

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

**za 1. pololetí 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

18.7.2024

## 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, a dle příkazní smlouvy na podílový dům Letohradská 804/14 z 11.1.2013, tyto nemovitosti městské části Praha 7 (dále jen MČ):

|                     |                     |     |                   |     |
|---------------------|---------------------|-----|-------------------|-----|
| Vlastnictví<br>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 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. pololetí 2024

| v tis. Kč  |                                            |                          |                          |                |
|------------|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------|
| Účet       | Výnosy                                     | Skutečnost<br>1 - 6/2024 | Skutečnost<br>1 - 6/2023 | index<br>24/23 |
| 603001     | výnosy z nájmu - byty                      | 29 097,80                | 24 924,20                | 1,167          |
| 603002     | výnosy z nájmu - nebyty                    | 36 293,80                | 33 355,10                | 1,088          |
| 603023     | výnosy z nájmu - Otevřené srdce            | 105,30                   | 105,30                   | 1,000          |
| <b>603</b> | <b>Výnosy z prodeje služeb (pronájem)</b>  | <b>65 496,90</b>         | <b>58 384,60</b>         | <b>1,122</b>   |
| <b>641</b> | <b>Smluvní pokuty a penále</b>             | <b>77,10</b>             | <b>101,70</b>            | <b>0,758</b>   |
| 649000     | ostatní výnosy z činnosti                  | 156,60                   | 186,20                   | 0,841          |
| 649001     | ostatní výnosy z činnosti - z pronájmu SVJ | 104,10                   | 117,30                   | -              |
| 649028     | ostatní výnosy z činnosti - nedaňové       | 0,00                     | 0,00                     | -              |
| 649030     | ostatní výnosy z činnosti - podílové domy  | 0,00                     | 0,00                     | -              |
| <b>649</b> | <b>Ostatní výnosy</b>                      | <b>260,70</b>            | <b>303,50</b>            | <b>0,859</b>   |
| <b>662</b> | <b>Finanční výnosy (úroky)</b>             | <b>10,80</b>             | <b>8,10</b>              | <b>1,333</b>   |

|                      |                  |                  |              |
|----------------------|------------------|------------------|--------------|
| <b>Výnosy celkem</b> | <b>65 845,50</b> | <b>58 797,90</b> | <b>1,120</b> |
|----------------------|------------------|------------------|--------------|

**Výnosy ze správní činnosti celkem:** **65 845 534,56 Kč**

roční plán: 126 000 tis. Kč % plnění: 52,26

**Výnosy z prodeje služeb (pronájem):** 65 496 943,43 Kč

Nájemné za byty a bytové jednotky bylo ve výši 29 097,8 tis. Kč, nájemné za NBP a NBJ bylo ve výši 36 239,8 tis. Kč.

V 1. pololetí 2024 byl dům Za Papírnou 144/7 zcela obsazen a nájemné bylo ve výši 105,3 tis. Kč.

Nárůst proti stejnému období roku 2023 způsobilo uplatnění inflace ve výši 10,7 % od 4/2024. 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 NBP z 41 na 35 a u bytů z 92 na 70 mezi červencem 2023 a červencem 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 smluv, podepsaných od 1.1.2024, bylo za 1. pololetí 2024 uzavřeno 68 nových, prodlouženo 28 smluv a prodlouženo dodatkem bylo 73 smluv. Ukončeno bylo 32 nájemních smluv na byty nebo bytové jednotky a 22 na NBP nebo NBJ. V ukončených smlouvách jsou započítány i smlouvy, které byly nahrazeny novými.

**Smluvní pokuty a penále:** 77 066,66 Kč

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

V 1. pololetí 2024 prozatím nebyly sepsány uznání dluhu, ve kterých by byly 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:** 260 676,17 Kč

Mezi ostatní výnosy z činnosti náleží jistiny a poplatky z prodlení od nájemců, kteří nejsou v evidenci v programu iDES (cca 4,8 tis. Kč – R.S. – žaloba z r. 2015, cca 10,4 tis. Kč – T.P. – žaloba z r. 2012 a 2013, pronájem plochy pod automaty v Fr. Křížka 683/22 (cca 7,7 tis. Kč) a s tím spojená el. energie (cca 1,4 tis. Kč), výnosy z prodeje klíčů a čipů (cca 5,5 tis. Kč), uhrazené poštovné za zaslání výzvy (cca 0,7 tis. Kč). Na základě požadavku auditu a pokynu OP jsou zde přeplatky nájmu a kauce ukončených dědických řízení (cca 37,7 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 18,7 tis. Kč) a Veverkova 1408/14 (cca 4,9 tis. Kč).

**Finanční výnosy / úroky:** 10 848,30 Kč

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

v tis. Kč

| Účet   | Náklady                  | Skutečnost 1 - 6/2024 |        |          | Skutečnost 1 - 6/2023 | index 24/23 |
|--------|--------------------------|-----------------------|--------|----------|-----------------------|-------------|
| 501    | spotřeba materiálu       |                       |        | 30,40    | 21,00                 | 1,448       |
| 502    | spotřeba energie         |                       |        | 2 424,90 | 1 450,00              | 1,672       |
|        |                          | byty                  | nebyty | celkem   |                       |             |
| 511x01 | práce instalatérské      | 811,00                | 203,90 | 1 014,90 | 2 712,90              | 0,374       |
| 511x02 | práce elektro            | 679,40                | 316,00 | 995,40   | 1 648,20              | 0,604       |
| 511x03 | práce zámečnické         | 570,80                | 278,80 | 849,60   | 926,40                | 0,917       |
| 511x04 | práce topenářské         | 318,70                | 259,00 | 577,70   | 260,70                | 2,216       |
| 511x05 | výměna zařízení předmětů | 385,40                | 677,40 | 1 062,80 | 188,10                | 5,650       |
| 511x06 | opravy volných bytů      | 4 182,10              | 752,80 | 4 934,90 | 6 043,10              | 0,817       |
| 511x07 | práce plyn               | 233,60                | 4,40   | 238,00   | 424,40                | 0,561       |
| 511x08 | práce pokrývačské        | 135,30                | 886,40 | 1 021,70 | 179,00                | 5,708       |

|                       |                                               |                 |                 |                  |                  |               |
|-----------------------|-----------------------------------------------|-----------------|-----------------|------------------|------------------|---------------|
| 511x09                | práce kominické                               | 4,80            | 3,80            | 8,60             | 1,10             | 7,818         |
| 511x10                | práce zednické                                | 561,00          | 880,30          | 1 441,30         | 547,70           | 2,632         |
| 511x11                | práce truhlářské                              | 233,20          | 46,80           | 280,00           | 703,40           | 0,398         |
| 511x12                | práce klempířské                              | 111,70          | 213,50          | 325,20           | 39,10            | 8,317         |
| 511x13                | práce malířské                                | 273,00          | 277,70          | 550,70           | 946,20           | 0,582         |
| 511x14                | práce sklenářské                              | 100,90          | 62,80           | 163,70           | 83,70            | 1,956         |
| 511x15                | práce obkladačské                             | 0,00            | 30,40           | 30,40            | 0,00             | -             |
| 511x16                | práce podlahářské                             | 41,80           | 39,00           | 80,80            | 232,10           | 0,348         |
| 511x17                | opravy výtahu                                 | 122,90          | 73,10           | 196,00           | 160,80           | 1,219         |
| <b>511</b>            | <b>opravy a udržování</b>                     | <b>8 765,60</b> | <b>5 006,10</b> | <b>13 771,70</b> | <b>15 096,90</b> | <b>0,912</b>  |
| 518000                | ostatní služby                                |                 |                 | 1 222,50         | 568,40           | 2,151         |
| 518004                | bankovní poplatky                             |                 |                 | 39,90            | 40,50            | 0,985         |
| 518009                | fond údržby                                   |                 |                 | 10 171,80        | 11 704,90        | 0,869         |
| 518010                | úklid, údržba zelených ploch                  |                 |                 | 619,80           | 354,20           | 1,750         |
| 518013                | poštovné, SIPO                                |                 |                 | 191,90           | 192,20           | 0,998         |
| 518016                | SVJ - správní odměna                          |                 |                 | 1 279,20         | 1 119,50         | 1,143         |
| 518017                | SVJ - pojištění                               |                 |                 | 111,20           | 107,60           | 1,033         |
| 518018                | SVJ - srážková voda                           |                 |                 | 25,30            | 22,00            | 1,150         |
| 518020                | odvoz odpadu                                  |                 |                 | 9,50             | -37,50           | -0,253        |
| 518022                | revize                                        |                 |                 | 443,50           | 306,60           | 1,447         |
| 518024                | desinfekce, deratizace                        |                 |                 | 45,00            | 33,50            | 1,343         |
| <b>518</b>            | <b>služby</b>                                 |                 |                 | <b>14 159,60</b> | <b>14 411,90</b> | <b>0,982</b>  |
| <b>542</b>            | <b>pokuty a penále</b>                        |                 |                 | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      | <b>-</b>      |
| 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               |                 |                 | 11,90            | -8,50            | -1,400        |
| <b>549</b>            | <b>ostatní náklady z činnosti</b>             |                 |                 | <b>11,90</b>     | <b>-8,50</b>     | <b>-1,400</b> |
| <b>556</b>            | <b>tvorba opravných položek k pohledávkám</b> |                 |                 | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      | <b>-</b>      |
| <b>557</b>            | <b>náklady z odepsaných pohledávek</b>        |                 |                 | <b>0,00</b>      | <b>751,90</b>    | <b>0,000</b>  |
| <b>569</b>            | <b>ostatní finanční náklady</b>               |                 |                 | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      | <b>-</b>      |
| <b>Náklady celkem</b> |                                               |                 |                 | <b>30 398,50</b> | <b>31 723,20</b> | <b>0,958</b>  |

|                             |                  |                  |              |
|-----------------------------|------------------|------------------|--------------|
| <b>HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK</b> | <b>35 447,00</b> | <b>27 074,70</b> | <b>1,309</b> |
|-----------------------------|------------------|------------------|--------------|

**Náklady ze správní činnosti celkem:** **30 398 552,05 Kč**

roční plán: 69 750 tis. Kč % plnění: 43,58 (bez odepsaných pohledávek 43,58 %)

náklady na správní činnost bez odepsaných pohledávek byly 30 398 387,05 Kč.

**Spotřeba materiálu na údržbu:** 30 449,00 Kč

Pořízeny byly obálky na zasílání vyúčtování služeb, světlo, pružiny.

**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 1 268,2 tis. Kč), vodné včetně srážkové vody (cca 183,2 tis. Kč), teplo (cca 205,7 tis. Kč) a plyn (cca 119,7 tis. Kč).

Dále jsou to náklady na energie z vyúčtování služeb v nepronajatých prostorech v domech SVJ (cca 323,6 tis. Kč) a v domech MČ (cca 324,5 tis. Kč).

V 1. pololetí jsou náklady na energie proti stejnému období roku 2023 vyšší, ke konci roku bylo provedeno více odečtů a mohlo být vyžádáno více mimořádných faktur od dodavatelů energií k 31.12.2023.

#### **Opravy a údržba:**

13 771 653,78 Kč

Se srovnatelným obdobím minulého roku byly náklady nižší o cca 1 325,2 tis. Kč, a to u instalatérských prací o cca 1 698 tis. Kč, elektro prací o cca 652,8 tis. Kč a u opravy volných bytů o cca 1 108,2 tis. Kč.

Probíhá 6 oprav volných bytů v částce cca 600 tis. Kč a dalších 8 oprav, které jsou v tuto chvíli naplánovány do konce roku, představují částku cca 2 505 tis. Kč. U nich čekáme na cenovou nabídku, popř. sjednání termínu prohlídky s TDI.

Navýšení bylo u výměny zařizovacích předmětů o cca 874,7 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. výměníku jednotky, Františka Křížka 683/22 cca 238 tis. Kč, oprava elektrického multifunkčního kotle, Tusarova 1601/42, NBP 126,1 cca 100 tis. Kč), pokrývačských prací o cca 842,7 tis. Kč (oprava střechy nad bistrem, varianta bez TI, Letenské sady 1574 cca 758 tis. Kč) a zednických prací o cca 893,6 tis. Kč (opravy čelního bočního plotu, Rajská 300/3, NBP 101 cca 597 tis. Kč).

Bylo realizováno celkem 635 různých oprav (v r. 2023 bylo za toto období oprav 633).

Bylo provedeno 37 oprav volných prostor proti minulým 34 opravám, z toho bytů nebo bytových jednotek 27 (cca 4 182,1 tis. Kč) a 10 nebytových prostor (cca 752,8 tis. Kč). V r. 2024 bylo provedeno 10 oprav volných prostor nad 100 tis. Kč, kdežto v r. 2023 bylo 12 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 8 765,6 tis. Kč, u NBP a NBJ byly tyto náklady 5 006,1 tis. Kč. Jednotlivé druhy oprav jsou rozčleněny ve výše uvedené tabulce.

Z celkových nákladů na opravy (13 771,7 tis. Kč) představovalo 20 oprav nad 100 tis. Kč částku ve výši cca 6 272,5 tis. Kč, tj. 45,55 %.

Z veškerých oprav byly 4 opravy 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, 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          |
|                                                 | <b>3 629 625,74</b> |

#### **Opravy nebytových prostor a nebytových jednotek**

|                                                                                                            |                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| oprava sklepních prostor, Dukelských Hrdinů 902/40, NBP 101                                                | 404 424,25          |
| oprava čelního a bočního plotu, Rajská 300/3, NBP 101                                                      | 248 490,00          |
| vyúčtování opravy čelního bočního plotu, Rajská 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          |
|                                                                                                            | <b>1 288 774,75</b> |

#### **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 bistrem, varianta bez TI, Letenské sady 1574                                     | 626 913,50          |
| revitalizace odtahového potrubí VZT, vč. výměníků jednotky, Františka Křížka 683/22                 | 196 642,00          |
|                                                                                                     | <b>1 315 031,50</b> |
| <b>celkem</b>                                                                                       | <b>6 233 431,99</b> |

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

**Služby:** 14 159 506,30 Kč

Ostatní služby 1 222 468,90 Kč

Zde se jedná např. poskytování havarijních služeb (cca 22,2 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 262,6 tis. Kč), kontrola objektu a vrat Osadní 932/38, (90,9 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 (10,8 tis. Kč), za drobné služby prováděné ve všech prostorách MČ P7 (cca 147,8 tis. Kč), havarijní dispečink (cca 22,2 tis. Kč), kontrola UPS Tusarova 1601/42 (cca 22,9 tis. Kč), pronájem elektrocentrály Rajská 300/3 (cca 19,2 tis. Kč), připojení elektroměru nebo zvýšení příkonu (cca 61,8 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 82,9 tis. Kč).

Za posudky, dozor a dokumentaci byly náklady celkem 386,1 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, Ověnecká 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

Bankovní poplatky činily 39,9 tis. Kč.

Dlouhodobá záloha na opravy a údržbu – odvod do SVJ (dříve fond oprav) - odvody tvoří částku 10 171,8 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 619,8 tis. Kč. Velká část nákladů je za pravidelný úklid, který je prováděn na základě SoD č. 2017/7U/8 (cca 193,2 tis. Kč). Smlouva pojednává veškeré objekty MČ P7. Úklid Fr. Křížka 683/22 a Tusarova 1601/42 byl ve výši 81,6 tis. Kč, drobné úklidy mimo rámec uvedené smlouvy na ostatních objektech činily cca 117,9 tis. Kč, úklid v Dobrovského 537/19 cca 15 tis. Kč, Duk. Hrdinů 342/1 cca 33,1 tis. Kč. Mytí fasády suchou cestou domů Kamenická 622/46, Kamenická 625/40 a U Studánky 621/15 činilo cca 173,2 tis. Kč.

Poštovné a poplatky za zpracování nájmu formou SIPO činily 191,9 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 1 279,2 tis. Kč a pojištění 11,2 tis. Kč.

Srážková voda ve vyúčtováních služeb od SVJ, která jde k tíži majitele prostoru a byla ve výši 25,3 tis. Kč.

Odvoz odpadu za 1. pololetí činil 9,5 tis. Kč.

Průběžně jsou prováděny veškeré povinné revize (cca 443,4 tis. Kč), např. plynoinstalace, plynových zařízení (cca 75,2 tis. Kč), revize elektroinstalace a plombovacích míst (145,9 tis. Kč), revize a zkoušky výtahu (30 tis. Kč), požárních klapků, hasicích přístrojů, hydrantového systému, požárních dveří a preventivní prohlídky (103,8 tis. Kč), tlakových nádob (cca 15,5 tis. Kč), hromosvodů (cca 11,6 tis. Kč), invalidní plošiny (cca 14,9 tis. Kč), revize dieselagregátu (16,2 tis. Kč) a kontrola systému EPS v Tusarova 1601/42 (cca 30,1 tis. Kč).

Náklady na deratizaci a dezinfekci činily 42,2 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:

11 915,32 Kč

Tyto náklady jsou tvořeny haléřovým vyrovnáním a navýšením nákladů PD Letohradská 804/14 za r. 2023 dle skutečnosti.

#### 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:

35 446 982,51 Kč

roční plán: 56 250 tis. Kč

% plnění:

63,02

(bez odepsaných pohledávek 63,02 %)

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

v Kč

|         | rok 2024   |            |                       |                         | rok 2023   |            |                       |                         | index     |
|---------|------------|------------|-----------------------|-------------------------|------------|------------|-----------------------|-------------------------|-----------|
|         | předpis za | platby za  | neuhrazené            | úspěšnost               | předpis za | platby za  | neuhrazené            | úspěšnost               | porovnání |
|         | 1-6/2024   | 1-6/2024   | platby za<br>1-6/2024 | výběru<br>plateb<br>v % | 1-6/2023   | 1-6/2023   | platby za<br>1-6/2023 | výběru<br>plateb<br>v % |           |
| byty    | 39 865 727 | 39 110 129 | 755 598               | 98,10                   | 30 472 285 | 29 325 391 | 1 146 894             | 96,24                   | 1,019     |
| nebyty  | 46 442 596 | 45 985 964 | 456 632               | 99,02                   | 38 651 947 | 37 559 619 | 1 092 328             | 97,17                   | 1,019     |
| pozemky | 180 761    | 129 475    | 51 286                | 71,63                   | 153 047    | 147 093    | 5 954                 | 96,11                   | 0,745     |
| celkem  | 86 489 084 | 85 225 568 | 1 263 516             | 98,54                   | 69 277 279 | 67 032 103 | 2 245 176             | 96,76                   | 1,018     |

Tabulka srovnává 1. pololetí 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 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

|               | 2024       |            |            |                               | 2023       |            |            |                               | index<br>24/23<br>porovnání<br>úspěšnosti<br>výběru v % |
|---------------|------------|------------|------------|-------------------------------|------------|------------|------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------|
|               | 1. - 6.    |            |            | úspěšnost<br>výběru<br>plateb | 1. - 6.    |            |            | úspěšnost<br>výběru<br>plateb |                                                         |
|               | předpis    | vybráno    | neuhrazeno |                               | předpis    | vybráno    | neuhrazeno |                               |                                                         |
| Nájemné - B   | 29 547 661 | 29 338 873 | 208 788    | 99,29%                        | 25 007 311 | 24 491 672 | 515 639    | 97,94%                        | 1,014                                                   |
| Nájemné - NBP | 39 049 434 | 39 350 281 | -300 847   | 100,77%                       | 35 083 120 | 36 134 078 | -1 050 958 | 103,00%                       | 0,978                                                   |
| Služby - B    | 10 534 193 | 10 119 417 | 414 776    | 96,06%                        | 9 774 750  | 9 230 961  | 543 789    | 94,44%                        | 1,017                                                   |
| Služby - NBP  | 7 725 205  | 8 109 397  | -384 192   | 104,97%                       | 7 453 755  | 8 637 231  | -1 183 476 | 115,88%                       | 0,906                                                   |
|               | 86 856 493 | 86 917 968 | -61 475    | 100,07%                       | 77 318 936 | 78 493 942 | -1 175 006 | 101,52%                       | 0,986                                                   |

Tabulka srovnává 1. pololetí 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.

Tabulka porovnává veškeré skutečnosti, které v 1. pololetí 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.

Správní firma výzvy do vlastních rukou (se zeleným pruhem) k zaplacení pohledávek již nezasílá.

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 71 718,83 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 68 689 154,- Kč bylo na účet MČ P7 odvedeno k 60.6.2024 celkem 36 986 660,32 Kč, tj. 53,85 %. 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 4 214 215,71 Kč.

**Celkem na účet MČ P7 bylo za 1. pololetí r. 2024 odvedeno 41 450 345,03 Kč.**

## Tabulka výše celkových nedoplatků a počtu bydlících neplatičů vzniklých za 1. pololetí r. 2024

pouze bydlící

| UKAZATEL              | 1.1. – 30.6.2024        | 1.1. – 30.6.2023        | index 24/23  |
|-----------------------|-------------------------|-------------------------|--------------|
|                       | do data zapl. 28.7.2024 | do data zapl. 18.7.2023 |              |
| Byty                  | 516 126                 | 420 433                 | 1,228        |
| Počet případů         | 56                      | 61                      | 0,918        |
| NBP                   | 178 422                 | 468 059                 | 0,381        |
| Počet případů         | 58                      | 157                     | 0,369        |
| Pozemky               | 51 294                  | 15 947                  | 3,217        |
| Počet případů         | 5                       | 4                       | 1,250        |
| <b>CELKEM</b>         | <b>745 842</b>          | <b>904 439</b>          | <b>0,825</b> |
| <b>CELKEM případů</b> | <b>119</b>              | <b>222</b>              | <b>0,536</b> |

Tabulka srovnává stejná období 1. pololetí roku 2024 a 2023.

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

U bytů a bytových jednotek má 16 nájemců nedoplatky vyšší než 10 tis. Kč v celkové výši 382 tis. Kč, u nebytových prostor a jednotek mají 3 nájemci nedoplatky vyšší než 10 tis. Kč v celkové výši 95,6 tis. Kč, u pozemků má 1 nájemce nedoplatek ve výši 36,2 tis. Kč.

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.

Pokud jde o **dlužníky bytů** tak zde došlo souhře nedoplatků u šesti nájemců, jenž mají prostor vyklidit.

## Stav na bankovních účtech k 30.6.2024:

| POHYB FINANČÍ NA BANKOVNÍM ÚČTU za období od 1.1.2024 do 30.6.2024 |                      |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Číslo účtu vedené u České spořitelny a.s. /0800                    | 140011-2000870339    |
| <b>Počáteční stav k 1.1.2024 BÚ</b>                                | <b>6 048 842,21</b>  |
| Příjmy nájem                                                       | 65 098 920,60        |
| Příjmy služby                                                      | 17 967 202,40        |
| Příjmy ostatní služby                                              | 840 366,30           |
| Příjmy ostatní                                                     | 9 827 675,59         |
| <b>Příjmy celkem</b>                                               | <b>93 734 164,89</b> |
| Výdaje odvod za 12/2023 a 1-5/2024                                 | 37 236 128,78        |
| Výdaje DPH za 12/2023 a 1-5/2024                                   | 4 214 215,71         |
| Výdaje poskytnuté zálohy na služby                                 | 15 946 354,63        |
| Výdaje na opravy a údržbu                                          | 11 464 135,33        |

|                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| Ostatní výdaje         | 26 603 329,44        |
|                        |                      |
| <b>Výdaje celkem</b>   | <b>95 464 163,89</b> |
|                        |                      |
| <b>Konečný stav BÚ</b> | <b>4 318 843,21</b>  |

Proti 1. čtvrtletí se stav bankovního účtu snížil o cca 1 650 tis. Kč.

| <b>POHYB FINANČÍ V POKLADNĚ</b>  | <b>za období od 1.1.2024 do 30.6.2024</b> |
|----------------------------------|-------------------------------------------|
| <b>Počáteční stav k 1.1.2024</b> | <b>99 036,00</b>                          |
| Příjmy nájem                     | 3 578 115,58                              |
| Příjmy služby                    | 987 554,42                                |
| Příjmy ostatní                   | 1 447 800,00                              |
|                                  |                                           |
| <b>Příjmy celkem</b>             | <b>6 013 470,00</b>                       |
|                                  |                                           |
| Výdaje služby                    | 102 832,00                                |
| Výdaje odvod na bankovní účet    | 5 372 645,00                              |
| Výdaje ostatní                   | 464 706,00                                |
|                                  |                                           |
| <b>Výdaje celkem</b>             | <b>5 940 183,00</b>                       |
|                                  |                                           |
| <b>Konečný stav</b>              | <b>172 323,00</b>                         |

### **Závěr**

Společnost 7U uzavřela hospodářskou činnost spravovaných objektů MČ P7 za 1. pololetí roku 2024 s **čistým výnosem ve výši 35 446 982,51 Kč**, tj. **63,02 %** ročního plánu.