

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

za 1. – 3. čtvrtletí roku 2024

**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

17.10.2024

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, 2, 3 a č. 4, dle příkazní smlouvy na podílový dům Letohradská 804/14 z 11.1.2013 do 31.8.2024 a od 1.9.2024 dle objednávky č. O-0032/ZOMA/2024, tyto nemovitosti městské části Praha 7 (dále jen MČ):

Vlastnictví i MČ	bytové domy	18	byty	196
			nebytové prostory	94
	ostatní objekty	8	nebytové prostory	61
				19
	pozemky	19		19
	areály	9		9
	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

Dne 29.4.2024 nabylo právní moci rozhodnutí č. j. 16 C 188/2022 – 212 o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví domu Letohradská 804/14 a k tomuto dni je dům ve výhradním vlastnictví MČ P7. Zápis v katastru nemovitostí byl již proveden. K 29.4.2024 bylo ukončeno účetnictví a evidence nájemců bytů a nebytových prostor v účetnictví podílového domu a evidence nájemců, včetně veškeré agendy s tím související, byla převedena do účetnictví hospodářsko-správní činnosti MČ P7. Pohledávka za podílovým domem je za zemřelým S.K. ve výši 36 159,- Kč, byla zažalována a byl vydán exekuční příkaz. Podrobněji na str. 8.

Komentář k výnosům a nákladům za 1. – 3. čtvrtletí 2024

v tis. Kč				
Účet	Výnosy	Skutečnost 1 - 9/2024	Skutečnost 1 - 9/2023	index 24/23
603001	výnosy z nájmu - byty	44 874,80	38 129,00	1,177
603002	výnosy z nájmu - nebyty	55 217,70	50 601,90	1,091
603023	výnosy z nájmu - Otevřené srdce	158,00	158,00	1,000
603	Výnosy z prodeje služeb (pronájem)	100 250,50	88 888,90	1,128
641	Smluvní pokuty a penále	121,20	143,40	0,845
649000	ostatní výnosy z činnosti	283,90	302,90	0,937
649001	ostatní výnosy z činnosti - z pronájmu SVJ	104,10	-99,50	-
649028	ostatní výnosy z činnosti - nedaňové	0,00	0,00	-
649030	ostatní výnosy z činnosti - podílové domy	436,80	2 443,90	-
649	Ostatní výnosy	824,80	2 647,30	0,312
662	Finanční výnosy (úroky)	16,50	15,40	1,071
Výnosy celkem		101 213,00	91 695,00	1,104

Výnosy ze správní činnosti celkem:

101 212 972,88 Kč

roční plán: 126 000 tis. Kč % plnění: 80,33

Výnosy z prodeje služeb (pronájem):

100 250 406,06 Kč

Nájemné za byty a bytové jednotky bylo ve výši 44 874,8 tis. Kč, nájemné za NBP a NBJ bylo ve výši 55 217,7 tis. Kč.

V 1. – 3. čtvrtletí 2024 byl dům Za Papírnou 144/7 zcela obsazen a nájemné bylo ve výši 158,0 tis. Kč.

Nárůst proti stejnému období roku 2023 o 6 745,8 tis. Kč u bytů a BJ a o 4 615,8 tis. Kč u nebytových prostor, způsobilo uplatnění inflace ve výši 10,7 % od 4/2024 a projevuje se zde i zvýšení o 20 % u smluv bez inflační doložky, které proběhlo na začátku 4.Q 2023. Nemalý podíl na zvýšení výnosů má pokles volných bytů, BJ a NBP v období mezi 30.9.2023 a 30.9.2024.

Od konce roku 2023 jsou nahrazovány původní smlouvy smlouvami novými, jak v bytech nebo bytových jednotkách, tak i v NBP nebo NBJ. Takto nahrazených původních smluv novými, podepsaných od 1.1.2024, bylo za 1. – 3. čtvrtletí 2024 uzavřeno 69, dodatkem bylo prodlouženo 112 smluv a zcela nových smluv bylo uzavřeno 103. Ukončeno bylo 49 nájemních smluv na byty nebo bytové jednotky a 31 na NBP nebo NBJ. V ukončených smlouvách jsou započítány i smlouvy, které byly nahrazeny novými.

Smluvní pokuty a penále:

121 193,38 Kč

Částku tvoří poplatky a úroky z prodlení nájemců bytových a nebytových prostor a jednotek, předepsané a převážně zaplacené v roce 2024.

V 1. – 3. čtvrtletí 2024 bylo sepsáno 8 uznání dluhu bez splátkového kalendáře, v ani jednom nebyly poplatky z prodlení. 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 počátkem příštího roku na účet MČ P7.

Ostatní výnosy:

824 807,20 Kč

Mezi ostatní výnosy z činnosti náleží jistiny a poplatky z prodlení od nájemců, kteří nejsou v evidenci v programu iDES (cca 7,6 tis. Kč – R.S. – žaloba z r. 2015, cca 10,4 tis. Kč – T.P. – žaloba z r. 2012 a 2013, cca 0,3 tis. Kč – B.A. – žaloba z r. 2012 a pronájem plochy pod automaty v Fr. Křížka 683/22 (cca 11,5 tis. Kč) a s tím spojená el. energie (cca 2,0 tis. Kč), výnosy z prodeje klíčů a čipů (cca 6,5 tis. Kč), uhrazené poštovné za zaslání výzvy (cca 0,8 tis. Kč). Na základě požadavku auditu a pokynu OP jsou zde přeplatky nájmu a kaucí ukončených dědických řízení (cca 37,7 tis. Kč) a přeplatky po zemřelých u ukončených dědických řízení (cca 100,0 tis. Kč), dále výnos z vyreklamovaného vyúčtování služeb u SVJ U Průhonu 1242/52 za spotřebu vody za r. 2022 (cca 22,4 tis. Kč) a pojistné plnění škodní události na Argentinské 1098/17 (cca 26,7 tis. Kč), J. Zajíce 184/19 (cca 7,2 tis. Kč), U Průhonu 1493/11 (cca 37,5 tis. Kč), Veverkova 1408/14 (cca 4,9 tis. Kč).

Finanční výnosy / úroky:

16 466,24 Kč

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

					v tis. Kč	
Účet	Náklady	Skutečnost 1 - 9/2024			Skutečnost 1 - 9/2023	index 24/23
501	spotřeba materiálu	40,50			23,50	1,723
502	spotřeba energie	3 029,60			1 623,80	1,866
		byty	nebyty	celkem		
511x01	práce instalatérské	1 421,90	414,30	1 836,20	3 438,20	0,534
511x02	práce elektro	1 175,80	536,60	1 712,40	2 183,20	0,784
511x03	práce zámečnické	846,90	404,90	1 251,80	1 410,60	0,887
511x04	práce topenářské	414,80	288,60	703,40	423,90	1,659
511x05	výměna zařízeníových předmětů	888,10	716,10	1 604,20	614,40	2,611
511x06	opravy volných bytů	6 125,40	1 388,20	7 513,60	9 993,00	0,752
511x07	práce plyn	298,30	6,60	304,90	432,70	0,705

511x08	práce pokrývačské	135,30	898,30	1 033,60	339,80	3,042
511x09	práce kominické	6,00	4,50	10,50	1,10	9,545
511x10	práce zednické	974,40	1 160,50	2 134,90	1 237,50	1,725
511x11	práce truhlářské	434,80	125,90	560,70	766,60	0,731
511x12	práce klempířské	140,60	292,10	432,70	82,30	5,258
511x13	práce malířské	583,40	516,20	1 099,60	1 247,60	0,881
511x14	práce sklenářské	100,90	111,50	212,40	179,80	1,181
511x15	práce obkladačské	7,20	30,40	37,60	0,00	-
511x16	práce podlahářské	63,80	52,60	116,40	323,40	0,360
511x17	opravy výtahu	234,90	126,40	361,30	238,60	1,514
511	opravy a udržování	13 852,50	7 073,70	20 926,20	22 912,70	0,913
518000	ostatní služby			1 654,20	1 023,40	1,616
518004	bankovní poplatky			60,50	59,00	1,025
518009	fond údržby			15 001,10	16 914,60	0,887
518010	úklid, údržba zelených ploch			1 022,70	506,20	2,020
518013	poštovné, SIPO			212,70	216,60	0,982
518016	SVJ - správní odměna			1 881,80	1 699,40	1,107
518017	SVJ - pojištění			167,70	160,50	1,045
518018	SVJ - srážková voda			30,50	23,30	1,309
518020	odvoz odpadu			0,80	-23,30	-0,034
518022	revize			789,90	530,10	1,490
518024	desinfekce, deratizace			49,50	62,00	0,798
518	služby			20 871,40	21 171,80	0,986
542	pokuty a penále			0,00	0,00	-
549000	ostatní náklady			4,70	10,00	0,470
549001	haléřové vyrovnání			0,00	0,00	-
549028	ostatní náklady nedaňové			0,00	0,00	-
549030	ostatní náklady - podílové domy			140,40	3 556,70	0,039
549	ostatní náklady z činnosti			145,10	3 566,70	0,041
556	tvorba opravných položek k pohledávkám			0,00	6 641,10	-
557	náklady z odepsaných pohledávek			0,20	756,40	0,000
569	ostatní finanční náklady			0,00	0,00	-
Náklady celkem				45 013,00	56 696,00	0,794

HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK	56 200,00	34 999,00	1,606
-----------------------------	------------------	------------------	--------------

Náklady ze správní činnosti celkem:

45 012 979,89 Kč

roční plán: 69 750 tis. Kč % plnění: 64,53 (bez odepsaných pohledávek 64,53 %)

náklady na správní činnost bez odepsaných pohledávek byly 45 012 814,89 Kč.

Spotřeba materiálu na údržbu:

40 531,20 Kč

Pořízeny byly obálky na zasílání vyúčtování služeb, světlo, pružiny, propisové bloky, vaříče.

Spotřeba energií:

2 424 862,65 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 1 344,4 tis. Kč), vodné včetně srážkové vody (cca 186,0 tis. Kč), teplo (cca 205,7 tis. Kč) a plyn (cca 122,1 tis. Kč).

Dále jsou to náklady na energie z vyúčtování služeb v nepronajatých prostorech v domech SVJ (cca 470,6 tis. Kč) a v domech MČ (cca 700,9 tis. Kč).

V 1. – 3. čtvrtletí jsou náklady na energie proti stejnému období roku 2023 vyšší, v r. 2023 byla provedena oprava zaúčtování (snížení) energií z r. 2022 o cca 980 tis. Kč. V r. 2023 se také neplatil poplatek za obnovitelné zdroje, v r. 2024 se poplatek opět zavedl.

Opravy a údržba:

20 926 257,85 Kč

Se srovnatelným obdobím minulého roku byly náklady nižší o cca 1 986,5 tis. Kč, a to u instalátérských prací o cca 1 602 tis. Kč, elektro prací o cca 470,8 tis. Kč a u opravy volných bytů o cca 2 479,4 tis. Kč.

Probíhá 6 oprav volných bytů v částce cca 1 570 tis. Kč a dalších 6 oprav, které jsou v tuto chvíli naplánovány do konce roku, představují částku cca 2 060 tis. Kč. U nich čekáme na cenovou nabídku, popř. sjednání termínu prohlídky s TDI.

Navýšení bylo u výměny zařízení předmětů o cca 989,8 tis. Kč (rekonstrukce čerpací technologie, výměna čerpadel, kompletního řídicího systému, Tusarova 1601/42, NBP 126 za cca 123 tis. Kč, oprava kotle dle CN, Tusarova 1601/42, NBP 126,1 cca 148 tis. Kč, revitalizace výměníku jednotky VZT vč. potrubí, Tusarova 1601/42 cca 158 tis. Kč, revitalizace odtahového potrubí VZT, vč. výměníků jednotky, Františka Křížka 683/22 cca 238 tis. Kč, oprava elektrického multifunkčního kotle, Tusarova 1601/42, NBP 126,1 cca 100 tis. Kč, revitalizace a dezinfekce potrubí vzduchotechniky, vč. výměníků jednotky, U Studánky 621/15 cca 176 tis. Kč, revitalizace a dezinfekce potrubí vzduchotechniky vč. výměníku jednotky, Kamenická 622/46 cca 184 tis. Kč), pokrývačských prací o cca 693,8 tis. Kč (oprava střechy nad bistrem, varianta bez TI, Letenské sady 1574 cca 758 tis. Kč, domy DPS dodávka a montáž sněhových háků na střešní krytinu cca 127 tis. Kč) a zednických prací o cca 897,4 tis. Kč (opravy čelního bočního plotu, Rajska 300/3, NBP 101 cca 597 tis. Kč, padající strop, montáž sádkokartonu, zednické úpravy, úklid, Farského 1385/1, NBP 101 cca 111 tis. Kč).

Bylo realizováno celkem 975 různých oprav (v r. 2023 bylo za toto období oprav 911).

Bylo provedeno 57 oprav volných prostor proti minulým 55 opravám, z toho bytů nebo bytových jednotek 41 (cca 6 125,4 tis. Kč) a 16 nebytových prostor (cca 1 388,2 tis. Kč). V r. 2024 bylo provedeno 15 oprav volných prostor nad 100 tis. Kč, kdežto v r. 2023 bylo 20 oprav nad 100 tis. Kč. Ostatní opravy nebyly významného rázu. Statisticky se ale sleduje ukončení prací, nikoliv zahájení, v roce 2024 tedy došlo k dokončování některých prací z roku 2023.

Náklady na opravy a udržování bytů a bytových jednotek (účet 511) byly ve výši 13 852,5 tis. Kč, u NBP a NBJ byly tyto náklady 7 73,7 tis. Kč. Jednotlivé druhy oprav jsou rozčleněny ve výše uvedené tabulce.

Z celkových nákladů na opravy (20 926,2 tis. Kč) představovalo 29 oprav nad 100 tis. Kč částku ve výši cca 8 607,8 tis. Kč, tj. 41,13 %.

Z veškerých oprav bylo 5 oprav nad 500 tis. Kč.

Opravy nad 100 tis. Kč:

Opravy bytů a bytových jednotek

Celkem

oprava bytové jednotky, Plynární 798/38, BJ 2	182 258,12
oprava BJ č. 7, Argentinská 1098/17	253 732,85
oprava bytové jednotky č. 8, Osadní 698/29	253 008,00
oprava bytové jednotky č. 8, Ovinecká 94/31	381 952,34
oprava bytové jednotky č. 31, Tusarova 1216/53	525 178,00
oprava bytové jednotky č. 7 dle smlouvy o dílo č. 7U/2024/5, U Studánky 241/29	442 036,02
oprava bytové jednotky č. 31, Tusarova 1216/53	468 909,00
oprava bytové jednotky č. 3, Korunovační 127/28	547 966,66
oprava bytové jednotky, Dělnická 194/2, BJ 64	574 584,75
oprava volného bytu, Veletržní 825/65, BJ 5	350 386,80
oprava bytové jednotky č. 16, U Průhonu 1493/11	527 587,37
oprava bytové jednotky, Letohradská 804/14, BJ 1	479 447,08
	4 987 046,99

Opravy nebytů a nebytových jednotek

oprava sklepních prostor, Dukelských Hrdinů 902/40, NBP 101	404 424,25
oprava čelního a bočního plotu, Rajska 300/3, NBP 101	248 490,00
vyúčtování opravy čelního bočního plotu, Rajska 300/3, NBP 101	244 585,00
rekonstrukce čerpací technologie, výměna čerpadel, kompletního řídicího systému, Tusarova 1601/42, NBP 126	123 379,00

instalace topení, Dělnická 194/2, NBP 903	167 896,00
oprava elektrického multifunkčního kotle, Tusarova 1601/42, NBP 126,1	100 000,50
oprava elektroinstalace, Dělnická 194/2, NBP 903	138 132,00
oprava nebytového prostoru, Veletržní 505/33, NBP 101	234 954,52
	1 661 861,27

opravy v domě

výmalba společných prostor dle objednávky č. 023/1446, Dukelských Hrdinů 342/1	209 039,00
analýza problému, namontování nových kohoutů, oprava uzávěru vody a stoupaček, Vinařská 458/1, BJ 9	141 405,00
revitalizace výměníku jednotky VZT vč. potrubí, Tusarova 1601/42	141 032,00
oprava střechy nad bístrem, varianta bez TI, Letenské sady 1574	626 913,50
revitalizace odtahového potrubí VZT, vč. výměníků jednotky, Františka Křížka 683/22	196 642,00
oprava fasády domku nad garáží, Osadní 932/38	173 766,00
revitalizace a dezinfekce potrubí vzduchotechniky, vč. výměníků jednotky, U Studánky 621/15	157 250,00
revitalizace a dezinfekce potrubí vzduchotechniky vč. výměníku jednotky, Kamenická 622/46	164 400,00
samozávěrač dveří na zahradu, Tusarova 1601/42	109 338,00
	1 919 785,50

celkem

8 568 693,76

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

Služby:

20 871 341,21 Kč

Ostatní služby

1 654 210,92 Kč

Zde se jedná např. poskytování havarijního dispečinku (cca 39,9 tis. Kč), za PCO HZS, EPS, MaR a poplachové výjezdy na Dobrovského 537/19, U Studánky 621/15, Kamenická 622/46 a 625/40, Fr. Křížka 683/22, Orten. nám. 1524/36 a Tusarova 1601/42 (cca 360,3 tis. Kč), kontrola objektu a vrat Osadní 932/38, (134,0 tis. Kč), internet na provoz vstupních dveří ve Vinařské 458/1 (pouze do 3/2024 poté zdarma) a internet v domě Za Papírnu 144/7 na základě usn. MČ P7 č. 460/21-R (14,4 tis. Kč), za drobné služby prováděné ve všech prostorách MČ P7 (cca 215,8 tis. Kč), kontrola UPS Tusarova 1601/42 (cca 22,9 tis. Kč), pronájem elektrocentrály Rajska 300/3 (cca 19,2 tis. Kč), připojení elektroměru nebo zvýšení příkonu (cca 63,5 tis. Kč), odečet a rozúčtování tepla a vody (cca 83,7 tis. Kč), servis výtahů U Studánky 621/15 (cca 49,7 tis. Kč) a náklady z vyúčtování služeb ve volných prostorách v domech SVJ (cca 127,3 tis. Kč), za správu domu Letohradská 804/14 do doby nového dodatku k příkazní smlouvě (cca 22,9 tis. Kč).

Za posudky, dozor a dokumentaci byly náklady celkem 516,1 tis. Kč a týkaly se těchto prostor:

- projektové práce, ústřední vytápění, Dělnická 194/12, NBP 903
- zpracování zadávací dokumentace, 2 varianty, oprava NBP 531, Vinařská 458/1
- zajištění TDS vč. zpracování zadávací dokumentace, oprava BJ 6, U Smaltovny 1335/20 E
- zajištění TDS vč. zpracování zadávací dokumentace, oprava BJ 22, U Smaltovny 1335/20 F
- vypracování odborného stanoviska statika k nosnosti vestavěného stropu, Milady Horákové 845/96, NBP 103
- zajištění TDI vč. zpracování zadávací dokumentace, Argentinská 1098/17, BJ 7
- zajištění TDI vč. zpracování zadávací dokumentace, Dukelských hrdinů 902/40, NBP 101
- zajištění TDI vč. zpracování zadávací dokumentace, Plynární 798/39, BJ 2
- služby TDI spojené s realizací stavby, Milady Horákové 851/54, NBP 102
- zajištění TDI vč. zpracování zadávací dokumentace, Oveňecká 94/31, BJ 8
- zajištění TDI vč. zpracování zadávací dokumentace, Osadní 698/29, BJ 8
- vypracování projektové dokumentace na úpravu rozvaděčů pevně zabudované elektroinstalace, U Studánky 621/15
- zajištění TDI vč. zpracování zadávací dokumentace, Tusarova 1216/53, BJ 31

- dokumentace o začlenění do kategorie se zvýš. nebezpečím, stanovení organizace, požární řád, požární kniha, Františka Křížka 683/22
- zajištění TDI vč. zpracování zadávací dokumentace, U Studánky 241/29, BJ 7
- zajištění TDI vč. zpracování zadávací dokumentace, oprava BJ č. 3, Korunovační 127/28
- zajištění TDI vč. zpracování zadávací dokumentace, Dělnická 194/2, BJ 64
- zajištění TDI vč. zpracování zadávací dokumentace, Veletržní 825/65, BJ 5
- zajištění TDI vč. zpracování zadávací dokumentace, Argentinská 1098/17, BJ 10
- zajištění TDI vč. zpracování zadávací dokumentace, U Průhonu 1493/11, BJ 16
- zajištění TDI vč. zpracování zadávací dokumentace, Veletržní 505/33, NBP 10

Bankovní poplatky činily 60,5 tis. Kč.

Dlouhodobá záloha na opravy a údržbu – odvod do SVJ (dříve fond oprav) - odvody tvoří částku 15 001,1 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 1 022,6 tis. Kč. Velká část nákladů je za pravidelný úklid, který je prováděn na základě SoD č. 2017/7U/8 (cca 289,8 tis. Kč). Smlouva pojednává veškeré objekty MČ P7. Úklid Fr. Křížka 683/22 a Tusarova 1601/42 byl ve výši 106,3 tis. Kč, drobné úklidy mimo rámec uvedené smlouvy na ostatních objektech činily cca 253,3 tis. Kč, úklid v Dobrovského 537/19 cca 16,6 tis. Kč, Duk. Hrdinů 342/1 cca 37,7 tis. Kč. Mytí fasády suchou cestou domů Kamenická 622/46, Kamenická 625/40 a U Studánky 621/15 činilo cca 173,2 tis. Kč. Úklid z vyúčtování služeb za rok 2023 ve volných prostorách byly cca 5,7 tis. Kč a náklady na úklid spojených s povodněmi činily cca 140,0 tis. Kč.

Poštovné a poplatky za zpracování nájmu formou SIPO činily 212,7 tis. Kč. Korespondence, týkající se finančních změn, je nájemcům zasílána formou dodejky do vlastních rukou. Tato forma byla nastavena na základě ujednání s odborem majetku a odborem právním.

Správa prostor MČ v SVJ činí 1 881,8 tis. Kč a pojištění 167,7 tis. Kč.

Srážková voda ve vyúčtováních služeb od SVJ, která jde k tíži majitele prostoru a byla ve výši 30,5 tis. Kč.

Odvoz odpadu za 1. pololetí činil 0,8 tis. Kč.

Průběžně jsou prováděny veškeré povinné revize (cca 789,9 tis. Kč), např. plynoinstalace, plynových zařízení (cca 98,7 tis. Kč), revize elektroinstalace a plombovacích míst (236,2 tis. Kč), revize a zkoušky výtahu (42,9 tis. Kč), požárních klapek, hasicích přístrojů, hydrantového systému, požárních dveří a preventivní prohlídky (213,1 tis. Kč), tlakových nádob (cca 15,5 tis. Kč), hromosvodů (cca 42,9 tis. Kč), invalidní plošiny (cca 14,9 tis. Kč), revize dieselagregátu (16,2 tis. Kč) a kontrola systému EPS v Tusarova 1601/42 a Fr. Křížka 683/22 (cca 109,4 tis. Kč).

Náklady na deratizaci a dezinfekci činily 46,6 tis. Kč. Jednalo se o dezinfekční práce v J. Zajíce 184/19 a instalace deratizačních nádob Fr. Křížka 683/22, U Studánky 621/15, Vinařská 458/1 a Kamenická 625/40.

Ostatní náklady z činnosti:

145 075,78 Kč

Tyto náklady jsou tvořeny haléřovým vyrovnáním, přeplatky po zemřelých s ukončeným dědickým řízením a navýšením nákladů PD Letohradská 804/14 za r. 2023 dle skutečnosti a za období od 1.1.2024 do 29.4.2024.

Náklady z odepsaných pohledávek:

165,- Kč

Odpisy byly provedeny na základě usn. ZMČ P7 č. 0108/23-Z ze 18.12.2023.

Čistý výnos ze správní činnosti za uvedené období:

56 199 992,99_Kč

roční plán:	56 250 tis. Kč	% plnění:	99,91	(bez odepsaných pohledávek	100,00 %)
-------------	----------------	-----------	-------	----------------------------	-----------

Porovnání předpis - platby týkající se pouze období r. 2024:

v Kč

	rok 2024				rok 2023				index 24/23
	předpis za	platby za	neuhrazené	úspěšnost	předpis za	platby za	neuhrazené	úspěšnost	porovnání úspěšnosti výběru v %
	1-9/2024	1-9/2024	platby za 1-9/2024	výběru plateb v %	1-9/2023	1-9/2023	platby za 1-9/2023	výběru plateb v %	
byty	61 425 117	59 917 990	1 507 127	97,55	47 183 836	45 662 615	1 521 221	96,78	1,008
nebyty	70 594 805	70 094 735	500 070	99,29	58 883 338	57 687 807	1 195 531	97,97	1,013
pozemky	240 569	233 009	7 560	96,86	217 691	211 659	6 032	97,23	0,996
celkem	132 260 491	130 245 734	2 014 757	98,48	106 284 865	103 562 081	2 722 784	97,44	1,011

Tabulka srovnává 1. – 3. čtvrtletí roku 2024 a 2023. 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, penále a neuhrazených vydaných faktur na nájemce, které jim byly zaevidovány na jejich konta (převážně se jedná o přefakturace nákladů, které prvotně MČ uhradila za nájemce – opravy, energie), vše za celý rok, tj. kolik z předepsaného nájemného, vyúčtování, kaucí, penále úhrad vydaných faktur 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

	2024				2023				index 24/23
	1. - 9.			úspěšnost výběru plateb	1. - 9.			úspěšnost výběru plateb	porovnání úspěšnosti výběru v %
	předpis	vybráno	neuhrazeno		předpis	vybráno	neuhrazeno		
Nájemné - B	45 991 057	44 925 266	1 065 791	97,68%	38 304 050	37 665 241	638 809	98,33%	0,993
Nájemné - NBP	59 379 818	59 709 676	-329 858	100,56%	53 461 533	55 790 063	-2 328 530	104,36%	0,964
Služby - B	16 504 454	14 861 424	1 643 030	90,04%	14 969 752	14 045 339	924 413	93,82%	0,960
Služby - NBP	11 766 033	12 194 616	-428 583	103,64%	11 246 753	12 125 377	-878 624	107,81%	0,961
	133 641 362	131 690 982	1 950 380	98,54%	117 982 088	119 626 020	-1 643 932	101,39%	0,972

Tabulka srovnává 1. – 3. čtvrtletí roku 2024 a 2023.

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. I zde jsou promítnuty neuhrazené vydané faktury na nájemce (převážně přefakturace z faktury vydaných na MČ).

Tabulka porovnává veškeré skutečnosti, které v 1. – 3. čtvrtletí roku 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.

Dle metodiky č. 3 postupu při vymáhání pohledávek MČ Praha 7 za neuhrazené nájemné včetně služeb spojených s užíváním bytů a nebytových prostor po lhůtě splatnosti ze dne 27.6.2023, platné od 1.7.2023 vymáhá pohledávky, na základě předávaných podkladů, právní odbor. V případě požadavku s nájemci právní odbor uzavírá Uznání dluhu a Smlouvy o zaplacení uznaného dluhu ve splátkách. Z důvodu vymáhání pohledávek jsou na konta nájemců evidovány i vydané faktury, které nebyly nájemcem do splatnosti uhrazeny.

Správní firma výzvy do vlastních rukou (se zeleným pruhem) k zaplacení pohledávek již nezasílá. Průběžně mailem, popř. telefonicky upomíná drobné neplatíče do 3 tis. Kč.

Za bývalými podílovými domy v současné době není veden žádný spor.

Pohledávka za podílovým domem je za zemřelým S.K. ve výši 36 159,- Kč, byla zažalována v r. 2013 a v r. 2014 byl vydán exekuční příkaz. Nájemce v r. 2020 zemřel a od té doby zůstává nedoplatek ve stejné výši. Zažalováno nebylo vyúčtování služeb za r.2012 a 2013 v celkové výši 5 173,- Kč. Po úmrtí S.K. bez dědice by měl být dluh odepsán jakožto nevymahatelný. S tímto spoluvlastníci nedali souhlas, a tak po účetním vypořádání bývalého spoluvlastnictví dojde k odpisu části jenž zůstane v majetku MČP7.

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

Trvá pohledávka za rekreačním zařízením Supraphon za B.H. ve výši 62 822,71 Kč, na kterou byl vydán v r. 2018 exekuční příkaz. Od 8/2023 je pohledávka splácena.

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 3 – 7 tis. Kč a nad 7 tis. Kč. Samostatně je z celkových přehledů vyčleněn a předáván seznam zemřelých neplatičů.

Z vybraného nájemného ve výši 104 634 942,- Kč bylo na účet MČ P7 odvedeno k 30.9.2024 celkem 56 166 701,51 Kč, tj. 53,68 %. V odvedených penězích je započítán měsíc 12/2023, který byl odveden v 1/2024.

Na účet MČ P7 byla odvedena částka za přijaté poplatky z prodlení ve výši 249 468,47 Kč. Odvod je prováděn na základě požadavku MČ z 10.7.2018.

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 6 267 767,97 Kč.

Celkem na účet MČ P7 bylo za 1. – 3. čtvrtletí r. 2024 odvedeno 62 683 937,95 Kč.

Tabulka výše celkových nedoplatků a počtu bydlících neplatičů vzniklých za 1. – 3. čtvrtletí r. 2024

pouze bydlící

UKAZATEL	1.1. – 30.9.2024	1.1. – 30.9.2023	index 24/23
Byty	583 766	1 130 676	0,516
Počet případů	43	59	0,729
NBP	371 635	315 104	1,179
Počet případů	53	54	0,981
Pozemky	7 670	13 476	-
Počet případů	2	5	-
CELKEM	963 071	1 459 256	0,660
CELKEM případů	98	118	0,831

Tabulka srovnává stejná období 1. -. čtvrtletí roku 2024 a 2023.

Tato tabulka uvádí pouze výši celkových nedoplatků a počet v současné době bydlících neplatičů, které vznikly za 1. – 3. čtvrtletí roku 2024. Částka zahrnuje nedoplatky na předpisu nájmu a vyúčtování služeb, nezahrnuje přeplatky.

U bytů a bytových jednotek má 14 nájemců nedoplatky vyšší než 10 tis. Kč v celkové výši 494 tis. Kč, nedoplatky nižší než 3 tis. Kč má 17 nájemců. U nebytových prostor a jednotek má 12 nájemců nedoplatky vyšší než 10 tis. Kč v celkové výši 297 tis. Kč nedoplatky nižší než 3 tis. Kč má 33 nájemců. V případě nedoplatků do 3 tis. Kč se převážně jedná o pozdní reakci o 1 měsíc na navýšení nájmu o inflaci. Na tyto drobné nedoplatky nájemce upozorňuje správní firma převážně mailovou korespondencí.

Pokud jde o **dlužníky nebytových prostor**, tak nárůst dluhů v 1. čtvrtletí 2024 byl způsoben primárně dvěma nájemci u nichž součet nového dluhu dělal částku 401.252,00 Kč, jeden z těchto dlužníků uhradil svůj dluh v průběhu 2. čtvrtletí, druhý, kterému soud nařídil vyklizení, předal prostor k 11.6.2024, tudíž již není v této tabulce započítán a dlužná částka od něj bude vymáhána po sečtení všech pohledávek MČ Praha 7.

Stav na bankovních účtech k 30.9.2024:

POHYB FINANČÍ NA BANKOVNÍM ÚČTU za období od 1.1.2024 do 30.9.2024	
Číslo účtu vedené u České spořitelny a.s. /0800	140011-2000870339
Počáteční stav k 1.1.2024 BÚ	6 048 842,21
Příjmy nájem	98 210 425,05
Příjmy služby	27 105 926,94
Příjmy ostatní služby	1 259 155,05
Příjmy ostatní	13 832 687,87
Příjmy celkem	140 408 194,91
Výdaje odvod za 12/2023 a 1-8/2024	56 416 169,98
Výdaje DPH za 12/2023 a 1-8/2024	6 267 767,97
Výdaje poskytnuté zálohy na služby	20 495 117,07
Výdaje na opravy a údržbu	17 964 740,62
Ostatní výdaje	40 351 118,63
Výdaje celkem	141 494 914,27
Konečný stav BÚ	4 962 122,85

POHYB FINANČÍ V POKLADNĚ za období od 1.1.2024 do 30.9.2024	
Počáteční stav k 1.1.2024	99 036,00
Příjmy nájem	5 217 623,82
Příjmy služby	1 440 056,18
Příjmy ostatní	2 035 172,00
Příjmy celkem	8 692 852,00
Výdaje služby	194 738,00
Výdaje odvod na bankovní účet	7 923 645,00
Výdaje ostatní	507 101,00
Výdaje celkem	8 625 484,00
Konečný stav	166 404,00

Závěr

Společnost 7U uzavřela hospodářskou činnost spravovaných objektů MČ P7 za 1. - 3. čtvrtletí roku 2024 s **čistým výnosem ve výši 56 199 992,99 Kč**, tj. 99,91 % ročního plánu.