

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

za 1. – 3. čtvrtletí 2025

**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

20.10.2025

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, posledním účinným od 1.7.2025, tyto nemovitosti městské části Praha 7 (dále jen MČ):

| | | | | | |
|-------------------------|--------------------|---------------------|-------------------|-------------------|-----|
| Vlastnictví MČ | bytové domy | | 18 | byty | 196 |
| | | | | nebytové prostory | 94 |
| | garáže | | 61 | | 61 |
| | ostatní objekty | | 8 | | 8 |
| | pozemky | | 19 | | 19 |
| | specifické objekty | | 14 | | 14 |
| | z toho | azylový dům | 1 | byty | 26 |
| | | | | nebytové prostory | 3 |
| | | pečovatelská centra | 4 | byty | 110 |
| | | | | nebytové prostory | 33 |
| | | | | lůžka | 38 |
| neveřejné plochy zeleně | | 26 | | 26 | |
| v domech SVJ | | 129 | bytové jednotky | 341 | |
| | | | nebytové jednotky | 374 | |

Komentář k výnosům a nákladům za 1. – 3. čtvrtletí 2025

v tis. Kč

| Účet | Výnosy | Skutečnost 1 - 9/2025 | Skutečnost 1 - 9/2024 | index 25/24 |
|---------------|--|--------------------------|--------------------------|----------------|
| 603001 | výnosy z nájmu - byty | 50 238,20 | 44 874,80 | 1,120 |
| 603002 | výnosy z nájmu - nebyty | 60 385,60 | 55 217,70 | 1,094 |
| 603023 | výnosy z nájmu - Otevřené srdce | 158,00 | 158,00 | 1,000 |
| 603 | Výnosy z prodeje služeb (pronájem) | 110 781,80 | 100 250,50 | 1,105 |
| 641 | Smluvní pokuty a penále | 173,50 | 121,20 | 1,432 |
| 649000 | ostatní výnosy z činnosti | 329,20 | 283,90 | 1,160 |
| 649001 | ostatní výnosy z činnosti - z pronájmu SVJ | 65,00 | 104,10 | 0,624 |
| 649028 | ostatní výnosy z činnosti - nedaňové | 0,00 | 0,00 | - |
| 649030 | ostatní výnosy z činnosti - podílové domy | 0,00 | 436,80 | 0,000 |
| 649 | Ostatní výnosy | 394,20 | 824,80 | 0,478 |
| 662 | Finanční výnosy (úroky) | 22,80 | 16,50 | 1,382 |
| Výnosy celkem | | 111 372,30 | 101 213,00 | 1,100 |

Výnosy ze správní činnosti celkem:

111 372 319,51 Kč

roční plán: 132 570 tis. Kč

% plnění: 84,01

Výnosy z prodeje služeb (pronájem):

110 781 848,61 Kč

Nájemné za byty a bytové jednotky bylo ve výši 50 238,2 tis. Kč, nájemné za NBP a NBJ bylo ve výši 60 385,6 tis. Kč.

V 1. - 3. čtvrtletí 2025 byl dům Za Papírnou 144/7 zcela obsazen a nájemné bylo ve výši 158 tis. Kč.

Nárůst proti stejnému období roku 2024 o 5 363,4 tis. Kč u bytů a BJ a o 5 167,9 tis. Kč u nebytových prostor, způsobilo uplatnění inflace ve výši 2,4 % od 2/2025 a trvá vliv inflace od 4/2024 ve výši 10,7 % (1.čtvrtletí r. 2024). Patrná je úprava cen za m² u nových smluv, kdy cena u bytů a BJ se sjednocuje na částku 208,73 Kč.

Podíl na zvýšení výnosů v období mezi 30.6.2024 a 30.6.2025 má i pokles volných bytů, BJ o 11, u NBP naopak volných prostor přibýlo o 12.

Od konce roku 2023 jsou nahrazovány původní smlouvy smlouvami novými, jak v bytech nebo BJ, tak i v NBP nebo NBJ. Takto nahrazených původních smluv novými, podepsaných od 1.1.2025, bylo za 1. - 3. čtvrtletí 2025 uzavřeno 46, dodatkem bylo prodlouženo 129 smluv a zcela nových smluv bylo uzavřeno 90. Převzato bylo 53 ukončených nájemních smluv na byty nebo bytové jednotky a 45 na NBP nebo NBJ. V ukončených smlouvách jsou započítány i smlouvy, které byly nahrazeny novými.

Smluvní pokuty a penále:

173 517,96 Kč

Částku tvoří poplatky a úroky z prodlení nájemců bytových a nebytových prostor a jednotek, předepsané a převážně zaplacené v roce 2025.

V 1. - 3. čtvrtletí 2025 bylo sepsáno 22 uznání dluhu bez splátkového kalendáře a bez poplatků z prodlení. Uznání dluhu se splátkovým kalendářem bylo 5, poplatky z prodlení činily částku 1 575,- Kč. 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 za rok 2025 budou, na základě pokynu OMA, zaslány na účet MČ P7 v r. 2026.

Ostatní výnosy:

394 117,06 Kč

Mezi ostatní výnosy z činnosti náleží jistiny a poplatky z prodlení od nájemců, kteří nejsou v evidenci v programu iDES (cca - 13,6 tis. Kč – R.S. – žaloba z r. 2015 odesláno na MČ, kde byla vedena pohledávka, cca 25,4 tis. Kč – T.P. – žaloba z r. 2012 a 2013, cca 1,5 tis. Kč - B.A. - žaloba z r. 2012), pronájem plochy pod automaty v Fr. Křížka 683/22 a s tím spojená el. energie (cca 13,5 tis. Kč), výnosy z prodeje klíčů a čipů (cca 8 tis. Kč), uhrazené poštovné za zaslání výzvy (cca 0,2 tis. Kč), pojistné plnění škodní události na Dobrovského 537/19 – 2x (cca 5,8 + 19,6 tis. Kč), Letohradská 804/14 (cca 22,9 tis. Kč), M. Horákové 851/84 (cca 97,8 tis. Kč), Orten. nám. 1275/34 (cca 18,8 tis. Kč), Fr. Křížka 683/22 (cca 24,9 tis. Kč), Kamenická 625/40 (cca 2,7 tis. Kč), Tusarova 1601/42 (cca 1,8 tis. Kč), Osadní 932/38 (cca 13,4 tis. Kč), Kostelní 364/26 (cca 44,4 tis. Kč) a U Studánky 621/15 (cca 39,1 tis. Kč), pohledávka za FÚ - DPH za 12/2024 (cca 3 tis. Kč) a dorovnání výnosů z SVJ za rok 2024 (cca 65 tis. Kč).

Finanční výnosy / úroky:

22 835,88 Kč

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

| v tis. Kč | | | | | | |
|-----------|-------------------------------|-----------------------|----------|-----------|-----------------------|-------------|
| Účet | Náklady | Skutečnost 1 - 9/2025 | | | Skutečnost 1 - 9/2024 | index 25/24 |
| 501 | spotřeba materiálu | 8,60 | | | 40,50 | 0,212 |
| 502 | spotřeba energie | 1 871,50 | | | 3 029,60 | 0,618 |
| | | byty | nebyty | celkem | | |
| 511x01 | práce instalatérské | 1 626,30 | 691,10 | 2 317,40 | 1 836,20 | 1,262 |
| 511x02 | práce elektro | 2 797,90 | 668,60 | 3 466,50 | 1 712,40 | 2,024 |
| 511x03 | práce zámečnické | 1 249,30 | 900,10 | 2 149,40 | 1 251,80 | 1,717 |
| 511x04 | práce topenářské | 2 511,40 | 306,70 | 2 818,10 | 703,40 | 4,006 |
| 511x05 | výměna zařízeníových předmětů | 1 231,50 | 43,40 | 1 274,90 | 1 604,20 | 0,795 |
| 511x06 | opravy volných bytů | 13 779,70 | 2 067,80 | 15 847,50 | 7 513,60 | 2,109 |
| 511x07 | práce plyn | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 304,90 | 0,000 |
| 511x08 | práce pokrývačské | 169,60 | 77,30 | 246,90 | 1 033,60 | 0,239 |
| 511x09 | práce kominické | 123,10 | 2,40 | 125,50 | 10,50 | 11,952 |
| 511x10 | práce zednické | 1 574,50 | 1 301,60 | 2 876,10 | 2 134,90 | 1,347 |
| 511x11 | práce truhlářské | 738,20 | 524,70 | 1 262,90 | 560,70 | 2,252 |
| 511x12 | práce klempířské | 474,50 | 229,40 | 703,90 | 432,70 | 1,627 |
| 511x13 | práce malířské | 581,80 | 202,60 | 784,40 | 1 099,60 | 0,713 |

| | | | | | | |
|----------------|--|-----------|----------|-----------|-----------|---------|
| 511x14 | práce sklenářské | 1 190,60 | 25,90 | 1 216,50 | 212,40 | 5,727 |
| 511x15 | práce obkladačské | 30,50 | 13,30 | 43,80 | 37,60 | 1,165 |
| 511x16 | práce podlahářské | 31,00 | 30,90 | 61,90 | 116,40 | 0,532 |
| 511x17 | opravy výtahu | 582,40 | 200,30 | 782,70 | 361,30 | 2,166 |
| 511 | opravy a udržování | 28 692,30 | 7 286,10 | 35 978,40 | 20 926,20 | 1,719 |
| 518000 | ostatní služby | | | 2 851,90 | 1 654,20 | 1,724 |
| 518004 | bankovní poplatky | | | 62,40 | 60,50 | 1,031 |
| 518009 | fond údržby | | | 16 093,20 | 15 001,10 | 1,073 |
| 518010 | úklid, údržba zelených ploch | | | 919,90 | 1 022,70 | 0,899 |
| 518013 | poštovné, SIPO | | | 250,20 | 212,70 | 1,176 |
| 518016 | SVJ - správní odměna | | | 2 045,70 | 1 881,80 | 1,087 |
| 518017 | SVJ - pojištění | | | 186,10 | 167,70 | 1,110 |
| 518018 | SVJ - srážková voda | | | 33,40 | 30,50 | 1,095 |
| 518020 | odvoz odpadu | | | 12,20 | 0,80 | 15,250 |
| 518022 | revize | | | 843,50 | 789,90 | 1,068 |
| 518024 | desinfekce, deratizace | | | 212,00 | 49,50 | 4,283 |
| 518 | služby | | | 23 510,50 | 20 871,40 | 1,126 |
| 542 | pokuty a penále | | | 0,00 | 0,00 | - |
| 549000 | ostatní náklady | | | 0,00 | 4,70 | 0,000 |
| 549001 | haléřové vyrovnání | | | -0,20 | 0,00 | - |
| 549028 | ostatní náklady nedaňové | | | 0,00 | 0,00 | - |
| 549030 | ostatní náklady - podílové domy | | | 0,00 | 140,40 | 0,000 |
| 549 | ostatní náklady z činnosti | | | -0,20 | 145,10 | -0,001 |
| 556 | tvorba opravných položek k pohledávkám | | | 0,00 | 0,00 | - |
| 557 | náklady z odepsaných pohledávek | | | 23,30 | 0,20 | 116,500 |
| 569 | ostatní finanční náklady | | | 0,00 | 0,00 | - |
| Náklady celkem | | | | 61 392,10 | 45 013,00 | 1,364 |

| | | | |
|----------------------|-----------|-----------|-------|
| HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK | 49 980,20 | 56 200,00 | 0,889 |
|----------------------|-----------|-----------|-------|

Náklady ze správní činnosti celkem:

61 392 106,50 Kč

roční plán: 69 900 tis. Kč

% plnění: 87,83

(bez odepsaných pohledávek 87,80 %)

náklady na správní činnost bez odepsaných pohledávek byly 61 368 843,50 Kč.

Spotřeba materiálu na údržbu:

8 562,95 Kč

Pořízeny byly univerzální bezpečnostní deníky, propisové bloky na hlášenky a vaříč.

Spotřeba energií:

1 538 640,61 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 862,3 tis. Kč), vodné včetně srážkové vody (cca 226,8 tis. Kč), teplo (cca 95,9 tis. Kč) a plyn (cca -91,7 tis. Kč). Mínusový náklad způsobily opravné doklady od dodavatele Pražské plynárenské za rok 2024 v celkové částce -801,8 tis. Kč a Pražské energetiky za -135,5 tis. Kč.

Dále jsou to náklady na energie z vyúčtování služeb v neprónajátých prostorech v domech SVJ (cca 298,9 tis. Kč) a v domech MČ (cca 479,3 tis. Kč).

V 1. - 3. čtvrtletí jsou náklady na energie proti stejnému období roku 2024 nižší o cca 1 158,1 tis. Kč, což způsobily převážně opravné faktury za plyn a el. energii.

Opravy a údržba:

35 978 380,15 Kč

Se srovnatelným obdobím minulého roku byly náklady vyšší o cca 15 052,2 tis. Kč, a to u instalatérských prací o cca 481,2 tis. Kč, elektro prací o cca 1 754,1 tis. Kč, zámečnických prací o cca 897,6 tis. Kč, topenářských prací o cca 2 114,7 tis. Kč, oprav volných bytů o cca 8 333,9 tis. Kč, truhlářských prací o cca 702,2 tis. Kč a sklenářských prací o cca 1 004,1 tis. Kč.

V současné době probíhá 14 oprav volných bytů, BJ nebo NBP v částce cca 4 990 tis. Kč a u 5 plánovaných oprav, v částce cca 1 800 tis. Kč, čekáme na podklady od TDI nebo cenovou nabídku. Ve 2 případech, v částce cca 750 tis. Kč, se ještě jedná.

Navýšení elektro prací představovaly opravy elektroinstalací U Studánky 241/29 (cca 750 tis. Kč), U Studánky 621/15 (cca 561 tis. Kč) a oprava klimatizace Fr. Křížka 683/22 (cca 164 tis. Kč), u zámečnických prací se jednalo o čipový systém a generální klíč pro Fr. Křížka 683/22 (cca 346 tis. Kč). V rámci topenářských prací byla provedena revitalizace otopného systému chemickým odstraněním vodních usazenin, Kamenická 622/46 (cca 152 tis. Kč), revitalizace otopného systému chemickým odstraněním vodních usazenin, Kamenická 625/40 (cca 113 tis. Kč), revitalizace otopného systému chemickým odstraněním vodních usazenin, U Studánky 621/15 (cca 178 tis. Kč), revitalizace otopného systému, Milady Horákové 851/84 (cca 166 tis. Kč), revitalizace otopné soustavy, dodání a montáž TRV, Argentinská 1098/17 (cca 205 tis. Kč), revitalizace otopné soustavy, dodání a montáž TRV, Plk. Sochora 725/28 (cca 221 tis. Kč), revitalizace otopné soustavy, dodání a montáž TRV na otopná tělesa, Milady Horákové 851/84 (cca 223 tis. Kč) a výměna pl. kotlů, Tusarova 1601/42 (cca 782 tis. Kč).

Navýšení bylo u výměny zařízení předmětů, kdy největší položky tvořila výměna a montáž kuchyňských linek v M. Horákové 851/84, v BJ 7, 14 a 15 (cca 357,7 tis. Kč) a výměna kotle v Plk. Sochora 725/25, BJ 5 a 6 (cca 142 tis. Kč a cca 148 tis. Kč).

Došlo k opravě střešního pláště, Veletržní 825/65 (cca 167,5 tis. Kč a výměně oken U Studánky 621/15 (cca 429,2 tis. Kč) a v Kamenické 622/46 (cca 753,1 tis. Kč).

Bylo realizováno celkem 1 081 různých oprav (v r. 2024 bylo za toto období oprav 975).

Bylo provedeno 73 oprav volných prostor proti minulým 56 opravám, z toho bytů nebo bytových jednotek 62 (cca 13 779,7 tis. Kč) a 11 nebytových prostor (cca 1 036,8 tis. Kč). V 1. - 3. čtvrtletí r. 2025 bylo provedeno 34 oprav volných prostor nad 100 tis. Kč, kdežto v 1. - 3. čtvrtletí r. 2024 bylo nad 100 tis. Kč provedeno 15 oprav. Ostatní opravy nebyly významného rázu. Statisticky se ale sleduje ukončení prací, nikoliv zahájení, v 1. - 3. čtvrtletí r. 2025 tedy došlo k dokončování některých prací z roku 2024.

Náklady na opravy a udržování bytů a bytových jednotek (účet 511) byly ve výši 28 692,3 tis. Kč, u NBP a NBJ byly tyto náklady 7 286,1 tis. Kč. Jednotlivé druhy oprav jsou rozčleněny ve výše uvedené tabulce.

Z celkových nákladů na opravy (35 978,4 tis. Kč) představovalo 62 oprav nad 100 tis. Kč částku ve výši cca 19 832,3 tis. Kč, tj. 55,12 %.

Z veškerých oprav bylo 17 oprav nad 500 tis. Kč.

Opravy nad 100 tis. Kč:

| Opravy bytů a bytových jednotek | Celkem Kč |
|--|------------------|
| oprava bytové jednotky č. 20 2. fakturace, Tusarova 1263/7 | 412 260,60 |
| Práce dle SOD 7U/2024/14 - oprava BJ. č. 8, V Háji 1243/35 - opravený doklad s vyčíslením RPDP | 580 452,18 |
| oprava bytové jednotky č. 17, Komunardů 431/12 | 340 606,42 |
| oprava bytové jednotky č. 30, U Smaltovny 1335/20 | 627 037,15 |
| oprava bytové jednotky č. 1, Jana Zajíce 184/19 | 737 975,03 |
| oprava bytové jednotky č. 9, Argentinská 194/12 | 148 524,32 |
| dodání a montáž kuch. linky, Milady HORákové 851/84, BJ 7 | 106 777,00 |
| dodání a montáž kuch. linky, spotřebičů, Milady Horákové 851/84, BJ 14 | 112 777,00 |
| oprava bytové jednotky č. 20, U Průhonu 1493/11 | 161 536,00 |
| oprava bytové jednotky č. 9, Argentinská 194/12 | 317 634,50 |
| oprava bytové jednotky č. 31, dílčí práce za měsíc březen, U Smaltovny 1334/22 | 156 678,98 |
| oprava bytové jednotky č. 9, Argentinská 194/12 | 128 597,36 |
| oprava volné bytové jednotky č. 51, U Smaltovny 1334/22 | 574 679,00 |
| oprava bytové jednotky č. 20, U Průhonu 1493/11 | 573 655,00 |
| dílčí práce za opravu bytové jednotky č. 31 za měsíc duben, U Smaltovny 1334/22 | 363 446,83 |
| oprava bytové jednotky č. 9, Milady Horákové 851/84 | 677 739,12 |
| oprava bytové jednotky č. 7,5, Bubenská 1377/37 | 136 103,00 |
| oprava bytové jednotky č. 6,3, Bubenská 1377/37 | 144 137,50 |
| oprava bytové jednotky č. 77, U Smaltovny 1334/22 | 693 074,77 |

| | |
|---|----------------------|
| dílčí faktura za opravu bytové jednotky č. 3, Letohradská 940/7c | 714 867,00 |
| dílčí práce oprava bytové jednotky č. 31 za měsíc duben-květen, U Smaltovny 1334/22 | 227 891,21 |
| oprava bytové jednotky č.12, U Uranie 45/5 | 583 302,50 |
| výměna kotle, Pplk. Sochora 725/25, BJ 5 | 127 227,00 |
| oprava bytové jednotky č. 16, Přístavní 212/10 | 736 455,28 |
| oprava bytové jednotky č. 9, Dělnická 1481/71 | 639 972,81 |
| oprava bytové jednotky č. 24, Za Papírnou 144/7 | 117 637,85 |
| oprava bytové jednotky č. 13, Milady Horákové 851/84 | 710 906,96 |
| renovace špaletových oken, U Studánky 241/29, BJ 3 | 225 684,00 |
| oprava bytové jednotky č. 16, Tusarova 1263/7 | 632 225,83 |
| oprava bytové jednotky č. 5, U Průhonu 1493/11 | 490 605,00 |
| oprava volné bytové jednotky č. 14, Orten. nám. 448/9 | 139 156,80 |
| oprava bytové jednotky č. 5, Argentinská 1098/17 | 116 410,00 |
| výměna kotle, Pplk. Sochora 725/28, BJ 6 | 132 507,00 |
| oškrobání omítky, penetrace, pokládka lina, Za Papírnou 144/7, BJ 25 | 139 942,00 |
| | 12 728 483,00 |

Opravy nebytových prostor

| | |
|---|---------------------|
| oprava nebytového prostoru č. 103, Přístavní 1111/40 | 303 157,37 |
| oprava nebytového prostoru, Kamenická 653/50, NBP 102 | 133 055,50 |
| elektro a instalatérské práce - výměna el. kotle Protherm 24 - Umělecká 1005, NBP 518 | 144 380,00 |
| oprava nebytového prostoru č. 103, Přístavní 1111/40 | 237 366,06 |
| oprava nebytové jednotky č. 107, Veletržní 505/33 | 766 586,09 |
| oprava nebytového prostoru č. 305, Dukelských hrd. 342/1 | 147 290,00 |
| oprava vstupních dveří, Letohradská 557/44, NBP 101 | 119 280,00 |
| | 1 851 115,02 |

Opravy v domě

| | |
|---|---------------------|
| revitalizace otopného systému chemickým odstraněním vodních usazenin, Kamenická 622/46 | 152 080,00 |
| revitalizace otopného systému chemickým odstraněním vodních usazenin, Kamenická 625/40 | 112 850,00 |
| revitalizace otopného systému chemickým odstraněním vodních usazenin, U Studánky 621/15 | 178 400,00 |
| odstranění závad po OZ, Tusarova 1601/42 | 152 632,32 |
| revitalizace otopného systému, Milady Horákové 851/84 | 166 570,00 |
| oprava havarijních poškozených částí fasády, lokální opravy omítky a instalace ochranné sítě, Letenské sady 173 | 149 200,00 |
| instalace klimatizace, Františka Křížka 683/22 | 135 616,00 |
| zajištění výměny oken, U Studánky 621/15 | 229 185,00 |
| výroba okenní vitríny, Milady Horákové 851/84, NBP 110 | 122 617,63 |
| oprava elektroinstalace, U Studánky 241/29 | 669 524,00 |
| oprava elektrorozvaděčů, U Studánky 621/15 | 500 949,00 |
| dodání a montáž čipového systému, Františka Křížka 683/22 | 100 648,00 |
| dodání a montáž systému generálního klíče, Františka Křížka 683/22 | 168 962,00 |
| výměna oken, Kamenická 622/46 | 403 450,00 |
| havárie, oprava výtahu, U studánky 621/15 | 122 180,00 |
| oprava střešního pláště, Veletržní 825/65 | 149 550,00 |
| práce realizované na pozemku parc. č. 1637/2 | 460 173,65 |
| revitalizace otopné soustavy, dodání a montáž TRV, Argentinská 1098/17 | 183 355,00 |
| revitalizace otopné soustavy, dodání a montáž TRV, Pplk. Sochora 725/28 | 197 727,00 |
| dle SOD č. 7U/2025/17 za výměnu pl. kotlů, Tusarova 1601/42 | 697 977,70 |
| revitalizace otopné soustavy, dodání a montáž TRV na otopná tělesa, Milady Horákové 851/84 | 199 026,00 |
| | 5 252 673,30 |

celkem **19 832 271,32**

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

Služby: 23 510 532,45 Kč

Ostatní služby 2 851 896,95 Kč

Zde se jedná např. poskytování havarijního dispečinku (cca 35,5 tis. Kč), za PCO HZS, EPS, a poplachové výjezdy na Kamenická 622/46 a Tusarova 1601/42 (cca 240,1 tis. Kč), kontrola MaR na Tusarova 1601/42 (cca 147,7 tis. Kč), kontrola objektu a vrat Osadní 932/38, (129,2 tis. Kč), ostraha objektu Fr. Křížka 683/22 (cca 794,9 tis. Kč), internet v domě Za Papírnou 144/7 na základě usn. MČ P7 č. 460/21-R (14,4 tis. Kč), připojení elektroměru nebo zvýšení příkonu (cca 138 tis. Kč), služby bezpečnostního centra Orten. nám. 1524/36 (cca 12,3 tis. Kč), za služby dle smlouvy o výpůjčce Varhulíkova 302/12 (cca 1,1 tis. Kč), za kamerový systém Dobrovského 537/19 (cca 26,3 tis. Kč), za správu domu Letohradská 804/14 do nového dodatku k příkazní smlouvě (cca 29 tis. Kč), za drobné služby prováděné ve všech prostorách MČ P7 (cca 213,5 tis. Kč), za provedení odečtů a rozúčtování tepla za rok 2024 (cca 88,1 tis. Kč) a náklady z vyúčtování služeb ve volných prostorách v domech SVJ (cca 127,3 tis. Kč).

Za posudky, dozor a dokumentaci byly náklady celkem 846,9 tis. Kč a týkaly se těchto prostor:

- zajištění TDI, rozšíření prodejních prostor, Vinařská 458/1, NBP 531
- zajištění TDS vč. zpracování zadávací dokumentace, Tusarova 1263/7, BJ 20
- zajištění TDS vč. zpracování zadávací dokumentace pro opravu BJ 8, V Háji 1243/35
- zajištění TDS vč. zpracování zadávací dokumentace, Jana Zajíce 184/19, BJ 1
- zajištění TDS vč. zpracování zadávací dokumentace, Komunardů 431/12, BJ 17
- zajištění TDS vč. zpracování zadávací dokumentace, Letohradská 940/7, NBP 103
- zajištění TDS vč. zpracování zadávací dokumentace, U Pergamenky 1471/8, BJ 4
- zajištění TDS vč. zpracování zadávací dokumentace, U Smaltovny 1334/22, BJ 51
- zajištění TDS vč. zpracování zadávací dokumentace, Argentinská 194/12, BJ 9
- zajištění TDS vč. zpracování zadávací dokumentace, U Průhonu 1493/11, BJ 20
- technický dozor stavby, U Studánky 621/15
- vypracování MPBP, Františka Křížka 683/22
- pasport technického stavu oken, Kamenická 622/46
- zajištění TDS vč. zpracování zadávací dokumentace, U Uranie 45/5, BJ 12
- zajištění TDS vč. zpracování dokumentace, Milady Horákové 851/84, BJ 9
- zajištění TDS vč. zpracování zadávací dokumentace, Přístavní 212/10, BJ 16
- služby TDI, U Studánky 241/29
- výpočet tepelných ztrát pro NBP, Umělecká 1005/5, NBP 518
- zajištění TDS vč. zpracování zadávací dokumentace, U Smaltovny 1334/22, BJ 31
- technický dozor stavby, Kamenická 622/46
- zajištění TDS vč. zpracování zadávací dokumentace, U Smaltovny 1334/22, BJ 77
- vypracování dokumentace elektroinstalace, U Studánky 621/15
- provádění technického dozoru při opravě rozvaděčů, U Studánky 621/15
- zajištění TDS vč. zpracování zadávací dokumentace, Dělnická 1481/71, BJ 9
- zajištění TDS vč. zpracování zadávací dokumentace, Letohradská 940/7, BJ 3
- zajištění TDS vč. zpracování zadávací dokumentace, Veletržní 505/33, NBP 107
- zpracování posudku zábradlí na střeše, Vinařská 458/1
- zajištění TDS, vč. zpracování zadávací dokumentace, Milady Horákové 851/84, BJ 13
- zpracování a dodání povinné dokumentace, Dukelských hrd. 342/1
- zpracování TDS vč. návrhu stav. oprav, Osadní 932/38
- zajištění TDS vč. zpracování zadávací dokumentace, Tusarova 1263/7, BJ 16
- služba TDI na dodávku a montáž kamerového systému, Tusarova 1601/42

Bankovní poplatky činily 62,4 tis. Kč.

Dlouhodobá záloha na opravy a údržbu – odvod do SVJ (dříve fond oprav) - odvody tvoří částku 16 093,2 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 919,9 tis. Kč. Velká část nákladů je za pravidelný úklid, který je prováděn na základě SoD č. 2017/7U/8 (cca 257,6 tis. Kč). Smlouva pojednává veškeré objekty MČ P7. Drobné úklidy mimo rámec uvedené

smlouvy na ostatních objektech činily cca 611,6 tis. Kč. Náklady na odstranění graffiti ve Vinařské 458/1 (2x), Argentinské 1098/17 a Fr. Křížka 683/22 byly ve výši cca 28,9 tis. Kč. Náklad na úklid ve volných prostorách V SVJ byl ve výši 20,1 tis. Kč.

Poštovné a poplatky za zpracování nájmu formou SIPO činily 250,2 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 2 045,7 tis. Kč a pojištění 186,1 tis. Kč.

Srážková voda ve vyúčtování služeb od SVJ, která jde k tíži majitele prostoru a byla ve výši 33,4 tis. Kč.

Náklady na odvoz odpadu jsou zde převážně z vyúčtování služeb z volných prostor. V 1. - 3. čtvrtletí 2025 byly ve výši 12,2 tis. Kč.

Průběžně jsou prováděny veškeré povinné revize (cca 843,5 tis. Kč), např. plynoinstalace, plynových zařízení (cca 112,9 tis. Kč), revize elektroinstalace a plombovacích míst (164,4 tis. Kč), revize a zkoušky výtahu (17,1 tis. Kč), požárních klapek, hasicích přístrojů, hydrantového systému, požárních dveří a preventivní prohlídky (280,3 tis. Kč), tlakové revize vody (8,7 tis. Kč), kontroly komínů (cca 13,5 tis. Kč), invalidní plošiny (cca 14,9 tis. Kč), revize hromosvodů (32,7 tis. Kč), revize dieselagregátu (14,9 tis. Kč), revize kompresoru (6,3 tis. Kč), servisní prohlídka automatických dveří (cca 4,5 tis. Kč) a kontrola systému EPS a UPS v Kamenické 62/46, Tusarova 1601/42 a Fr. Křížka 683/22 (cca 173,3 tis. Kč).

Náklady na deratizaci a dezinfekci činily 212 tis. Kč. Jednalo se o deratizaci v Korunovačnické 127/28 (cca 12,6 tis. Kč), odstranění nánosů trusu a dezinfekci v Fr. Křížka 683/22 (cca 7 tis. Kč), Veverkova 1418/10 (cca 6,9 tis. Kč), instalace deratizačních stanic Pplk. Sochora 725/28 (cca 2,5 tis. Kč) a očištění zámkové dlažby pomocí prostředků (cca 11,8 tis. Kč). Ve 4 domech MČ byl proveden monitoring proti hlodavcům (cca 29,5 tis. Kč), v ostatních domech MČ monitoring a represe proti hlodavcům, popř. švábům, holubům a vosám (cca 141,6 tis. Kč).

Ostatní náklady z činnosti:

- 165,53 Kč

Tyto náklady jsou tvořeny haléřovým vyrovnáním.

Náklady z odepsaných pohledávek:

23 263,00 Kč

Odpisy byly provedeny na základě usn. ZMČ P7 č. 0301/25-R z 3.6.2025 a usn. 359/25-R z 24.6.2025.

Čistý výnos ze správní činnosti za uvedené období:

49 980 213,01 Kč

roční plán: 62 670 tis. Kč

% plnění: 79,75

(bez odepsaných pohledávek 79,8 %)

Porovnání předpis - platby týkající se pouze období 1. - 3. čtvrtletí 2025:

V Kč

| | rok 2025 | | | | rok 2024 | | | | index 25/24 porovnání úspěšnosti výběru v % |
|----------------|------------------------|-----------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|------------------------|-----------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|--|
| | předpis za 1-9/2025 | platby za 1-9/2025 | neuhrazené platby za 1-9/2025 | úspěšnost výběru plateb v % | předpis za 1-9/2024 | platby za 1-9/2024 | neuhrazené platby za 1-9/2024 | úspěšnost výběru plateb v % | |
| | | | | | | | | | |
| byty | 67 719 066 | 66 422 880 | 1 296 186 | 98,09 | 61 425 117 | 59 917 990 | 1 507 127 | 97,55 | 1,006 |
| nebyty | 77 736 795 | 77 503 861 | 232 934 | 99,70 | 70 594 805 | 70 094 735 | 500 070 | 99,29 | 1,004 |
| pozemky | 246 612 | 246 612 | 0 | 100,00 | 240 569 | 233 009 | 7 560 | 96,86 | 1,032 |
| celkem | 145 702 473 | 144 173 353 | 1 529 120 | 98,95 | 132 260 491 | 130 245 734 | 2 014 757 | 98,48 | 1,005 |

Tabulka srovnává 1. - 3. čtvrtletí roku 2025 a 2024. 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 1. - 3. čtvrtletí, 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

| | 2025 | | | | 2024 | | | | index 25/24 porovnání úspěšnosti výběru v % |
|---------------|-------------|-------------|-----------|-------------------------------|-------------|-------------|-----------|-------------------------------|--|
| | 1. - 9. | | | úspěšnost výběru plateb | 1. - 9. | | | úspěšnost výběru plateb | |
| | předpis | vybráno | neuhrzeno | | předpis | vybráno | neuhrzeno | | |
| Nájemné - B | 51 173 602 | 50 255 004 | 918 598 | 98,20% | 45 991 057 | 44 925 266 | 1 065 791 | 97,68% | 1,005 |
| Nájemné - NBP | 65 661 580 | 64 415 923 | 1 245 657 | 98,10% | 59 379 818 | 59 709 676 | -329 858 | 100,56% | 0,976 |
| Služby - B | 18 887 765 | 16 745 342 | 2 142 423 | 88,66% | 16 504 454 | 14 861 424 | 1 643 030 | 90,04% | 0,985 |
| Služby - NBP | 13 212 800 | 12 929 569 | 283 231 | 97,86% | 11 766 033 | 12 194 616 | -428 583 | 103,64% | 0,944 |
| | 148 935 747 | 144 345 838 | 4 589 909 | 96,92% | 133 641 362 | 131 690 982 | 1 950 380 | 98,54% | 0,984 |

Tabulka srovnává 1. - 3. čtvrtletí rok 2025 a 2024.

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 faktur vydaných na MČ).

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.

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 neplatiče do 3 tis. Kč.

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 38 008,84 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:

- ve výši nad 7 tis. Kč - měsíčně
- ve výši 3 – 7 tis. Kč - čtvrtletně
- ve výši do 3 tis. Kč - k 10. měsíci v roce
- na každou operativní schůzku všechny nájemce v rozčlenění na podporované bydlení a služební byty
- zemřelí celkem - měsíčně
- zemřelí – přehled přeplatků a nedoplatků - po vyúčtování služeb
- přehled končících nájemních smluv čtvrtletně - min. měsíc před ukončením smlouvy
- podklady pro odpisy pohledávek - k 10. měsíci v roce

Odbor sociálních věcí a zdravotnictví – oddělení sociální práce:

- na každou operativní schůzku všechny nájemce v rozčlenění na podporované bydlení a služební byty
- přehled končících nájemních smluv čtvrtletně – min. měsíc před ukončením smlouvy

Odbor majetku:

- na každou operativní schůzku všechny nájemce v rozčlenění na podporované bydlení a služební byty
- přehled končících nájemních smluv čtvrtletně – min. měsíc před ukončením smlouvy

Přehledy jsou členěny na byty a NBP, na bydlící a nebydlící.

Z vybraného nájemného ve výši 114 670 927,- Kč bylo na účet MČ P7 **odvedeno za 1. - 3. čtvrtletí roku 2025 celkem 47 272 255,85 Kč**, tj. 41,22 %. V odvedených penězích je započítán měsíc 12/2024, který byl odveden v 1/2025 a 1, 4 - 8/2025. Dodatkem příkazní smlouvy č. 6 byl odvod z vybraného nájemného s účinností od 1.7.2025 snížen z 55 % na 50 %.

Rada MČ P7 usnesením č. 0081/2025-R ze dne 25.2.2025 schválila, z důvodu tempa oprav spravovaného majetku, jednorázové ponechání smluvního odvodu ve výši 55 % z vybraného nájemného za měsíc únor a březen 2025 na provozním účtu MČ P7 spravovaném společností 7U s.r.o. Toto ponechání odvodu představovalo částku 13 257 497,01 Kč, P7. Usnesením č. 0081/2025-R ze dne 25.2.2025 schválila ze stejného důvodu ponechání odvodu ve výši 50 % za září 2025, což představovalo částku 7 068 768,89 Kč. Celkem MČ P7 ponechala na účtu správní firmy částku ve výši 20 326 265,90 Kč.

Na účet MČ P7 byla odvedena částka za přijaté poplatky z prodlení v roce 2024 ve výši **196 073,43 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 8 452 844,12 Kč**.

Celkem na účet MČ P7 bylo za 1. - 3. čtvrtletí roku 2025 odvedeno 55 921 173,40 Kč.

V 1. - 3. čtvrtletí r. 2025 byly provedeny 2 **mimořádné odvody do FO**. Jednalo se o SVJ M. Horákové 387/56 na výměnu oken NBP 101, odvod byl ve výši 317 708,43 Kč a SVJ Plynární 798/39 - dle USN. 116/25-R - rekonstrukce silno a slaboproudých instalací 100 Kč / podíl (4441/8882 dle KN) ve výši 444 100,- Kč, celkem 761 808,43 Kč.

Tabulka výše celkových nedoplatků a počtu bydlících neplatičů vzniklých za 1. - 3. čtvrtletí roku 2025

pouze bydlící

| UKAZATEL | 1.1. – 30.9.2025 | 1.1. – 30.9.2024 | index 25/24 |
|-----------------------|-------------------------|--------------------------|--------------|
| | do data zapl. 28.9.2025 | do data zapl. 28.10.2024 | |
| Byty | 367 627 | 583 766 | 0,630 |
| Počet případů | 32 | 43 | 0,744 |
| NBP | 644 452 | 371 635 | 1,734 |
| Počet případů | 52 | 53 | 0,981 |
| Pozemky | 0 | 7 670 | 0,000 |
| Počet případů | 0 | 2 | 0,000 |
| CELKEM | 1 012 079 | 963 071 | 1,051 |
| CELKEM případů | 84 | 98 | 0,857 |

Tabulka srovnává stejná období roku 2025 a 2024.

Tato tabulka uvádí pouze výši celkových nedoplatků a počet v současné době bydlících neplatičů, které vznikly za 1. - 3. čtvrtletí roku 2025. Tabulka zahrnuje pouze nájemce s nedoplatky na předpisu nájmu a vyúčtování služeb, nezahrnuje nájemce s přepłatky.

U bytů a bytových jednotek má 11 nájemců nedoplatky vyšší než 10 tis. Kč v celkové výši 311 tis. Kč, u nebytových prostor a jednotek má 8 nájemců nedoplatek vyšší než 10 tis. Kč, a to ve výši 592,7 tis. Kč. Velký nedoplatek jedné firmy byl formou dodatečných slev vyrovnán.

Na velmi významném snížení počtu i částky pohledávek má nemalý podíl právní odbor, který pravidelně upomíná pozdě platící nájemce a dále uzavírání nových smluv, kdy splatnost nájmu je k 5. dni v měsíci, a ne k 20. dni předchozího měsíce, jak bylo ve starších smlouvách. Z některých nájemců, kteří platili pozdě, se díky posunutí data splatnosti, stali nájemci platící včas.

Stav na bankovním účtu k 30.6.2025:

| POHYB FINANČÍ NA BANKOVNÍM ÚČTU za období od 1.1.2025 do 30.9.2025 | |
|--|-----------------------|
| Číslo účtu vedené u České spořitelny a.s. /0800 | 140011-2000870339 |
| Počáteční stav k 1.1.2025 BÚ | 5 587 560,06 |
| Příjmy nájem | 108 585 393,31 |
| Příjmy služby | 29 969 402,29 |
| Příjmy ostatní služby | 673 227,42 |
| Příjmy ostatní | 15 079 919,04 |
| | |
| Příjmy celkem | 154 307 942,06 |
| | |
| Výdaje odvod za 12/2024 a 1,4,5,6,7,8/2025 | 47 468 329,28 |
| Výdaje DPH za 12/2024 a 1-8/2025 | 8 452 844,14 |
| Výdaje poskytnuté zálohy na služby | 20 545 737,21 |
| Výdaje na opravy a údržbu | 30 570 449,88 |
| Ostatní výdaje | 45 018 125,05 |
| | |
| Výdaje celkem | 152 055 485,56 |
| | |
| Konečný stav BÚ | 7 840 016,56 |

| POHYB FINANČÍ V POKLADNĚ za období od 1.1.2025 do 30.9.2025 | |
|---|---------------------|
| Počáteční stav k 1.1.2025 | 97 082,00 |
| Příjmy nájem | 5 186 815,79 |
| Příjmy služby | 1 431 553,21 |
| Příjmy ostatní | 774 546,00 |
| | |
| Příjmy celkem | 7 392 915,00 |
| | |
| Výdaje služby | 213 344,00 |
| Výdaje odvod na bankovní účet | 6 591 328,00 |
| Výdaje ostatní | 650 004,00 |
| | |
| Výdaje celkem | 7 454 676,00 |
| | |
| Konečný stav | 35 321,00 |

Závěr

Společnost 7U uzavřela hospodářskou činnost spravovaných objektů MČ P7 za 1. - 3. čtvrtletí roku 2025 s **čistým výnosem ve výši 49 980 213,01** tj. **79,75** % ročního plánu.

MČ se v posledních letech na účtu, který spravuje 7U neustále potýká s nedostatkem finančních prostředků. Za měsíce únor a březen byl odpuštěn odvod ve výši 55 % z vybraného nájemného, což představovalo částku cca 13 258 tis. Kč a za měsíc září bylo odpuštěno 50 % z vybraného nájemného, což představovalo částku cca 7 069 tis. Kč, měly by tyto ponechané prostředky pokrýt náklady na opravy volných prostor, vyplývající ze SoD. Do konce roku by mělo být dokončeno 20 probíhajících oprav v hodnotě cca 4 895 tis. Kč, u 3 z nich čekáme na podklady a u dalších 2 oprav probíhá jednání o jejich možnostech provedení a částka by měla být cca 750 tis. Kč. Další 4 opravy v částce 2 500 tis. Kč by měly být dokončeny do 30.1.2026.