

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

za 1. 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

29.4.2025

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 1.3.2025, 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. čtvrtletí 2025

v tis. Kč				
Účet	Výnosy	Skutečnost 1 - 3/2025	Skutečnost 1 - 3/2024	index 25/24
603001	výnosy z nájmu - byty	15 991,90	14 023,10	1,140
603002	výnosy z nájmu - nebyty	19 388,60	17 639,00	1,099
603023	výnosy z nájmu - Otevřené srdce	52,70	52,70	1,000
603	Výnosy z prodeje služeb (pronájem)	35 433,20	31 714,80	1,117
641	Smluvní pokuty a penále	70,30	44,70	1,573
649000	ostatní výnosy z činnosti	210,30	110,00	1,912
649001	ostatní výnosy z činnosti - z pronájmu SVJ	0,00	0,00	-
649028	ostatní výnosy z činnosti - nedaňové	0,00	0,00	-
649030	ostatní výnosy z činnosti - podílové domy	0,00	0,00	-
649	Ostatní výnosy	210,30	109,90	1,914
662	Finanční výnosy (úroky)	5,30	6,70	0,791
Výnosy celkem		35 719,10	31 876,10	1,121

Výnosy ze správní činnosti celkem:

35 719 087,24 Kč

roční plán: 132 570 tis. Kč

% plnění: 26,94

Výnosy z prodeje služeb (pronájem):

35 433 243,86 Kč

Nájemné za byty a bytové jednotky bylo ve výši 15 991,97 tis. Kč, nájemné za NBP a NBJ bylo ve výši 19 388,6 tis. Kč.

V 1. čtvrtletí 2025 byl dům Za Papírnou 144/7 zcela obsazen a nájemné bylo ve výši 52,7 tis. Kč.

Nárůst proti stejnému období roku 2024 o 1 969 tis. Kč u bytů a BJ a o 1 749,6 tis. Kč u nebytových prostor, způsobilo uplatnění inflace ve výši 10,7 % od 4/2024, která se ještě v 1. čtvrtletí 2024 neprojevila a je zde patrné 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 (o 1) a NBP (o 18) v období mezi 31.3.2024 a 31.3.2025.

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. čtvrtletí 2025 uzavřeno 25, dodatkem bylo prodlouženo 38 smluv a zcela nových smluv bylo uzavřeno 37. Ukončeno bylo 6 nájemních smluv na byty nebo bytové jednotky a 13 na NBP nebo NBJ. V ukončených smlouvách jsou započítány i smlouvy, které byly nahrazeny novými.

Smluvní pokuty a penále:

70 276,37 Kč

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

V 1. čtvrtletí 2025 bylo sepsáno 1 uznání dluhu bez splátkového kalendáře a bez poplatků z prodlení. Uznání dluhu se splátkovým kalendářem bylo 1, poplatky z prodlení činily částku 566 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 budou, na základě pokynu OMA, zaslány na účet MČ P7 v r. 2026.

Ostatní výnosy:

210 275,19 Kč

Mezi ostatní výnosy z činnosti náleží jistiny a poplatky z prodlení od nájemců, kteří nejsou v evidenci v programu iDES (cca 1,8 tis. Kč – R.S. – žaloba z r. 2015, cca 9,1 tis. Kč – T.P. – žaloba z r. 2012 a 2013, cca 0,5 tis. Kč – B.A. – žaloba z r. 2012 a pronájem plochy pod automaty v Fr. Křížka 683/22 a s tím spojená el. energie (cca 4,5 tis. Kč), výnosy z prodeje klíčů a čipů (cca 1,4 tis. Kč), uhrazené poštovné za zaslané výzvy (cca 0,1 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) a Fr. Křížka 683/22 (cca 24,9 tis. Kč) a pohledávka za FÚ - DPH za 12/2024 (cca 3 tis. Kč).

Finanční výnosy / úroky:

5 291,82 Kč

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

					v tis. Kč	
Účet	Náklady	Skutečnost 1 - 3/2025			Skutečnost 1 - 3/2024	index 25/24
501	spotřeba materiálu	3,10			28,90	0,107
502	spotřeba energie	429,80			735,70	0,584
		byty	nebyty	celkem		
511x01	práce instalatérské	618,50	156,90	775,40	620,50	1,250
511x02	práce elektro	613,70	161,00	774,70	527,10	1,470
511x03	práce zámečnické	357,00	194,30	551,30	488,40	1,129
511x04	práce topenářské	719,40	258,50	977,90	207,30	4,717
511x05	výměna zařízení předmětů	632,20	4,20	636,40	388,50	1,638
511x06	opravy volných bytů	4 662,10	238,80	4 900,90	1 681,80	2,914
511x07	práce plyn	0,00	0,00	0,00	133,20	0,000
511x08	práce pokrývačské	0,00	0,00	0,00	135,30	0,000
511x09	práce kominické	10,30	2,40	12,70	8,60	1,477
511x10	práce zednické	533,50	467,00	1 000,50	923,60	1,083
511x11	práce truhlářské	148,20	114,70	262,90	149,30	1,761
511x12	práce klempířské	132,70	7,20	139,90	188,10	0,744
511x13	práce malířské	179,20	14,20	193,40	361,20	0,535
511x14	práce sklenářské	0,00	25,90	25,90	79,30	0,327
511x15	práce obkladačské	30,50	0,00	30,50	0,00	-
511x16	práce podlahářské	8,90	4,10	13,00	41,60	0,313
511x17	opravy výtahu	194,30	147,30	341,60	85,20	4,009

511	opravy a udržování	8 840,50	1 796,50	10 637,00	6 019,00	1,767
518000	ostatní služby			585,40	487,50	1,201
518004	bankovní poplatky			19,50	18,40	1,060
518009	fond údržby			5 217,00	4 762,90	1,095
518010	úklid, údržba zelených ploch			230,80	201,40	1,146
518013	poštovné, SIPO			124,40	17,10	7,275
518016	SVJ - správní odměna			595,10	613,10	0,971
518017	SVJ - pojištění			60,20	54,30	1,109
518018	SVJ - srážková voda			1,80	8,00	0,225
518020	odvoz odpadu			0,00	4,60	0,000
518022	revize			378,00	215,30	1,756
518024	desinfekce, deratizace			19,60	2,80	7,000
518	služby			7 231,80	6 385,40	1,133
542	pokuty a penále			0,00	0,00	-
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			0,00	0,00	-
549	ostatní náklady z činnosti			0,00	0,00	-
556	tvorba opravných položek k pohledávkám			0,00	0,00	-
557	náklady z odepsaných pohledávek			0,00	0,20	0,000
569	ostatní finanční náklady			0,00	0,00	-
Náklady celkem				18 301,70	13 169,20	1,390

HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK	17 417,40	18 706,90	0,931
-----------------------------	------------------	------------------	--------------

Náklady ze správní činnosti celkem:

18 301 702,16 Kč

roční plán: 69 900 tis. Kč % plnění: 26,18 (bez odepsaných pohledávek 26,18 %)

náklady na správní činnost bez odepsaných pohledávek byly 18 301 702,16 Kč.

Spotřeba materiálu na údržbu:

3 086,- Kč

Pořízeny byly univerzální bezpečnostní deníky.

Spotřeba energií:

429 830,96 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 205 tis. Kč), vodné včetně srážkové vody (cca 133,5 tis. Kč), teplo (cca 50,1 tis. Kč) a plyn (cca 1,5 tis. Kč).

u veřejných toalet a prodejny s občerstvením, Varhulíkové 302/12 (39,7 tis. Kč).

Náklady na energie proti stejnému období roku 2024 nižší o cca 306 tis. Kč.

Opravy a údržba:

10 636 955,43 Kč

Se srovnatelným obdobím minulého roku byly náklady vyšší o cca 4 618 tis. Kč, a to u topenářských prací o cca 770 tis. Kč, výměny zařizovacích předmětů o cca 250 tis. Kč, oprav volných bytů o cca 3 218 tis. Kč a výtahů o cca 256 tis. Kč. Samostatně naopak nebyly fakturovány pokrývačské, plynařské a obkladačské práce.

Probíhá 9 oprav volných bytů v částce cca 3 150 tis. Kč a u 8 plánovaných oprav v částce cca 3 950 tis. Kč čekáme na podklady od TDI.

V rámci topenářských prací byla v tomto čtvrtletí 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) a revitalizace otopného systému, Milady Horákové 851/84 (cca 166 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).

Bylo realizováno celkem 376 různých oprav (v r. 2024 bylo za toto období oprav 317).

Bylo provedeno 28 oprav volných prostor proti minulým 18 opravám, z toho bytů nebo bytových jednotek 24 (cca 4 662,1 tis. Kč) a 4 nebytových prostor (cca 238,8 tis. Kč). V 1. čtvrtletí r. 2025 bylo provedeno 11 oprav volných prostor nad 100 tis. Kč, kdežto v 1. čtvrtletí r. 2024 byly nad 100 tis. Kč 4 opravy volných prostor. Ostatní opravy nebyly významného rázu. Statisticky se ale sleduje ukončení prací, nikoliv zahájení, v 1. 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 8 840,5 tis. Kč, u NBP a NBJ byly tyto náklady 1 796,5 tis. Kč. Jednotlivé druhy oprav jsou rozčleněny ve výše uvedené tabulce.

Z celkových nákladů na opravy (10 637 tis. Kč) představovalo 19 oprav nad 100 tis. Kč částku ve výši cca 5 317,3 tis. Kč, tj. 49,99 %.

Z veškerých oprav byly 4 opravy 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 RPD		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
		4 405 535,54

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
		911 732,32

celkem	5 317 267,86
---------------	---------------------

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

Služby: 7 231 833,83 Kč

Ostatní služby 585 432,94 Kč

Zde se jedná např. poskytování havarijního dispečinku (cca 13,3 tis. Kč), za PCO HZS, EPS, a poplachové výjezdy na Kamenická 622/46 a Tusarova 1601/42 (cca 43,5 tis. Kč), kontrola MaR na Tusarova 1601/42 (cca 32,8 tis. Kč), kontrola objektu a vrat Osadní 932/38, (28,7 tis. Kč), internet v domě Za Papírnou 144/7 na základě usn. MČ P7 č. 460/21-R (4,8 tis. Kč), připojení elektroměru nebo zvýšení příkonu (cca 55,4 tis. Kč), služby bezpečnostního centra Orten. nám. 1524/36 (cca 8,8 tis. Kč), za služby dle smlouvy o výpůjčce Varhulíkova 302/12 (cca 9,9 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 38,7 tis. Kč), za zavedení stromů do systému SPK (1 tis. Kč) a za drobné služby prováděné ve všech prostorách MČ P7 (cca 112,3 tis. Kč).

Za posudky, dozor a dokumentaci byly náklady celkem 207,2 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

Bankovní poplatky činily 19,5 tis. Kč.

Dlouhodobá záloha na opravy a údržbu – odvod do SVJ (dříve fond oprav) - odvody tvoří částku 5 217 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 230,8 tis. Kč. Velká část nákladů je za pravidelný úklid, který je prováděn na základě SoD č. 2017/7U/8 (cca 96,6 tis. Kč). Smlouva pojednává veškeré objekty MČ P7. Drobné úklidy mimo rámec uvedené smlouvy na ostatních objektech činily cca 116,9 tis. Kč. Náklady na odstranění graffiti ve Vinařské 458/1 a Argentinské 1098/17 byly ve výši cca 17,3 tis. Kč.

Poštovné a poplatky za zpracování nájmu formou SIPO činily 124,4 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 595,1 tis. Kč a pojištění 60,2 tis. Kč.

Srážková voda ve vyúčtováních služeb od SVJ, která jde k tíži majitele prostoru a byla ve výši 1,8 tis. Kč.

Náklady na odvoz odpadu jsou zde převážně z vyúčtování služeb z volných prostor. V 1. čtvrtletí 2025 takovéto náklady z vyúčtování zatím nevznikly.

Průběžně jsou prováděny veškeré povinné revize (cca 378 tis. Kč), např. plynoinstalace, plynových zařízení (cca 97,4 tis. Kč), revize elektroinstalace a plombovacích míst (101,6 tis. Kč), revize a zkoušky výtahu (5,7 tis. Kč), požárních klapek, hasicích přístrojů, hydrantového systému, požárních dveří a preventivní prohlídky (3,5 tis. Kč), kontroly komínů (cca 7,5 tis. Kč), invalidní plošiny (cca 14,9 tis. Kč), revize dieselagregátu (14,9 tis. Kč) a kontrola systému EPS a UPS v Tusarova 1601/42 a Fr. Křížka 683/22 (cca 127 tis. Kč).

Náklady na deratizaci a dezinfekci činily 19,6 tis. Kč. Jednalo se o deratizaci v Korunovačnické 127/28 (cca 12,6 tis. Kč) a odstranění nánosů trusu a dezinfekci v Fr. Křížka 683/22 (cca 7 tis. Kč).

Ostatní náklady z činnosti:

4,06 Kč

Tyto náklady jsou tvořeny haléřovým vyrovnáním.

Čistý výnos ze správní činnosti za uvedené období:

17 417 385,08 Kč

roční plán:	62 670 tis. Kč	% plnění:	27,79	(bez odepsaných pohledávek	27,79 %)
-------------	----------------	-----------	-------	----------------------------	----------

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

V Kč

v Kč	rok 2025				rok 2024				index 25/24
	předpis za 1-3/2025	platby za 1-3/2025	neuhrazené platby za 1-3/2025	úspěšnost výběru plateb v %	předpis za 1-3/2024	platby za 1-3/2024	neuhrazené platby za 1-3/2024	úspěšnost výběru plateb v %	porovnání úspěšnosti výběru v %
byty	22 093 961	21 060 849	1 033 112	95,32	19 462 335	18 897 028	565 307	97,10	0,982
nebyty	25 099 655	24 896 019	203 636	99,19	22 933 095	22 477 309	455 786	98,01	1,012
pozemky	124 410	108 593	15 817	87,29	120 953	52 169	68 784	43,13	2,024
celkem	47 318 026	46 065 461	1 252 565	97,35	42 516 383	41 426 506	1 089 877	97,44	0,999

Tabulka srovnává 1. 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. 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. - 3.			úspěšnost výběru plateb	1. - 3.			úspěšnost výběru plateb	
	předpis	vybráno	neuhrazeno		předpis	vybráno	neuhrazeno		
Nájemné - B	16 167 508	15 824 429	343 079	97,88%	14 362 514	14 020 117	342 397	97,62%	1,003
Nájemné - NBP	21 029 554	20 716 440	313 114	98,51%	19 074 740	19 228 025	-153 285	100,80%	0,977
Služby - B	5 154 288	5 166 365	-12 077	100,23%	5 113 906	5 216 407	-102 501	102,00%	0,983
Služby - NBP	3 852 171	4 108 364	-256 193	106,65%	3 517 349	4 236 198	-718 849	120,44%	0,886
	46 203 521	45 815 598	387 923	99,16%	42 068 509	42 700 747	-632 238	101,50%	0,977

Tabulka srovnává 1. čtvrtletí roků 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 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 52 651,14 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 36 540 869,- Kč bylo na účet MČ P7 **odvedeno za 1. čtvrtletí roku 2025 celkem 13 519 011,73 Kč**, tj. 36,99 %. V odvedených penězích je započítán měsíc 12/2024, který byl odveden v 1/2025 a 1/2025.

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.

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 2 614 795,38 Kč**.

Celkem na účet MČ P7 bylo za 1. čtvrtletí roku 2025 odvedeno 16 329 880,54 Kč.

V 1. čtvrtletí r. 2025 byl proveden **mimořádný odvod do FO**. Jednalo se o SVJ M. Horákové 387/56 na výměnu oken NBP 101, odvod byl ve výši 317 708,43 Kč.

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

pouze bydlící

UKAZATEL	1.1. – 31.3.2025	1.1. – 31.3.2024	index 25/24
Byty	273 375	735 183	0,372
Počet případů	23	41	0,561
NBP	64 707	541 671	0,119
Počet případů	4	32	0,125
Pozemky	0	10 490	0,000
Počet případů	0	3	0,000
CELKEM	338 082	1 287 344	0,263
CELKEM případů	27	76	0,355

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. čtvrtletí roku 2025. Tabulka zahrnuje pouze nájemce s nedoplatky na předpisu nájmu a vyúčtování služeb, nezahrnuje nájemce s přeplatky.

U bytů a bytových jednotek má 10 nájemců nedoplatky vyšší než 10 tis. Kč v celkové výši 232 tis. Kč, u nebytových prostor a jednotek má 1 nájemce nedoplatek vyšší než 10 tis. Kč, a to ve výši 54 tis. Kč

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 31.3.2025:

POHYB FINANČÍ NA BANKOVNÍM ÚČTU za období od 1.1.2025 do 31.3.2025	
Číslo účtu vedené u České spořitelny a.s. /0800	140011-2000870339
Počáteční stav k 1.1.2025 BÚ	5 587 560,06
Příjmy nájem	34 329 527,40
Příjmy služby	9 474 897,00
Příjmy ostatní služby	406 433,13
Příjmy ostatní	5 036 751,63
Příjmy celkem	49 247 609,16
Výdaje odvod za 12/2024 a 1/2025	13 715 085,16
Výdaje DPH za 12/2024 a 1-2/2025	2 614 795,38
Výdaje poskytnuté zálohy na služby	10 093 498,03
Výdaje na opravy a údržbu	8 880 011,35
Ostatní výdaje	13 196 611,75
Výdaje celkem	48 500 001,67
Konečný stav BÚ	6 335 167,55

POHYB FINANČÍ V POKLADNĚ za období od 1.1.2025 do 31.3.2025	
Počáteční stav k 1.1.2025	97 082,00
Příjmy nájem	1 531 211,09
Příjmy služby	422 611,91
Příjmy ostatní	487 739,20
Příjmy celkem	2 441 562,20
Výdaje služby	47 665,00
Výdaje odvod na bankovní účet	2 122 076,00
Výdaje ostatní	259 945,00
Výdaje celkem	2 429 686,00
Konečný stav	108 958,20

Závěr

Společnost 7U uzavřela hospodářskou činnost spravovaných objektů MČ P7 za 1. čtvrtletí roku 2025 s **čistým výnosem ve výši 17 417 385,08 Kč**, tj. **27,79 %** ročního plánu.

MČ se v posledních letech na účtu, který spravuje 7U neustále potýká s nedostatkem finančních prostředků. I když za únor (odvod by byl v 3/2025) neodvedla 55 % z vybraného nájemného, i tak se zůstatek účtu navýšil od konce roku pouze o cca 750

tis. Kč, přestože výše odvodu představovala částku cca 6 650 tis. Příjem z navýšeného nájemného znamená i navýšenou částku odvodu z něj. Zároveň se uskutečňuje vyšší počet oprav na základě SoD, kdy se limit částky zvýšil z 500 tis. Kč na 750 tis. Kč. Je velmi reálný předpoklad, že ani druhým odpuštěním odvodu za březen (odvod by byl v 4/2025) se stav bankovního účtu nezlepší, neboť v průběhu 2. čtvrtletí bude dokončeno a převzato 9 oprav v částce cca 3 200 tis. Kč a probíhá dalších 8 oprav v částce 3 950 tis. Kč, kdy bude následovat jejich vyfakturování. S tím souvisí i vyšší odvody na MČ na uhrazení DPH. Lze předpokládat, že s přihlédnutím k celkovému počtu prostor, které nebyly v dřívějších letech zásadně opravovány se tento trend v nejbližší době zlepšovat nebude. Ceny řemesel přitom každým rokem rostou, a to z důvodu úprav minimální a zaručené mzdy a také z důvodu nižšího počtu kvalifikované pracovní síly. Lze předpokládat, že lidská práce v oblasti stavebnictví bude nadále raketově růst.