



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

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

V Praze dne: 8. 11. 2024

Finanční plán společnosti 7U s.r.o. na rok 2025

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

- Oddělení správy nemovitostí
 - o Ekonomický úsek
 - o Technický úsek
- Oddělení komunálních služeb
 - o Divize úklidu
 - o Divize péče o zeleň
- Oddělení vnitrobloky (správa vlastního majetku)

1. Oddělení správy nemovitostí

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

Vlastnictví í MČ	bytové domy	18	byty	196
			nebytové prostory	94
	ostatní objekty	8	nebytové prostory	61
			pozemky	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

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

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

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

2. Oddělení komunálních služeb

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

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

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

V tabulkách Finančního plánu 7U na rok 2025 jsou rozepsány výnosové a nákladové položky. Nákladové položky se vztahují jak k režii společnosti (mzdy, sociální a zdravotní pojištění, telefony, poštovní výdaje, poradenské služby, spotřební materiál atd.), tak k opravám vlastního majetku (běžná údržba, atd.).

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

Tabulka finančního plánu pro rok 2025

Účet	Popis	1 - 12/2025
501100	Spotřeba materiálu	1 800 000,00
501101	Spotřeba materiálu_sklad	650 000,00
501200	Majetek do 20 tis.	600 000,00
501300	Kancelářské potřeby	113 800,00
501400	Spotřeba PHM	850 000,00
501		4 013 800,00
502010	Spotřeba tepla	250 000,00
502100	Spotřeba vody	184 800,00
502300	Spotřeba elektřiny	360 000,00
502		794 800,00
511150	Opravy a udržování - K46	380 000,00
511200	Opravy a udržování - Gluttony	150 000,00
511201	Opravy a udržování - Bucher	550 000,00
511202	Opravy a udržování - Kärcher MIC 35	200 000,00
511204	Opravy a udržování - Dursomobil	200 000,00
511203	Opravy a udržování - VW Crafter	85 000,00
511206	Opravy a udržování - Ford Transit	0,00
511207	Opravy a udržování - Fiat Ducato	90 000,00
511212	Opravy a udržování - Fiat ducato II.	20 000,00
511214	Opravy a udržování - TPC BETTY 1.	40 000,00
511215	Opravy udržování TPC Betty 2.	40 000,00
511211	Opravy a udržování - Kärcher MIC 35_A01 3949	150 000,00
511213	Opravy a udržování - Renault Kangoo	10 000,00
511208	Opravy a udržování - Magma Alficar	50 000,00
511209	Opravy a udržování - zahradní technika (sekačky, strunovky, apod.)	100 000,00
511210	Opravy a udržování - ostatní	50 000,00
511401	Opravy a udrž. - vnitrobloky - P49	150 000,00
511402	Opravy a udrž. - vnitrobloky - H43	150 000,00
511403	Opravy a udrž. - vnitrobloky - Ort12	250 000,00
511405	Opravy a udrž. - vnitrobloky - FrK38	50 000,00
511		2 715 000,00
512001	Paušální náhrady cestovného	57 750,00
512		57 750,00
513100	Náklady na reprezentaci	50 000,00
513		35 000,00
518100	Ostatní služby	1 732 500,00
518120	Nájemné Janovského	138 600,00
518210	Dopravné	17 325,00
518300	Poštovné, telefony, správní poplatky	250 000,00
518400	Právní a ek. služby, audit, mzdové účet.	1 100 000,00
518401	Mzdové účetnictví SVJ	5 775,00

518600	<i>Inzerce a propagace</i>	173 250,00
518700	<i>SW služby</i>	450 000,00
518		3 867 450,00
521100	<i>Mzdové náklady</i>	28 000 000,00
521200	<i>Mzdové náklady - odměna jednatele</i>	1 100 000,00
521300	<i>Mzdové náklady - odměna dozorčí rada</i>	140 000,00
521		29 240 000,00
524100	<i>Zákonné sociální pojištění</i>	7 200 000,00
524200	<i>Zákonné zdravotní pojištění</i>	2 300 000,00
524		9 500 000,00
527100	<i>Ost. soc. náklady - stravenky 55% + stravenkový paušál</i>	1 300 000,00
527200	<i>Zákonné soc. nákl. - penzijní připojištění</i>	190 000,00
527300	<i>Zákonné soc. nákl. - povinné lék. pohledky</i>	45 000,00
527400	<i>Pojištění odpovědnosti organizace</i>	200 000,00
527		1 735 000,00
528100	<i>Ostatní sociální náklady</i>	80 850,00
528		80 850,00
531000	<i>Daň silniční</i>	30 000,00
531		17 325,00
532000	<i>Daň z nemovitosti</i>	220 000,00
532		200 000,00
538100	<i>Ostatní daně a poplatky</i>	30 000,00
538		17 325,00
544000	<i>Smluvní pokuty a úroky z prodlení</i>	11 550,00
544		11 550,00
545100	<i>Pokuty a penále</i>	11 550,00
545		11 550,00
546000	<i>Odpis pohledávky</i>	11 550,00
546		11 550,00
548101	<i>Provozní náklady_ z nájmu</i>	90 000,00
548300	<i>Pojištění majetku</i>	350 000,00
548301	<i>Pojištění odpovědnosti za škody, podn. rizik</i>	290 000,00
548800	<i>Ostatní provozní náklady</i>	57 750,00
548		730 000,00
551001	<i>Odpisy dlouhodobého hmotného majetku a staveb</i>	1 910 000,00
551002	<i>Odpisy - drobný hmotný majetek</i>	92 400,00
551		2 002 400,00
568000	<i>Bankovní poplatky</i>	20 000,00
568		11 550,00
	NÁKLADY	55 052 900,00

Účet	Popis	
602101	<i>Tržby z prodeje služeb - SVJ</i>	700 000,00
602103	<i>Tržby z prodeje služeb - MČ P7</i>	37 000 000,00

602104	Tržby z prodeje služeb MČ - TSK	22 000 000,00
602110	Tržby z prodeje služeb - ostatní subjekty	300 000,00
602500	Tržby za nájemné - kanceláře, dílny	750 750,00
602501	Tržby za nájemné - garáže - Frk	90 000,00
602502	Tržby za nájemné - garáže - Heř	250 000,00
602503	Tržby za nájemné - garáže - Pří	380 000,00
602		61 470 750,00
648000	Jiné provozní výnosy	2 200 000,00
648100	Jiné provozní výnosy - nájmy pozemků	34 650,00
648101	Jiné provozní výnosy_z nájmu	103 950,00
648800	Jiné provozní výnosy- poj. události, náhrady, apod.	288 750,00
648900	Haléřové zaokrouhlení	
648		2 627 350,00
662000	Bankovní úroky	11 550,00
662		11 550,00
	VÝNOSY	64 109 650,00
	HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK	9 056 750

NÁKLADY

1) Režie společnosti

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

V uplynulé části roku 2024 měla společnost v průměru 80 zaměstnanců na hlavní pracovní poměr nebo dohody o pracích konaných mimo pracovní poměr. V následujícím období nepředpokládáme zásadní nárůst počtu zaměstnanců. K nárůstu dochází převážně v letní sezoně, a to z důvodu pokrývání potřeba zahradnické divize.

2) Navrhované opravy a udržování vlastního majetku

a) Kanceláře společnosti Komunardů 46 a Janovského 10

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

b) Vnitrobloky

Ortenovo nám. 12a – objekt byl delší dobu volný. Po odchodu posledního nájemce bylo městskou částí uvažováno o přizpůsobení objektu pro dětskou skupinu, což však bylo vyhodnoceno jako nereálné. V roce 2024 bylo vydáno stavební povolení k provedení úprav objektu na ateliéry ke krátkodobému bydlení. Toho času je vrchní část budovy kolaudována jako kanceláře a spodní část jako prádelna a sušárna. Historicky byla spodní část předělána na kanceláře a garáže. Tehdejší vedení společnosti tuto změnu neprovedlo administrativně správně, když nepožádalo o změnu způsobu užívání prostor. Aktuálně proto dáváme tento nesoulad doporádka tím, že objekt jako

celek rekolaudujeme jako 4 ateliéry. Jednalo by se o dvě jednotky 2+kk a dvě jednotky 1+kk. I v případě, že by společnost tyto ubytovací možnosti nepoužila pro svoje zaměstnance, je pronájem ateliérů v Praze daleko likvidnější než-li pronájem kanceláří. Při rekonstrukci počítáme s minimálními stavebními zásahy. Nákladnější bude akorát předělání dvougaráže na jednotku 1+kk. U ostatních jednotek půjde zejména o naplnění přísnějších norem v oblasti požární ochrany, a to zejména výměna oken a dveří za požárně odolné řešení.

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

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

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

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

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

3). Plánované a předpokládané investice

Oddělení komunálních služeb:

Aktuálně se předpokládají zejména personální výdaje (neustále zvyšování minimální mzdy), výdaje za provoz kanceláří a garáží, pracovní a ochranné pomůcky a výdaje na údržbu a opravy vozového parku (částky za opravy se budou pravděpodobně navyšovat s ohledem na stáří vozového parku).

V roce 2025 plánujeme zejména obměnu menšího stroje BUCHER 1000 v hodnotě cca 3-4 mil. Kč a pořízení menších zahradnických nástrojů, tak abychom byli schopni pokrýt závazky společnosti.

V roce 2025 společnost očekává čerpání projektu „Komplexní přístup k řešení bezdomovectví“, ve třetinovém rozsahu jako tomu bylo v roce 2024. Tyto finanční prostředky jsou využity zejména na podporu při zaměstnávání vyloučených osob a sociální práci spojenou s nábořem a následnou administrací.

Oddělení správy nemovitostí:

V tomto oddělení půjde zejména o personální výdaje (navýšení mezd v návaznosti navýšení minimální mzdy) a výdaje za provoz kanceláří. Některá koncová zařízení jsou již za horizontem životnosti, nicméně pořád jsou schopné plnit svůj účel, proto je budeme operativně vyměňovat,

až když úplně vypoví (zejména tiskárny, vybavení serverovny a některé PC)

Správa vlastního majetku:

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

PŘÍJMY/VÝNOSY v roce 2025

Tržby z prodeje služeb ve výši 64 109 mil. Kč budou získávány na základě příkazních, nájemních smluv, smluv o dílo a realizačních dohod.

ZÁVĚR

Společnost předpokládá v roce 2025 zisk ve výši cca 9 056 tis. Kč.

Mgr. Tomáš Trnka
jednatel společnosti