



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

Městská část Praha 7
Úřad městské části
OFI
Nábř. Kpt. Jaroše 1000
170 00 Praha 7

V Praze dne: 19. 12. 2018

Finanční plán společnosti 7U s.r.o. na rok 2019

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

- Oddělení správy nemovitostí
- Oddělení komunálních služeb

1. Oddělení správy nemovitostí

K 31.12.2018 na základě příkazní smlouvy uzavřené s MČ Praha 7 spravuje 7U celkem 1213 jednotek, které jsou rozmístěny ve 20 bytových domech a 7 nebytových objektech, v domech SVJ a podílových domech, v azylovém domě Za Papírnu 144 a domě pro seniory Tusarova 1601.

Nadto spravuje 7U na základě separátních příkazních smluv i 4 domy 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

7U dále spravuje vlastní majetek – nebytové prostory ve vnitroblocích (Přístavní 49, Heřmanova 43, Dělnická 67a, Ortenovo nám. 12a). Jde převážně o kanceláře, dílny, garáže a garážová stání.

2. Oddělení komunálních služeb

V rámci tohoto oddělení jsou prováděné služby v oblasti úklidu veřejného prostranství a nově také péče o zeleň na území MČ Praha 7. Služby jsou prováděny na základě smlouvy o dílo uzavřené s MČ Praha 7. Jedná se o:

- Strojový úklid

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

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

V tabulce Finančního plánu 7U na rok 2019 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 z 90 % tvořeny příjmy z příkazních smluv a smlouvy o dílo s MČ Praha 7, zbylé příjmy tvoří pronájem vlastních nemovitostí a úklid pro jiné subjekty.

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 roce 2018 měla společnost v průměru 55 zaměstnanců na hlavní pracovní poměr nebo dohody o pracích konaných mimo pracovní poměr. Společnost má nově pouze jednoho jednatele. (12 pracovníků v ekonomickém a technickém úseku správy nemovitostí, 2 pracovníky v oddělení kancelář jednatele, a v průměru 40 zaměstnanců v oddělení komunálních služeb).

2) Navrhované opravy a udržování

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.

b) Vnitrobloky

Ortenovo nám. 12a – objekt je pronajat, v roce 2017 byly některé části opraveny, tudíž se nepředpokládá, že bude potřebovat víc než běžnou údržbu

Přístavní 49 (nebytové prostory, garáže) – v r. 2018 proběhla výměna kotle, objekt je provlhnutý, s čímž se bude muset popasovat nový nájemce – nájemné bylo stanoveno s přihlédnutím k horšímu technickému stavu

V r. 2018 byly objednány nová garážová vrata, které plánujeme v roce 2019 postupně na tyto garáže instalovat.

Heřmanova 43a (kanceláře, garáže) – nejsou plánovány žádné velké opravy, pouze nutné údržbové práce.

3) Plánované a předpokládané investice

Oddělení komunálních služeb:

Aktuálně se předpokládají zejména personální výdaje, 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). Z důvodu konce životnosti jednoho z komunálních vysavačů, byl v roce 2018 zakoupen nový komunální vysavač Glutton electric. Toto zařízení se těší oblibě zejména pro svoji ekologičnost a nízkou hlučnost.

S ohledem na skutečnost, že se 7U v roce 2018 a rozrostla o novou divizi, péče o zeleň (v oddělení komunálních služeb), byla většina investic (nákup zahradní techniky) provedena operativně v roce 2018. V roce 2019 plánujeme pořízení menších zahradnických nástrojů. V roce 2018 musel být dále operativně pořízen použitý valník pro potřeby nové divize péče o zeleň a řešení případných výpadků jiných aut valníkového typu, které společnost využívá v tomto oddělení.

V roce 2018 měl být zahájen projekt „komplexní přístup k řešení bezdomovectví“, pro který byl již v druhé půlce 2018 učiněn personální nábor, nicméně se tento nepodařil do konce roku administrativně dořešit. V roce 2019 tedy společnost finálně očekává i čerpání tohoto projektu, a to až do výše cca 1,8 mil. Kč

Oddělení správy nemovitostí:

V tomto oddělení půjde zejména o personální výdeje a výdeje za provoz kanceláří. V roce 2018 byla završena výměna výpočetní techniky. Pořizovaly se pouze počítače bez koncových zařízení. Některá koncová zařízení jsou již za horizontem životnosti, nicméně pořád jsou schopné plnit svůj účel, proto je budeme operativně vyměňovat, až když úplně vypoví.

Správa vlastního majetku:

Majetek 7U je celkově v horším technickém stavu, nicméně se díky lepším hospodářským výsledkům, daří tyto nemovitosti udržovat v provozuschopném stavu.

PŘÍJMY/VÝNOSY

Tržby z prodeje služeb ve výši 22,314 mil. Kč jsou získávány na základě příkazních, nájemních smluv nebo smluv o dílo. V návrhu finančního plánu je zohledněna úprava Smlouvy o dílo – komplexní zajištění komunálního úklidu v návaznosti na plánovaném rozšíření služeb o zahradnické práce.

ZÁVĚR

Společnosti předpokládá v roce 2019 zisk ve výši cca 1,6 mil. Kč.

Mgr. Tomáš Trnka v.r.
jednatel společnosti