



7U s. r. o.  
Ortenovo nám. 12a  
170 00 Praha 7

**Městská část Praha 7**  
Úřad městské části  
OFI  
U Průhonu 38  
170 00 Praha 7

V Praze dne: 24. 11. 2023

## Finanční plán společnosti 7U s.r.o. na rok 2024

Společnost 7U s.r.o. (dále jen „7U“ nebo „společnost“) se zabývá správou nemovitostí a poskytováním komunálních služeb na území MČ Praha 7, a to ve dvou odděleních:

- Oddělení správy nemovitostí
  - o Ekonomický úsek
  - o Technický úsek
- Oddělení komunálních služeb
  - o Divize úklidu
  - o Divize péče o zeleň

### 1. Oddělení správy nemovitostí

K 24.11.2023 na základě příkazní smlouvy ze dne 7.8.2019, ve znění pozdějších dodatků, spravuje:

Vlastnictví MČ	bytové domy	17	byty	185
			nebytové prostory	93
	ostatní objekty	8	nebytové prostory	60
	pozemky	20		20
	areály	8		8
	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

Nadto spravuje 7U na základě separátních příkazních smluv i 5 domů SVJ, a to:

- Společenství vlastníků Antonínská 424/8
- Společenství vlastníků U Smaltovny 20, Praha
- Společenství vlastníků U Smaltovny 22, Praha
- Společenství vlastníků jednotek v domě U Průhonu 1493/11, Praha 7
- Společenství vlastníků jednotek Heřmanova 559/49

7U dále spravuje vlastní majetek – nebytové prostory ve vnitroblocích (Přístavní 49, Heřmanova 43, Dělnická 67a, Ortenovo nám. 12a a Frantižka Křížka 38). Jde převážně o kanceláře, dílny, garáže a garážová stání, a to ve středisku Vnitrobloky.

## 2. Oddělení komunálních služeb

V rámci tohoto oddělení jsou prováděné služby v oblasti úklidu veřejného prostranství, péče o zeleň na území MČ Praha 7 a úklidu interiérů. Služby jsou prováděny na základě smluv o dílo uzavřených s MČ Praha 7 a MHMP Jedná se o:

- Strojový úklid
- Ruční úklid
- Vývoz košů
- Kropení chodníků
- Likvidace černých skládek
- Zimní úklid
- Péče o zeleň
- Úklid interiérů

Společnost nabízí své služby i soukromým subjektům – úklid průmyslových areálů, soukromých pozemků, okolí provozoven a v tomto trendu plánuje pokračovat. Stejně tak nabízí komerčně svoje zahradnické služby.

V tabulkách Finančního plánu 7U na rok 2024 jsou rozepsány výnosové a nákladové položky. Nákladové položky se vztahují jak k režii společnosti (mzdy, sociální a zdravotní pojištění, telefony, poštovní výdaje, poradenské služby, spotřební materiál atd.), tak k opravám vlastního majetku (běžná údržba, atd.).

Výnosové položky jsou ze značné míry tvořeny příjmy z příkazních smluv a smlouv o dílo s MČ Praha 7, zbylé příjmy tvoří pronájem vlastních nemovitostí a úklid pro jiné subjekty.

## Tabulka finančního plánu pro rok 2024

Účet	Popis	1 - 12/2024
501100	Spotřeba materiálu	1 400 000,00
501101	Spotřeba materiálu_sklad	577 354,00
501200	Majetek do 20 tis.	600 600,00
501300	Kancelářské potřeby	113 800,00
501400	Spotřeba PHM	866 250,00
<b>501</b>		<b>3 558 004,00</b>
502010	Spotřeba tepla	265 650,00
502100	Spotřeba vody	184 800,00
502300	Spotřeba elektřiny	369 600,00
<b>502</b>		<b>820 050,00</b>
511150	Opravy a udržování - K46	250 000,00
511200	Opravy a udržování - Gluttony	105 000,00
511201	Opravy a udržování - Bucher	550 000,00
511202	Opravy a udržování - Kärcher MIC 35	75 000,00
511204	Opravy a udržování - Dursomobil	150 000,00
511205	Opravy a udržování - Fuso Canter	80 850,00
511206	Opravy a udržování - Ford Transit	57 750,00
511207	Opravy a udržování - Fiat Ducato	92 400,00
511208	Opravy a udržování - Magma Alficar	103 950,00
511209	Opravy a udržování - zahradní technika (sekačky, strunovky, apod.)	92 400,00
511210	Opravy a udržování - ostatní	4 263,01
511401	Opravy a udrž. - vnitrobloky - P49	90 000,00
511402	Opravy a udrž. - vnitrobloky - H43	92 400,00
511403	Opravy a udrž. - vnitrobloky - Ort12	250 000,00
511405	Opravy a udrž. - vnitrobloky - FrK38	46 200,00
<b>511</b>		<b>2 040 213,01</b>
512001	Paušální náhrady cestovného	57 750,00
<b>512</b>		<b>57 750,00</b>
513100	Náklady na reprezentaci	35 000,00
<b>513</b>		<b>35 000,00</b>
518100	Ostatní služby	1 732 500,00
518120	Nájemné Janovského	138 600,00
518210	Dopravné	17 325,00
518300	Poštovné, telefony, správní poplatky	231 000,00
518400	Právní a ek. služby, audit, mzdové účet.	1 100 000,00
518401	Mzdové účetnictví SVJ	5 775,00
518600	Inzerce a propagace	173 250,00
518700	SW služby	346 500,00
<b>518</b>		<b>3 744 950,00</b>
521100	Mzdové náklady	25 000 000,00

521200	Mzdové náklady - odměna jednatele	1 039 500,00
521300	Mzdové náklady - odměna dozorčí rada	86 625,00
<b>521</b>		26 126 125,00
524100	Zákonné sociální pojištění	6 930 000,00
524200	Zákonné zdravotní pojištění	2 079 000,00
<b>524</b>		9 009 000,00
527100	Ost. soc. náklady - stravenky 55% + stravenkový paušál	1 131 900,00
527200	Zákonné soc. nákl. - penzijní připojištění	173 250,00
527300	Zákonné soc. nákl. - povinné lék. pohledky	23 100,00
527400	Pojištění odpovědnosti organizace	103 950,00
<b>527</b>		1 432 200,00
528100	Ostatní sociální náklady	80 850,00
<b>528</b>		80 850,00
531000	Daň silniční	17 325,00
<b>531</b>		17 325,00
532000	Daň z nemovitosti	200 000,00
<b>532</b>		200 000,00
538100	Ostatní daně a poplatky	17 325,00
<b>538</b>		17 325,00
544000	Smluvní pokuty a úroky z prodlení	11 550,00
<b>544</b>		11 550,00
545100	Pokuty a penále	11 550,00
545		11 550,00
546000	Odpis pohledávky	11 550,00
<b>546</b>		11 550,00
548101	Provozní náklady_z nájmu	86 625,00
548300	Pojištění majetku	300 000,00
548301	Pojištění odpovědnosti za škody, podn. rizik	290 000,00
548800	Ostatní provozní náklady	57 750,00
<b>548</b>		676 625,00
551001	Odpisy dlouhodobého hmotného majetku a staveb	1 732 500,00
551002	Odpisy - drobný hmotný majetek	92 400,00
<b>551</b>		1 824 900,00
568000	Bankovní poplatky	11 550,00
<b>568</b>		11 550,00
	<b>NÁKLADY</b>	<b>49 686 517,01</b>

Účet	Popis	
602101	Tržby z prodeje služeb - SVJ	832 000,00
602102	Tržby z prodeje služeb - PD	60 060,00
602103	Tržby z prodeje služeb - MČ P7	40 500 000,00
602104	Tržby z prodeje služeb MČ - TSK	4 000 000,00
602110	Tržby z prodeje služeb - ostatní subjekty	400 000,00

602500	Tržby za nájemné - kanceláře, dílny	750 750,00
602501	Tržby za nájemné - garáže - FrK	80 000,00
602502	Tržby za nájemné - garáže - Heř	230 000,00
602503	Tržby za nájemné - garáže - Pří	350 000,00
<b>602</b>		<b>47 202 810,00</b>
648000	Jiné provozní výnosy	2 200 000,00
648100	Jiné provozní výnosy - nájmy pozemků	34 650,00
648101	Jiné provozní výnosy z nájmu	103 950,00
648800	Jiné provozní výnosy- poj. události, náhrady, apod.	288 750,00
648900	Haléřové zaokrouhlení	
<b>648</b>		<b>2 627 350,00</b>
662000	Bankovní úroky	11 550,00
<b>662</b>		<b>11 550,00</b>
	<b>VÝNOSY</b>	<b>49 841 710,00</b>
	<b>HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK</b>	<b>155 193</b>

## NÁKLADY

### 1) Režie společnosti

Režie společnosti zahrnuje mzdové náklady, sociální a zdravotní pojištění, energie, cestovné, služby a materiál potřebné k zajištění chodu kanceláří (právní a softwarové služby, telefony, mzdové účetnictví, kancelářské potřeby, pohonné hmoty).

V uplynulé části roku 2023 měla společnost v průměru 80 zaměstnanců na hlavní pracovní poměr nebo dohody o pracích konaných mimo pracovní poměr. V následujícím období nepředpokládáme zásadní nárůst počtu zaměstnanců. K nárůstu dochází převážně v letní sezoně, a to z důvodu pokrývání potřeby zahradnické divize.

### 2) Navrhované opravy a udržování vlastního majetku

#### a) Kanceláře společnosti Komunardů 46 a Janovského 10

Navrhovaná částka by měla zajistit běžnou údržbu a opravy v kancelářích a dalších prostorách společnosti, které využívá jako svoje zázemí, a dle odpisy technického zhodnocení natěchto objektech (dohoda s OMA).

#### b) Vnitrobloky

**Ortenovo nám. 12a** – objekt byl delší dobu volný. Po odchodu posledního nájemce bylo městskou částí uvažováno o přizpůsobení objektu pro dětskou skupinu, což však bylo vyhodnoceno jako nereálné. Aktuálně bylo vydáno stavební povolení k provedení úprav objektu na ateliéry ke krátkodobému bydlení. Toho času je vrchní část budovy kolaudována jako kanceláře a spodní část jako prádelna a sušárna. Historicky byla spodní část předělána na kanceláře a garáže. Tehdejší vedení společnosti tuto změnu neprovedlo administrativně správně, když nepožádalo o změnu způsobu užívání prostor. Aktuálně proto dáváme tento nesoulad doporádka tím, že objekt jako celek rekolaudujeme jako 4 ateliéry. Jednalo by se o dvě jednotky 2+kk a dvě jednotky 1+kk. I v

případě, že by společnost tyto ubytovací možnosti nepoužila pro svoje zaměstnance, je pronájem ateliérů v Praze daleko likvidnější než-li pronájem kanceláří. Při rekonstrukci počítáme s minimálními stavebními zásahy. Nákladnější bude akorát předělání dvougaráže na jednotku 1+kk. U ostatních jednotek již v roce 2022 došlo k rozdělení přípojek sítí, kdy je každá jednotka měřena zvlášť.

V příštích letech lze předpokládat potřebu opravy střechy – jde o plochou střech izolovanou asfaltovými pásy. Společnost předpokládá použití obdobných materiálů jako tomu bylo u střechy nad NBP v Přístavní 49. Bohužel plánovanou zelenou střechu zde nebude možné dle statického posouzení použít.

**Přístavní 49 (nebytové prostory, garáže)** – drobné udržovací práce, případně práce na lepším odhlučnění objektu dílen. V příštích letech lze počítat s nutností výměny hydroizolace nad garážemi v pravé části pozemku.

**Heřmanova 43a (kanceláře, garáže)** – V roce 2021 byla provedena elektrifikace garáží. V následujících letech se dá předpokládat nutnost vyměnit jednotlivá garážová vrata, která jsou na hranici své životnosti. Nejdříve však v letech 2025-26. Na horizontě životnosti se zdá být i střecha objektu.

**Fr. Křížka 38 (garáže)** – předpokládají se pouze udržovací práce

**Dělnická 67a (továrna)** – dlouhodobý nájem, veškerou údržbu si zabezpečuje nájemce

### 3). Plánované a předpokládané investice

#### **Oddělení komunálních služeb:**

Aktuálně se předpokládají zejména personální výdaje (neustále zvyšování minimální mzdy a nyní i větší inflace), výdaje za provoz kanceláří a garáží, pracovní a ochranné pomůcky a výdaje na údržbu a opravy vozového parku (částky za opravy se budou pravděpodobně navyšovat s ohledem na stáří vozového parku). V roce 2024 v rámci výzvy Ministerstva živ. prostředí č. 3/2022: Ekomobilita budeme realizovat koupi 3 elektromobilů, z čehož přibližně 55% budeme financovat z vlastních zdrojů a 45% z dotace.

V roce 2024-2025 plánujeme zejména obměnu většího zametacího stroje BUCHER 2020 v hodnotě cca 4-5mil. Kč a pořízení menších zahradnických nástrojů, tak abychom byli schopni pokrýt závazky společnosti.

V roce 2024 společnost očekává čerpání projektu „Komplexní přístup k řešení bezdomovectví“, přibližně ve stejném rozsahu jako tomu bylo v roce 2023. Tyto finanční prostředky jsou využity zejména na podporu při zaměstnávání vyloučených osob a sociální práci spojenou s nábořem a následnou administrací.

#### **Oddělení správy nemovitostí:**

V tomto oddělení půjde zejména o personální výdeje (navýšení mezd v návaznosti navýšení minimální mzdy, a skokovou inflaci) a výdeje za provoz kanceláří. Některá koncová zařízení jsou již za horizontem životnosti, nicméně pořád jsou schopné plnit svůj účel, proto je budeme operativně vyměňovat, až když úplně vypoví (zejména tiskárny, vybavení serverovny a některé PC)

#### **Správa vlastního majetku:**

Majetek 7U je celkově v horším technickém stavu, nicméně se díky lepším hospodářským výsledkům plynoucích z nájmu, daří tyto nemovitosti udržovat v provozuschopném stavu (plány viz. výše bod 2).

#### **PŘÍJMY/VÝNOSY v roce 2024**

Tržby z prodeje služeb ve výši 49,841 mil. Kč budou získávány na základě příkazních, nájemních smluv nebo smluv o dílo. V návrhu finančního plánu je zohledněno plánované rozšíření zahradnických služeb.

#### **ZÁVĚR**

Společnost předpokládá v roce 2024 zisk ve výši cca 155 tis. Kč.

**Mgr. Tomáš Trnka**  
jednatel společnosti