



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: 22. 11. 2025

Finanční plán společnosti 7U s.r.o. na rok 2026

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 8.11.2025 na základě příkazní smlouvy ze dne 7.8.2019, ve znění pozdějších dodatků, spravuje:

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	

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
- Společenství vlastníků jednotek Heřmanova 10

7U dále v rámci střediska vnitrobloky spravuje vlastní majetek – nebytové prostory (Přístavní 49, Heřmanova 43, Dělnická 67a, Ortenovo nám. 12a a Frantižka 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 2026 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 2026

Účet	Popis	1 - 12/2026
501100	Spotřeba materiálu	2 016 835,10
501101	Spotřeba materiálu_sklad	764 959,59
501200	Majetek do 20 tis.	698 323,98

501300	Kancelářské potřeby	150 000,00
501400	Spotřeba PHM	750 000,00
501999	Spotřeba DN	10 225,16
501		4 390 343,84
502010	Spotřeba tepla	287 500,00
502100	Spotřeba vody	262 500,00
502300	Spotřeba elektřiny	475 000,00
502		1 025 000,00
511150	Opravy a udržování - K46	312 500,00
511200	Opravy a udržování - Gluttony	127 104,29
511201	Opravy a udržování - Bucher 1000	500 000,00
511202	Opravy a udržování - Kärcher MIC 35	403 348,05
511203	Opravy a udržování - Volskwagen Crafter	72 963,85
511204	Opravy a udržování - Dursomobil	77 314,86
511207	Opravy a udržování - Fiat Ducato	95 265,21
511209	Opravy a udržování - zahradní technika (sekačky, strunovky, apod.)	175 000,00
511210	Opravy a udržování - ostatní	31 250,00
511211	Opravy a udržování - Kärcher MIC 35_A01 3949	207 119,28
511212	Opravy a udržování - Fiat Ducato_9AV 1511	18 750,00
511213	Opravy a udržování - Renault Kangoo	6 250,00
511214	Opravy a udržování - TPC BETTY 1.	25 000,00
511216	Opravy a udržování - Bucher CC VS20_RZ A01 73298	250 000,00
511217	Opravy a udržování - Ford Transit červený_RZ 1AIU727	51 846,48
511218	Opravy a udržování - Hako 650	62 500,00
511401	Opravy a udrž. - vnitrobloky - P49	187 500,00
511402	Opravy a udrž. - vnitrobloky - H43	300 000,00
511403	Opravy a udrž. - vnitrobloky - Ort12	150 000,00
511405	Opravy a udrž. - vnitrobloky - Frk38	25 000,00
511		3 078 712,01
512001	Paušální náhrady cestovného	81 250,00
512100	Jízdné, parkování aj. nutné VN	51,65
512		81 301,65
513100	Náklady na reprezentaci	62 500,00
513		62 500,00
518100	Ostatní služby	2 063 607,41
518120	Nájemné Janovského a Komunardů ev. č. 46	1 550 000,00
518150	Náklady na desinfekci a deratizaci	0,00
518210	Dopravné	7 251,69
518300	Poštovné, telefony, správní poplatky	230 009,34
518400	Právní a ek. služby, audit, mzdové účet.	845 826,85
518401	Mzdové účetnictví SVJ	32 448,15
518550	Zahradnické služby	0,00
518600	Inzerce a propagace	112 247,09

518700	SW služby	506 979,26
518999	Služby DN	0,00
518		5 348 369,79
521100	Mzdové náklady	31 250 000,00
521200	Mzdové náklady - odměna jednatele	1 100 000,00
521300	Mzdové náklady - odměna dozorčí rada	137 500,00
521		32 487 500,00
524100	Zákonné sociální pojištění	7 375 000,00
524200	Zákonné zdravotní pojištění	2 750 000,00
524		10 125 000,00
527100	Ost. soc. náklady - stravenky 55%	1 875 000,00
527200	Zákonné soc. nákl. - penzijní připojištění	137 500,00
527300	Zákonné soc. nákl. - povinné lék. pohlídky	14 372,41
527400	Pojištění odpovědnosti organizace	212 500,00
527		2 239 372,41
528100	Ostatní sociální náklady	127 500,00
528		127 500,00
531000	Daň silniční	0,00
531		0,00
532000	Daň z nemovitosti	288 750,00
532		288 750,00
538100	Ostatní daně a poplatky	39 375,00
538		39 375,00
541100	Zůstatková cena prodaného majetku	0,00
541		0,00
544000	Smluvní pokuty a úroky z prodlení	10 687,50
544		10 687,50
545100	Pokuty a penále	10 151,25
545		10 151,25
546000	Odpis pohledávky	900,00
546		900,00
548100	Provozní náklady	0,00
548101	Provozní náklady_z nájmu	97 403,81
548200	Pojištění odpovědnosti	0,00
548300	Pojištění majetku	437 122,49
548301	Pojištění odpovědnosti za škody, podn. rizik	348 496,21
548303	Ostatní provozní náklady_poj. odpovědnosti za škody stř. 8	0,00
548400	TZ majetku do 40 tis.	0,00
548800	Ostatní provozní náklady	286 659,30
548900	Zaokrouhlení	32,23
548999	Náklady minulých období	0,00
548		1 169 714,04
549000	Manka a škody	0,00
549001	Manka a škody z provozní činnosti	1 704 495,00

549		1 704 495,00
551001	Odpisy dlouhodobého hmotného majetku staveb	2 837 793,75
551002	Odpisy - drobný hmotný majetek	29 219,23
551100	Odpisy dlouhodobého hmotného majetku	0,00
551300	Odpisy dlouhodobého nehm. majetku	0,00
551400	Odpisy budovy	0,00
551500	Odpis ostatní majetek (TZ)	0,00
551		2 867 012,98
0	Tvorba a záúčt. ost. rezerv	0,00
554		0,00
558000	Tvorba opravných položek DU	0,00
558100	Tvorba a záúčt. opr. položek	0,00
558		0,00
559000	Tvorba opravných položek DN	0,00
559100	Tvorba opravných položek DN - k majetku	0,00
559		0,00
563000	Kurzové ztráty	2 964,69
563		2 964,69
568000	Bankovní poplatky	10 658,75
568		10 658,75
569000	Manka a škody na finančním majetku	0,00
569		0,00
591000	Daň z příjmu z běžné činnosti	0,00
591		0,00
592000	Daň z příjmu z běžné činnosti- odložená	0,00
592		0,00
595000	Dodatečné odvody daně z příjmů	0,00
595		0,00
	NÁKLADY	65 070 308,90

Účet	Popis	1 - 12/2026
602101	Tržby z prodeje služeb - SVJ	855 747,83
602102	Tržby z prodeje služeb - PD	0,00
602103	Tržby z prodeje služeb - MČ P7	42 297 604,14
602104	Tržby z prodeje služeb _MČ P7_TSK	28 060 057,54
602110	Tržby z prodeje služeb - ostatní subjekty	151 440,31
602500	Tržby za nájemné - kanceláře, dílny	695 895,68
602501	Tržby za nájemné - garáže - FrK	103 718,98
602502	Tržby za nájemné - garáže - Heř	307 274,74
602503	Tržby za nájemné - garáže - Pří	468 468,15
602		72 940 207,35
641100	Tržby z prodeje nehm. a hmot. majetku	594 645,54
641		594 645,54

646000	Výnosy z odepsaných pohledávek	0,00
646		0,00
648000	Jiné provozní výnosy	15 597,29
648100	Jiné provozní výnosy - nájmy pozemků	27 723,18
648101	Jiné provozní výnosy z nájmu	53 389,45
648800	Jiné provozní výnosy- poj. události, náhrady, apod.	0,00
648900	Haléřové zaokrouhlení	168,28
648		96 878,19
662000	Bankovní úroky	333 298,48
662		333 298,48
663000	Kurzové zisky	0,00
663		0,00
668000	Ostatní finanční výnosy	0,00
668100	Ostatní finanční výnosy	0,00
668		0,00
	VÝNOSY	73 965 029,55

HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK	8 894 720,65
-----------------------------	---------------------

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 2025 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 potřeb zahradnické divize. Nově se počítá i s náklady na nájem objektu Komunardů ev. č. 46, což se podepíše na nižším hospodářském výsledku.

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 na těchto objektech (dohoda s OMA).

b) Vnitrobloky

Ortenovo nám. 12a –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 dopořádku tím, že objekt

jako celek rekolaudujeme jako 4 ateliéry. Jde o dvě jednotky 2+kk a dvě jednotky 1+kk. V roce 2025 byla rekolaudovaná první část, tj. 1NP. Pro rok 2026 počítáme s investicemi do úprav 2NP v souladu s projektem. 1NP by v roce 2026 mělo již generovat výnosy.

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 následujících letech se dá předpokládat nutnost vyměnit jednotlivá garážová vrata, která jsou na hranici své životnosti. Nejdříve však v letech 2025-26. V roce 2025 byla provedena oprava UV nátěru na střeše 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 2026 plánujeme zejména obměnu dvou menších komunálních strojů Karcher v hodnotě cca 2 mil. Kč za kus, obměnu jednoho staršího valníku a pořízení menších zahradnických nástrojů, tak abychom byli schopni pokrýt závazky společnosti. Při obměně vozového parku starší stroje v dražbě prodáváme za vyvolávací cenu ve výši stanovené znalcem.

V roce 2026 společnost očekává čerpání projektu „Komplexní přístup k řešení bezdomovectví“, ve stejném rozsahu jako ve stávajícím roce. Tyto finanční prostředky jsou využity zejména na podporu při zaměstnávání vyloučených osob a sociální práci spojenou s náborem a následnou administrací.

Oddělení správy nemovitostí:

V tomto oddělení půjde zejména o personální výdeje (navýšení mezd v návaznosti navýšení minimální mzdy) a výdeje 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 plynoucím z nájmu, daří tyto nemovitosti udržovat v provozuschopném stavu (plány viz. výše bod 2).

PŘÍJMY/VÝNOSY v roce 2026

Tržby z prodeje služeb ve výši 73 965 tis. Kč budou získávány na základě příkazních, nájemních smluv, smluv o dílo a realizačních dohod.

ZÁVĚR

Společnost předpokládá v roce 2026 zisk ve výši cca 8 894 tis. Kč.

Mgr. Tomáš Trnka
jednatel společnosti