partners, s.r.o. na náklady všech spoluvlastníků podílového domu. O výběru advokátní kanceláře rozhodl většinový spoluvlastník usnesením č. 1097/17-R dne 5.12.2017 z důvodu nemožnosti dohody se spoluvlastníky. V současné době není veden za podílové domy žádný spor.

Odboru právnímu je předáván i soupis splátkových kalendářů od r. 2015 včetně přehledu včasnosti splácení.

Pohledávka za rekreačním zařízením Supraphon zůstává již pouze za B.H. ve výši 90 826,- Kč, na kterou byl vydán v r. 2018 exekuční příkaz.

Veškeré přehledy neplatičů od 1.1.2013 jsou předávány na:

Odbor právní (měsíčně)

Odbor sociálních věcí a zdravotnictví - oddělení sociální práce (měsíčně na operativní schůzce + písemně čtvrtletně)

Odbor majetku (čtvrtletně)

Přehledy jsou členěny na byty a NBP, na bydlící a nebydlící ve výši nad 7 000,- Kč. Samostatně je z celkových přehledů vytvořen a předáván seznam zemřelých neplatičů.

S ohledem na celosvětově zdražující se energie a média byla s účinností od 1.8.2022, popřípadě od 1.11. (dle obdržení vyúčtování služeb pro MČ od SVJ) upravena výše záloh na služby tak, abychom snížili riziko vysokých nedoplatků při ročním vyúčtování. Navýšení odpovídalo 1,2násobku skutečných nákladů vycházejících z vyúčtování služeb za rok 2021 a bylo provedeno pouze u nájemců, kterým se po provedeném výpočtu předpis záloh na služby navýšil alespoň o 50,- Kč. Nájemci byli s tímto krokem seznámeni dopisem. Přesto někteří nás kontaktovali a navýšení odmítli (jedná se o počet v jednotkách případů), nebo vůbec navýšený předpis nezačali platit. V takovém případě jsou kontaktováni telefonicky nebo mailem. Pokud přesto nedoplatí, byla jim od nedoplatku ve výši 1 tis. Kč zasílána upomínka, popř. se dostali do seznamu pro zasílání výzev (nedoplatek nad 7 tis. Kč).

Z vybraného nájemného ve výši 28 548 749,- Kč bylo na účet MČ P7 **odvedeno k 31.3.2023 celkem 10 847 175,94 Kč**, tj. 37,99 %. V odvedených penězích je započítán měsíc 12/2022, který byl odveden v 1/2023. Rada MČ P7 usnesením č. 0144/23-R ze dne 7.3.2023 schválila, v souvislosti se zvýšenými náklady na plánované a havarijní opravy nemovitostí MČ P7, jednorázové ponechání smluvního odvodu ve výši 100 % z vybraného nájemného za měsíc únor 2023 na provozním účtu MČ P7 spravovaném společností 7U s.r.o. Toto ponechání odvodu představovalo částku 5 534 784,83 Kč.

Za přijaté faktury s přenesenou daňovou povinností, kdy daň odvádí odběratel (MČ P7), byla na účet MČ P7 převedena částka na platbu DPH ve výši 2 242 667,85 Kč.

Celkem na účet MČ P7 bylo za 1. čtvrtletí r. 2023 odvedeno 13 089 843,79 Kč.

Tabulka výše celkových nedoplatků a počtu bydlících neplatičů vzniklých za 1. čtvrtletí r. 2023

pouze bydlící

UKAZATEL	1.1. – 31.3.2023	1.1. – 31.3.2022	index 23/22
Byty	302 239	306 286	0,987
Počet případů	36	40	0,900
NBP	89 752	228 560	0,393
Počet případů	38	28	1,357
CELKEM	391 991	534 846	0,733
CELKEM případů	74	68	1,088

Tabulka srovnává stejná období 1. čtvrtletí roku 2023 a 2022.

Tato tabulka uvádí pouze výši celkových nedoplatků a počet v současné době bydlících neplatičů, které vznikly za 1. čtvrtletí roku 2023. Částka zahrnuje nedoplatky na předpisu nájmu a vyúčtování služeb, nezahrnuje přeplatky.

U bytů a bytových jednotek má 20 nájemců nedoplatky vyšší než 10 tis. Kč v celkové výši 234,6 tis. Kč, u nebytových prostor a jednotek jsou 2 nájemci s nedoplatkem nad 10 tis. Kč v celkové výši 36,5 tis. Kč.

Stav na bankovních účtech k 31.3.2023:

MČ - 7U číslo 140011-2000870339:

3 755 577,95 Kč

POHYB FINANČÍ NA BANKOVNÍM ÚČTU		za období od 1.1.2023 do 31.12.2023
Číslo účtu vedené u České spořitelny a.s. /0800	140011-2000870339	
Počáteční stav k 1.1.2023 BÚ	4 339 013,12	
Příjmy nájem	28 715 479,47	
Příjmy služby	7 925 428,36	
Příjmy ostatní služby	205 929,45	
Příjmy ostatní	3 188 236,81	
Příjmy celkem	40 035 074,09	
Výdaje odvod za 12/2022 a 1-2/2023	10 847 175,94	
Výdaje DPH za 12/2022 a 1-2/2023	2 242 667,85	
Výdaje poskytnuté zálohy na služby	7 817 258,11	
Výdaje na opravy a údržbu	6 468 509,70	
Ostatní výdaje	13 242 897,66	
Výdaje celkem	40 618 509,26	
Konečný stav BÚ	3 755 577,95	

POHYB FINANČÍ V POKLADNĚ	za období od 1.1.2023 do 31.3.2023
Počáteční stav k 1.1.2023	129 938,00
Příjmy nájem	1 374 342,56
Příjmy služby	379 316,44
Příjmy ostatní	97 638,00
Příjmy celkem	1 851 297,00
Výdaje služby	2 364,00
Výdaje odvod na bankovní účet	1 670 558,00
Výdaje ostatní	181 659,00

Výdaje celkem	1 854 581,00
Konečný stav	126 654,00

Závěr

Společnost 7U uzavřela hospodářskou činnost spravovaných objektů MČ P7 za rok 2022 s **čistým výnosem ve výši 11 860 018,14 Kč**, tj. **22,29 %** ročního plánu.

MČ se v posledních letech na účtu, který spravuje 7U neustále potýká s nedostatkem finančních prostředků a MČ P7 přinejmenším jednou ročně odpouští povinné odvody ve výši 55 % z vybraných nájmu. Extrémní nedostatek finančních prostředků však společnost sleduje především letos, kdy žádala o odpuštění odvodu již za 2/2023 (bylo schváleno usnesením č. 0144/23-R ze dne 7.3.2023) a nyní podávala žádost za 6/2023. Při současných cenách energií (zálohy ve skoro dvojnásobné výši než předchozí roky) a zvýšeném počtu oprav volných prostor (v 1. čtvrtletí r. 2023 proti 1. čtvrtletí r. 2022 nárůst u oprav nad 100 tis. Kč z 10 na 17 a finančně z částky cca 6 500 tis. Kč na 9 500 tis. Kč) se stav provozního účtu pohybuje v rozmezí cca 500 tis. Kč až cca 4 mil. Kč v okamžiku prominutí odvodu.

Pokud bude MČ P7 pokračovat v požadovaných opravách volných prostor tímto tempem, bude muset 7U žádat o odpuštění odvodu z nájmu ještě přinejmenším jednou či 2x. Navýšení nájmu o inflaci 15,1 %, na kterém se MČ P7 usnesla, se projeví až ve 2. čtvrtletí r. 2023 a zcela jistě nepokryje zvýšené náklady na energie a ceny prací veškerých oprav.

Návrh 7U na snížení odvodu z 55 % vybraných nájmu na 45 %, aby společnost nemusela žádat několikrát ročně o prominutí odvodů, MČ P7 neodsouhlasila.