



VÝROČNÍ ZPRÁVA

2013



JIHOMĚSTSKÁ
MAJETKOVÁ

1



OBSAH

I.	Základní výsledky podnikatelské činnosti	3
II.	Úvodní slovo předsedy představenstva	4
III.	Základní údaje o společnosti	7
IV.	Organizační struktura společnosti a způsob řízení	8
V.	Ekonomické údaje	9
VI.	Způsob řízení společnosti Jihoměstská majetková a.s.	14
VII.	Nabídka služeb Jihoměstské majetkové a.s.	14
	Správa bytového a nebytového fondu	14
	Havarijní služba Jihoměstské majetkové a.s.	15
	Úspory energií	15
	Další služby Jihoměstské majetkové a.s.	15
	Kamerový systém	15
	Úklid kontejnerových stání a odvoz velkoobjemového odpadu	16
	Odstraňování graffiti	16
	Údržba předzahrádek	17
	Úklid chodníků a odstraňování psich exkrementů	17
	Sběrný dvůr bioodpadu	17
	Odstraňování klepadel, sušáků a betonových prvků	18
	Bezplatná linka čistoty	18
VIII.	Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti a stavu majetku	19
IX.	Náklady a výnosy 2013	28
X.	Zpráva dozorčí rady	29
XI.	Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami	30
XII.	Vyjádření dozorčí rady ke zprávě o vztazích mezi propojenými osobami	37
XIII.	Zpráva nezávislého auditora	39
XIV.	Finanční část - účetní závěrka k 31. 12. 2013	41

I. ZÁKLADNÍ VÝSLEDKY PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI

Ukazatel	Měrná jednotka	2013
Celková aktiva	tis. Kč	20 998
Stálá aktiva	tis. Kč	9 186
Základní kapitál	tis. Kč	2 000
Odpisy majetku	tis. Kč	3 273
Investiční výdaje	tis. Kč	2 520
Zisk před zdaněním	tis. Kč	1 231
Zisk po zdanění	tis. Kč	907
Průměrná hrubá mzda	Kč/zam./měsíc	29 055
Průměrný přepočtený stav zaměstnanců	počet	53

II. ÚVODNÍ SLOVO PŘEDSEDY PŘEDSTAVENSTVA

Vážené dámy, vážení pánové,

akciová společnost Jihoměstská majetková a.s. (dále též „JMM a.s.“), jejímž jediným akcionářem je městská část Praha 11, resp. Rada městské části Praha 11, byla založena koncem roku 2007. Primárně byla založena se zaměřením na správu majetku bytového a nebytového fondu ve vlastnictví městské části Praha 11. Postupně však rozšířovala své služby, například do oblasti údržby zeleně a komunikací, poskytování investorskotechnické činnosti, poradenské činnosti apod. Od svého vzniku vedení a zaměstnanci společnosti usilují o fungující a prosperující společnost, která poskytuje služby na profesionální úrovni pro velké i malé zákazníky. Tato snaha je podporována jejím jediným akcionářem městskou částí Praha 11, která od počátku existence JMM a.s. rozděluje zisky z části dle zákona do rezervního fondu a zbytek do nerozděleného zisku z minulých let. Tato rozhodnutí umožňují trvalý růst firmy. **Aktiva společnosti JMM a.s. za období od roku 2007 do roku 2013 vzrostla z 2.000 tis. Kč, na současných 20.998 tis. Kč.**

Rok 2013 znamenal pro společnost Jihoměstská majetková a.s. mírný růst i stabilizaci. Růst lze zaznamenat v rozšíření portfolia našich služeb pro naše zákazníky, jako je investorskotechnická činnost, provádění staveb či poskytování havarijní služby v rámci správy bytového a nebytového fondu. Stabilizaci lze zaznamenat v růstu finančního obratu a v růstu počtu zaměstnanců JMM a.s. **Přestože poskytujeme a realizujeme více odborných služeb a agend, průměrný počet zaměstnanců JMM a.s. se meziročně nezvýšil, ani nesnížil.**

Organizační struktura společnosti JMM a.s. doznala v roce 2013 změny, a to ve zřízení střediska č. 7 „Investiční oddělení“, které zabezpečuje činnost projektového manažera staveb a technického dozoru staveb. Jako jednu z nejvýznamnějších zakázek tohoto střediska lze uvést realizaci projektového manažera stavby „Jedenáctka VS“, což je výstavba komplexu bazénů a víceúčelové sportovní haly, kde investorem stavby je městská část Praha 11. Na jaře 2013 jsme zahájili činnost havarijní služby, kterou JMM a.s. poskytuje prostřednictvím smluvních dodavatelů z multifunkčního dohledového centra Anny Drábíkové 878 libovolnému okruhu zákazníků z Jižního Města.

Rok 2013 rovněž znamenal dokončení procesu úplatného převodu bytových jednotek ve vlastnictví městské části Praha 11. Naše společnost se výrazně a pozitivně zapojila do tohoto procesu a přispěla tak k bezproblémovému převodu bytových jednotek. Krátké období privatizace na Jižním Městě, resp. jeho rychlosť a kvalita nemá v Praze obdobu. JMM a.s. zajišťovala na základě mandátní smlouvy a plné moci organizaci přípravných schůzí společenství vlastníků jednotek, na kterých byly vysvětleny základní principy fungování společenství vlastníků jednotek (dále jen SVJ) a taktéž důležité právní dokumenty. Následně byly organizovány 1. schůze SVJ za účasti notáře, kde se schvalovaly stanovy SVJ a textace mandátní smlouvy s budoucím správcem s následnou volbou členů výborů a kontrolní komise. Přípravné a první schůze, jejichž počet v roce 2013 přesáhl sedmdesátku, proběhly ve večerních hodinách většinou v jídelnách základních škol v docházkové vzdálenosti daného SVJ. Toto byl ovšem pouhý začátek budoucí intenzivní spolupráce s jednotlivými výbory. Po zapsání jednotlivých výborů do rejstříku společenství vlastníků jednotek, vedeném u městského soudu v Praze, jsme pro jednotlivé SVJ zajišťovali plynulý přechod výkonu vlastnických práv z městské části Praha 11 na tato společenství. S tím souvisela složitá právní, administrativní a účetní agenda, zejména pak vzájemné finanční vypořádání mezi jednotlivými novými vlastníky bytových jednotek a městskou částí Praha 11 (přeplatky na nájemném) a samozřejmě taktéž finanční vypořádání mezi nově vzniklými SVJ a městskou částí Praha 11 (úhrada nákladů vzniklých v době zrodu SVJ). Intenzivní práce a nasazení odpovědných osob se vyplatila, neboť k 31. 12. 2013 byly podepsány mandátní smlouvy mezi Jihoměstskou majetkovou a.s. a všemi SVJ, kde původním vlastníkem byla městská část Praha 11. V roce 2013 jsme uzavřeli 17 nových mandátních smluv. Celkový počet uzavřených mandátních smluv na správu bytového fondu mezi naší společností, SVJ a nemovitostí v družstevním vlastnictví, tak dosáhl číslovky 33, což znamená správu více jak 4.000 bytových jednotek.

Středisko údržby zeleně zaznamenalo v roce 2013 růst v oblasti technického vybavení pro zabezpečení plnění smluvních úkolů. Byly zakoupeny dva zametačí stroje Bucher CityCat1000 a CityCat2020. Na tyto stroje byly využity dotace evropské unie v rámci dotačního titulu snižování imisní zátěže, o který JMM a.s. více jak dva roky usilovala. Dále je nutné zmínit nákup víceúčelového stroje Multicar pro letní a zimní údržbu komunikací a zeleně a další techniku, nezbytnou pro každodenní zajišťování zadaných úkolů. Pro zabezpečení zajištění pravidelného úklidu silničních komunikací na území Jižního města vlastními silami, byly závěrem roku 2013 zakoupeny taktéž dopravní značky B28 a E13 v počtu 60 kusů s příslušenstvím (objímky, sloupce, podstavce). Tyto investice znamenají rozšíření portfolia služeb JMM a.s., tedy možnosti získávání dalších zakázek, bez nutnosti půjčování uvedené techniky za méně výhodných podmínek.

V oblasti správy nebytových objektů zajišťovala Jihoměstská majetková a.s. v průběhu roku 2013 správu pro 48 školských a 21 ostatních nebytových objektů (kulturní domy, polikliniky, garáže, střední školy, bývalé kotelny apod.), správu sportovních hřišť a sportovních areálů. Správa nebytových objektů probíhá na základě mandátní smlouvy uzavřené s městskou částí Praha 11. Pro tyto objekty středisko nezajišťuje pouze řešení havarijních oprav, údržbu a další plánované drobné opravy, ale ve spolupráci s dodavateli průběžně řeší provádění revizí vyhrazených zařízení, zajišťuje vyúčtování spotřeb energií pro jednotlivé nájemce, technický dozor investora při opravách spravovaných objektů, připravuje podklady vlastníkovi objektů pro poptávková a výběrová řízení, energetické audity, pojistné události, dále zajišťuje podklady pro ekonomický odbor městské části Praha 11 pro stanovení výše příspěvků jednotlivých mateřských a základních škol na další rok aj. JMM a.s. provozuje v rámci správy nebytových objektů fotovoltaickou elektrárnu na výrobu elektrické energie z fotovoltaických panelů umístěných na střeše KC Zahrada, Malnická 1784 a ZŠ K Miličovu 674. Výroba je zajišťována na základě udělené licence od Energetického regulačního úřadu a dle smlouvy o výkupu elektrické energie uzavřenou se společností PRE a.s.

Správa multifunkčního dohledového centra (dále též „MDC“) je zajišťována samostatným střediskem č. 3 ve spolupráci se společností GRIFFIN a.s. Celkový počet kamer, které jsou propojeny s MDC, dosáhl v roce 2013 počtu 518 připojených kamer.

Ve druhém pololetí roku 2013 byl proveden pravidelný audit systému řízení managementu jakosti ISO 9001:2001 a auditu systému environmentálního managementu 14001:2005. Neshody u společnosti JMM a.s. nebyly nalezeny. Ekonomické ukazatele JMM a.s. za období 2008 až 2013, byly testovány v rámci zpracování kreditní zprávy společnosti Bisonde Česká republika a.s., kde mimo jiné byla hodnocena finanční stabilita společnosti s finálním skóringem AAA, tedy nejlepším hodnocením.

Hospodaření společnosti je průhledné a stabilizované. Účetnictví a hospodaření je vedeno v souladu se zákonem a schválenými stanovami akciové společnosti. V pravidelných intervalech jsou vedeny pracovní porady. V souladu se stanovami jsou uskutečňována pravidelná zasedání představenstva akciové společnosti a dozorčí rady.

K 31. 12. 2013 vykázala Jihoměstská majetková a.s. zisk po zdanění ve výši 907 tis. Kč.

Dlouhodobé a strategické cíle společnosti Jihoměstská majetková a.s. se daří plnit. Společnost poskytuje kvalitní služby ve všech oblastech své činnosti.

Vzhledem k regeneraci mateřských a základních škol provedených městskou částí Praha 11, které spočívaly mimo jiné v zateplení obvodového pláště, střešní krytiny a výměny oken, dosahují aktuální úspory za jednu topnou sezonu více než 14 milionů korun. Nemalou měrou se na této skutečnosti podílí systém řízení regulace tepla v mateřských a základních školách, který je napojen na centrální multifunkční dohledové centrum. Obdobný systém je nastaven na spotřebu vody a elektrické energie. Efektivní využívání spotřeb energií je velmi dobrou vizitkou naší společnosti. Systém měření a regulace energií mateřských a základních škol na Praze 11, byl představen v červnu 2013 ředitelem společnosti Ing. Rostislavem Korbelem na závěrečném setkání v Bruselu v rámci programu The Final Conference of the EnergyCity (Examples of using monitoring system of energy consumption in public buildings). Prezentace byla přijata účastníky tohoto setkání s pozitivním ohlasem.

Téměř dva miliony korun vynaložila JMM a.s. v roce 2013 v rámci běžné údržby v mateřských a základních školách, které má naše společnost v nájmu. V těchto objektech ušetří její jediný akcionář další finanční prostředky na odvodu DPH, které za existenci naší společnosti přesahují 100 mil. Kč.

Jihoměstská majetková a.s. rovněž podporuje kulturní a sportovní akce organizací působící na Jižním Městě. V roce 2013 to byla podpora formou propagace ve výši 435 tis. Kč.

Jihoměstská majetková a.s. dlouhodobě zaměstnává 53 zaměstnanců (průměr k 31. 12. 2013). Podrobnosti o plnění strategického plánu v průběhu roku 2013 jsou podrobně uvedeny v článku č. IX. „ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A STAVU MAJETKU“.

Ze všech uvedených skutečností si dovoluji tvrdit, že rok 2013 byl pro Jihoměstskou majetkovou a.s. opět úspěšný.

Luděk Zítka
předseda představenstva



Strojový park Jihoměstské majetkové a.s.



Závěrečná konference projektu EnergyCity v budově Evropského parlamentu v Bruselu v rámci Evropského týdne udržitelné energie



III. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O SPOLEČNOSTI

Název společnosti: Jihoměstská majetková a.s.
Sídlo společnosti: Praha 4, Háje, Ocelíkova 672/1, PSČ 149 00
Právní forma: akciová společnost

Vznik společnosti: 10. prosince 2007
Identifikační číslo: 281 99 081
Zapsáno v obchodním rejstříku: Městský soud v Praze oddíl B, vložka 12900

Telefonní spojení: 226 801 200
faxové spojení: 226 801 201
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a. s., Budějovická 912, Praha 4
číslo účtu: 108735359/0800

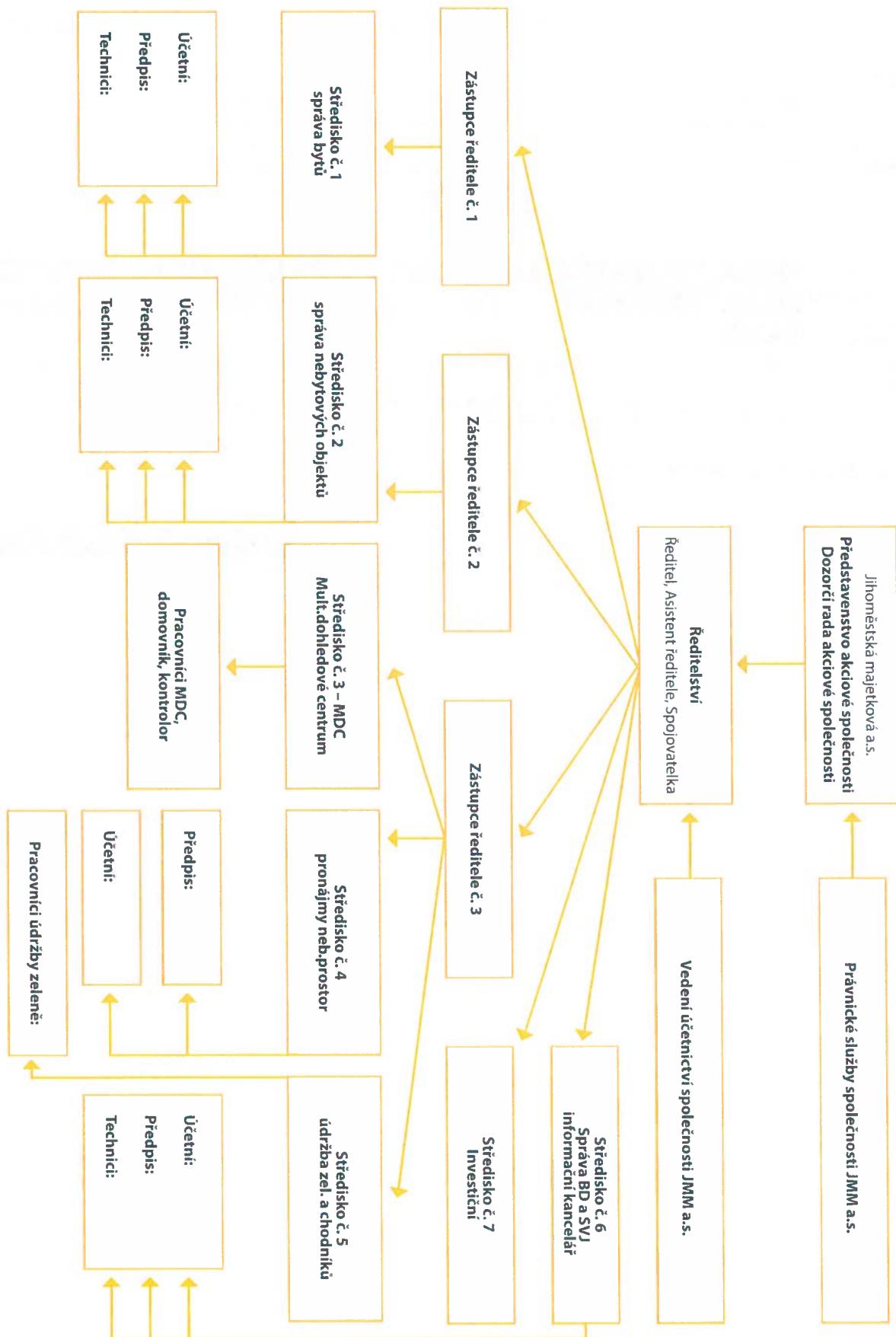
Předmět činnosti: správa a údržba nemovitostí,
zprostředkování obchodu a služeb,
specializovaný maloobchod a maloobchod se smíšeným zbožím,
maloobchod provozovaný mimo řádné provozovny

Statutární orgány:

Představenstvo: předseda: Luděk Zítka
člen: Petr Wolf
člen: Ondřej Nováček

Dozorčí rada: předseda: Jaroslav Mráz
člen: Mgr. Jan Bulíř
člen: PhDr. Luděk Vařbuchta, CSc.
člen: Václav Závorka
člen: JUDr. Miroslav Pígl
člen: Mikuláš Linter

IV. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA SPOLEČNOSTI A ZPŮSOB ŘÍZENÍ



V. EKONOMICKÉ ÚDAJE

Bisnode

Jihoměstská majetková a.s.

Bisnode skóring

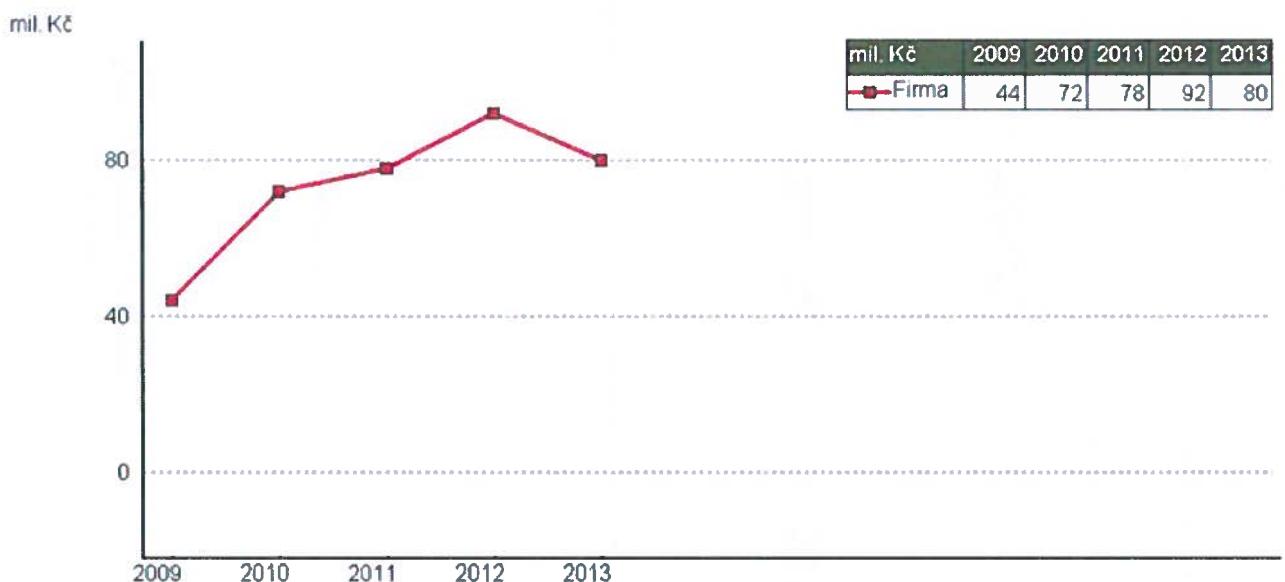
Základní informace

IČ	28199081	DIČ	CZ28199081
Právní forma	Akciová společnost	Datum založení	10.12.2007
Základní kapitál	2 000 000	Stav	Aktivní
Kategorie počtu zam.	50 - 99 zaměstnanců	Kategorie dle tržeb	60 000 000 - 99 999 999 Kč
Adresa	Ocelíkova 672/1, Praha 11, 14900, Česká republika	WWW	http://www.jihomestska.cz
OKEČ	703200	NACE	683200

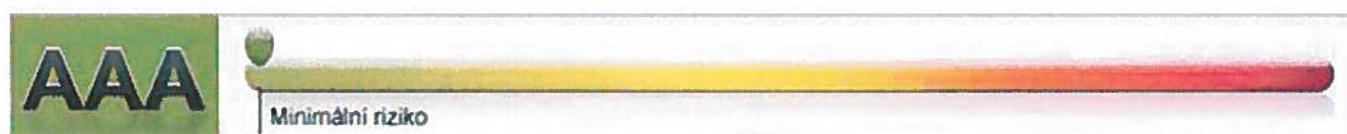
BONITA

Bisnode skóring	Nízké riziko			Střední riziko			Vysoké riziko			Úpadek
	AAA	AA	A	BBB	BB	B	CCC	CC	C	
AAA - Minimální riziko	AAA	AA	A	BBB	BB	B	CCC	CC	C	D
Pravděpodobnost úpadku této firmy	0.01 %									
Slovní popis hodnocení	Firmy ve skupině AAA mají průměrnou pravděpodobnost úpadku 0,03 %, přičemž pravděpodobnost úpadku této společnosti je 0,01 %.									
	- Stabilní společnost, vysoká pravděpodobnost spolehlivého plnění závazku z obchodního styku, vysoká pravděpodobnost návratnosti investic, nízké úvěrové riziko, minimální riziko úpadku									

Obrat společnosti za období 2009 - 2013

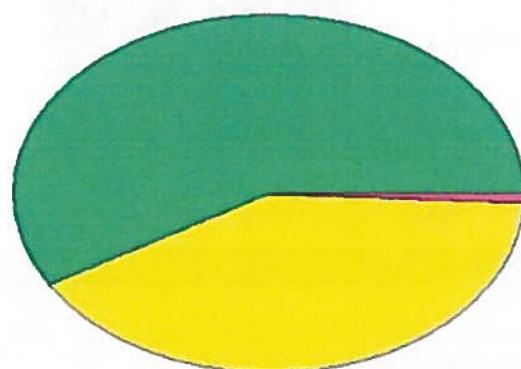
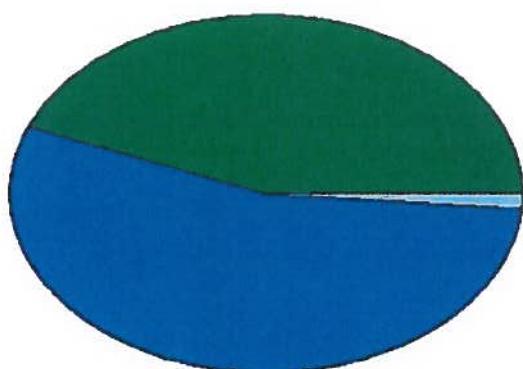


Skóring společnosti



Vysvětlivky				
	0,00 % – 0,03 %	Minimální riziko	Minimální riziko	Minimal risk
AAA	0,04 % – 0,09 %	Velmi nízké riziko	Velmi nízké riziko	Very low risk
AA	0,10 % – 0,27 %	Nízké riziko	Nízké riziko	Low risk
BBB	0,28 % – 0,71 %	Střední riziko	Středné riziko	Moderate risk
BB	0,72 % – 1,49 %	Akceptovatelné riziko	Akceptovatelné riziko	Acceptable risk
B	1,50 % – 2,69 %	Zvýšené riziko	Zvýšené riziko	Enhanced risk
CCC	2,70 % – 5,16 %	Vysoké riziko	Vysoké riziko	High risk
CC	5,17 % – 11,11 %	Velmi vysoké riziko	Velmi vysoké riziko	Very high risk
C	11,12 % – 99,99 %	Extrémně vysoké riziko	Extrémne vysoké riziko	Extremely high risk
D	100 %	Úpadek	Úpadok	Default
N/A		Nehodnoceno	Nehodnotené	Not qualified

Struktura aktiv a pasív



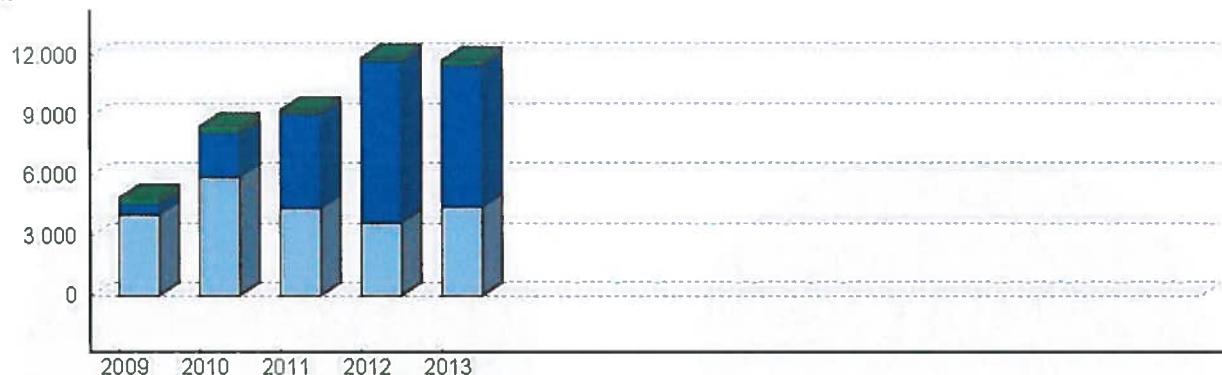
Struktura aktiv		Struktura pasív	
	Celkem		Celkem
Pohledávky za upr. vč. kapitál	0 (0 %)	Vlastní kapitál	12,3 (58,6 %)
Dlouhodobý majetek celkem	9,2 (43,8 %)	Cizí zdroje	8,5 (40,5 %)
Obežná aktiva	11,5 (54,8 %)	Ostatní pasiva	0,2 (1 %)
Ostatní oběžná aktiva	0,3 (1,4 %)		

Profíl

mil. Kč	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009
Aktiva celkem	21,00	24,30	18,50	16,60	11,70
Dlouhodobý majetek	9,20	12,30	9,20	8,10	6,80
Dlouhodobý hmotný majetek	9,00	12,20	9,10	7,80	6,60
Dlouhodobý finanční majetek	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Oběžná aktiva	11,50	11,70	9,10	8,20	4,60
Zásoby	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Krátkodobé pohledávky	4,40	3,70	4,40	6,00	4,10
Dlouhodobé pohledávky	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Finanční majetek	7,10	8,00	4,70	2,20	0,50
Ostatní aktiva	0,30	0,20	0,20	0,30	0,30
Vlastní kapitál	12,30	11,40	6,80	5,30	3,90
Cizí zdroje	8,50	12,30	11,70	10,90	7,70
Rezervy	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Dlouhodobé závazky	0,20	0,20	0,10	0,10	0,10
Krátkodobé závazky	7,00	9,20	7,60	6,90	4,90
Bankovní úvěry a výpomoci	1,30	2,80	3,90	3,90	2,70
Ostatní pasiva	0,20	0,70	0,10	0,30	0,10
Pracovní kapitál	4,60	2,10	1,60	1,20	-0,10
Krátkodobé dluhy celkem	7,20	9,80	7,70	7,30	5,00
Dlouhodobé dluhy celkem	1,50	3,10	4,00	4,00	2,90
Výkony a prodej zboží	79,20	91,70	77,40	72,10	43,70

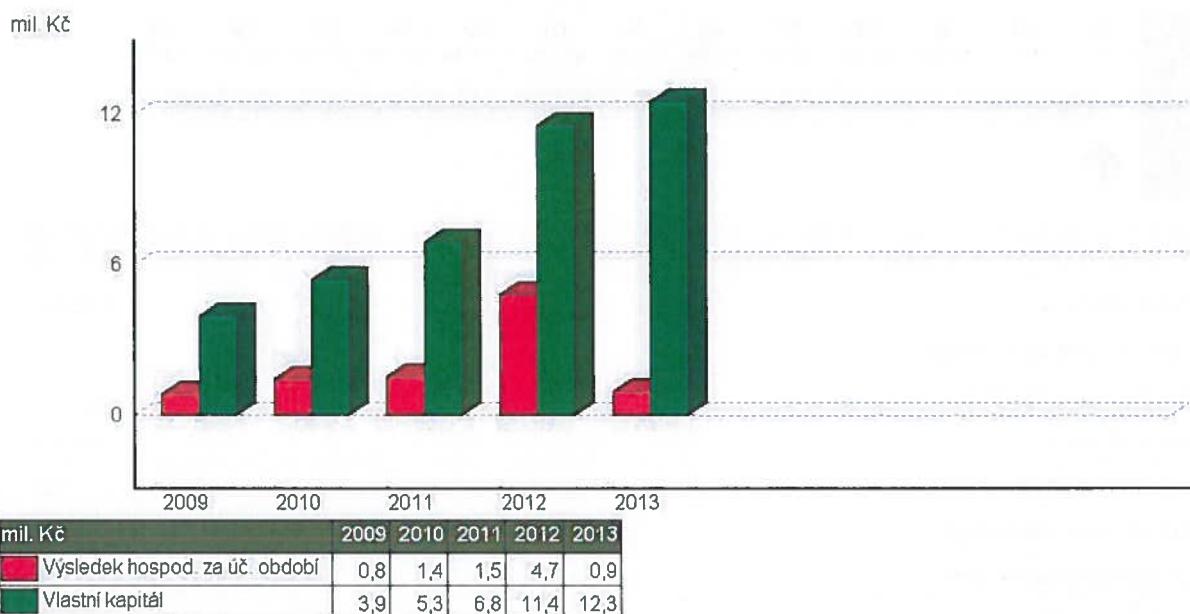
Struktura celkových oběžných aktiv

tis. Kč

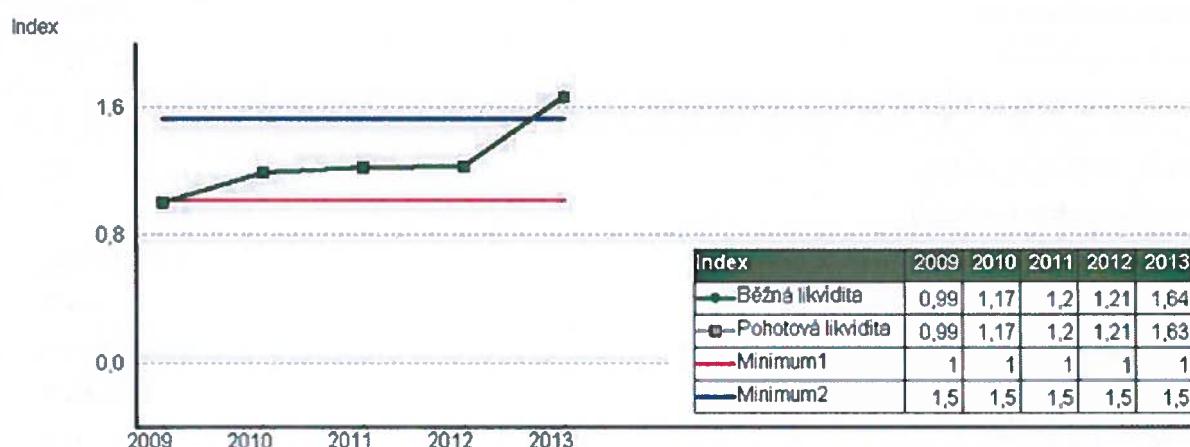


tis. Kč	2009	2010	2011	2012	2013
Zásoby	N/A	N/A	N/A	N/A	28
Krátkodobé pohledávky	4.058	5.952	4.388	3.664	4.411
Dlouhodobé pohledávky	14	15	17	17	17
Finanční majetek	502	2.202	4.668	8.033	7.057
Ostatní aktiva	346	342	214	231	299
Pohledávky za ups. vl. kapitál	0	0	0	0	0

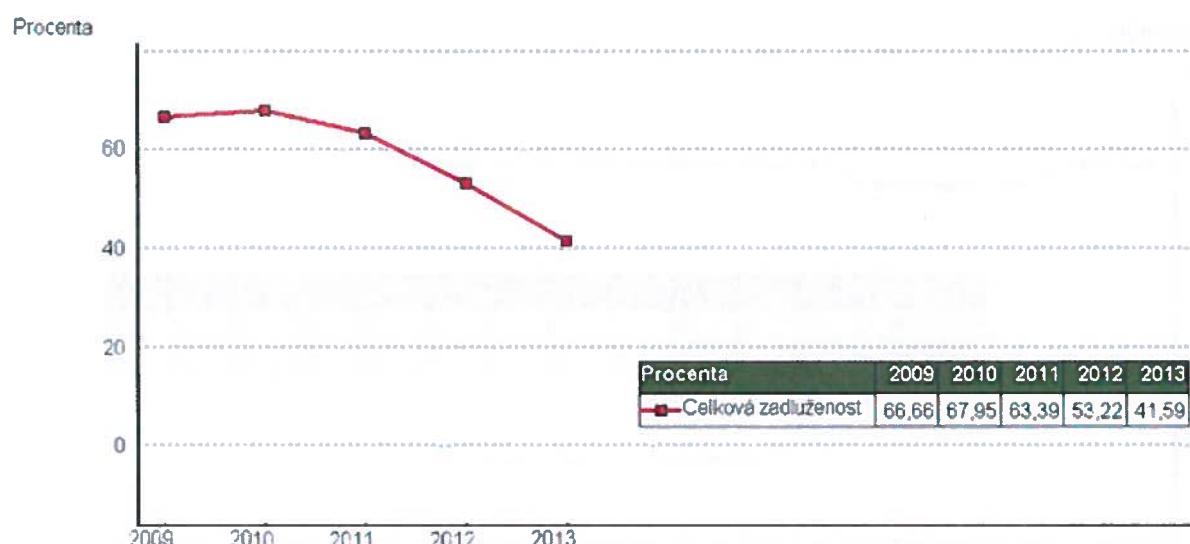
Vývoj výsledku hospodaření a vlastního kapitálu



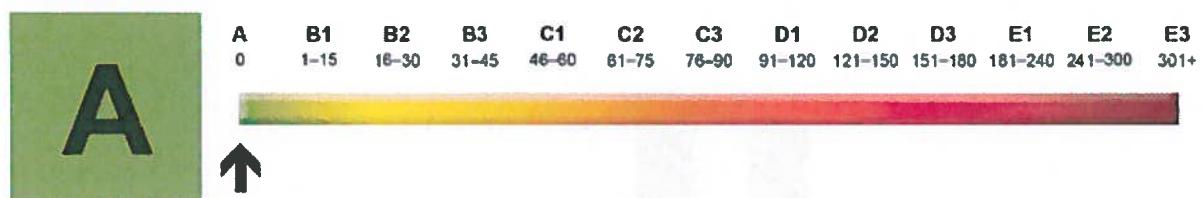
Likvidita



Zadluženost

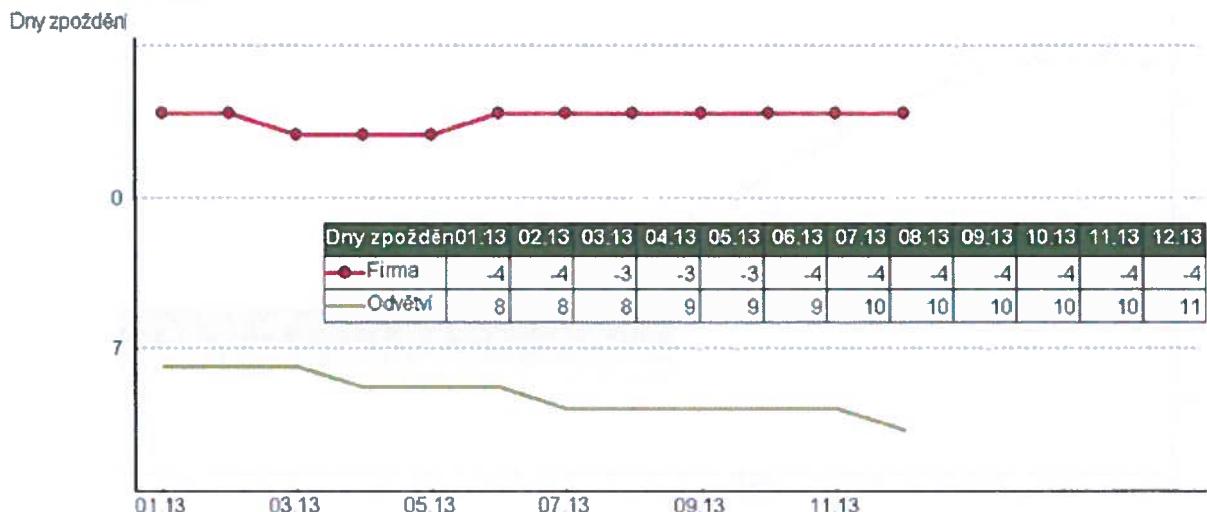


Platební index:



Firma	
Datum poslední faktury	1. 5. 2013
Počet dodavatelů plateb. informací	3
Prům. počet dnů po splatnosti	-4
Částka faktur celkem (Kč)	12.063
Počet sledovaných faktur	8
Minimální obch. podmínka (dny)	0
Maximální obch. podmínka (dny)	14
Uhrzeno v termínu (Kč)	12.063 / 100,0 %
Uhrzeno po termínu (Kč)	0 / 0,0 %
Zbývá uhradit po termínu (Kč)	0 / 0,0 %
Zbývá uhradit v termínu (Kč)	0 / 0,0 %
Odvětví	
Počet firem v odvětví (s plateb. inf.)	7.491
Prům. počet dnů zpoždění (odvětví)	11
Objem sledovaných faktur Kč (odvětví)	2.380.169.932
Počet sledovaných faktur (odvětví)	11.472
Firem ve zpoždění do 30 dnů	6.807 / 90,9 %
Firem ve zpoždění 31-60 dnů	328 / 4,4 %
Firem ve zpoždění 61-90 dnů	122 / 1,6 %
Firem ve zpoždění nad 90 dnů	234 / 3,1 %

Platební historie



VI. ZPŮSOB ŘÍZENÍ SPOLEČNOSTI JIHOMĚSTSKÁ MAJETKOVÁ a.s.

V rámci přijaté politiky integrovaného systému managementu byl zaveden vedením společnosti Jihoměstská majetková a.s. digitální „Informační systém JMM“, jehož součástí je především systém oběhu účetních dokladů, evidence plnění a vyhodnocování projektů a s nimi spojených dílčích úkolů pro vedení a jednotlivé pracovníky společnosti, jejich průběžná kontrola a vyhodnocování plnění. Dále pak evidence, věcné a finanční schvalování, zaúčtování a úhrada faktur, evidence a sledování platnosti periodických revizí vyhrazených technických zařízení včetně sledování spotřeb dodávaných médií, evidence a sledování platnosti a účinnosti nájemních a podnájemních smluv, smluv o dílo, evidence příchozí a odchozí pošty apod. Tento systém nám napomáhá efektivně zvládat administrativní činnost společnosti s minimalizací chyb, které by jednotliví zaměstnanci mohli zapříčinit.

Pro správu bytů v majetku společenství vlastníků jednotek byl vyvinut moderní komunikační nástroj „Aplikace Správa nemovitostí pro bytová družstva a společenství vlastníků jednotek“ dále jen Aplikace. Výhodou této nové služby je usnadnění komunikace mezi jednotlivými vlastníky, výbory SVJ a správcem. Aplikace umožňuje nejenom sdílet důležité dokumenty, kontakty, fotodokumentaci apod., které se týkají daného SVJ, ale také umožňuje jednoduchým způsobem hlásit závady a vést interní diskuzi mezi členy daného SVJ. Součástí Aplikace je také přístup do internetového databázového evidenčního systému iDES, kde si jednotliví vlastníci můžou zkонтrolovat evidenci vlastních plateb, evidenční list či vyúčtování služeb.

VII. NABÍDKA SLUŽEB JIHOMĚSTSKÉ MAJETKOVÉ a.s.

Správa bytového a nebytového fondu

Správa bytového fondu představuje pro naši společnost jednu z nejvýznamnějších oblastí, kterou se zabýváme. Velice si této práce vážíme. Z těchto důvodů máme stanoveny úřední hodiny každý den. Termín návštěvy lze samozřejmě sjednat po předchozí domluvě i mimo úřední hodiny. Společnost Jihoměstská majetková a.s. má provozovnu v ulici Tererova 1356/6a v Praze 11. V moderně zařízené bezbariérové provozovně naší společnosti najdou naši zákazníci přátelské prostředí, kde vyřídí veškeré potřebné záležitosti. Jsme zde schopni zorganizovat jednání s představiteli soukromých vlastníků domů, s vedeními společenství vlastníků (SVJ) či bytových družstev (BD). Pro tyto účely nabízíme moderně zařízenou konferenční místnost s kapacitou až 30 míst, kde je možné uspořádat pracovní setkání či výroční schůze. Mnohdy otřepané rčení: „Náš zákazník, nás pán!“ je pro nás svaté.

Vlastní výkon společnosti spočívá v zajištění níže uvedených služeb výhradně v oblasti Jižního Města. Zajišťujeme komplexní správu nemovitostí pro všechny formy vlastnictví spočívající v oblasti administrativní, předpisové, technické, účetní a právní. Jedná se zejména o:

- zprostředkování smluvních vztahů na plnění spojená s provozem objektu
- zajištění údržby a oprav společných částí objektu
- návrhy plánu oprav a investic
- návrhy v oblasti úspor energií
- předpis plateb jednotlivým vlastníkům
- vedení evidence plateb a výdajů
- zajištění příslušných revizí vyhrazených technických zařízení včetně odstraňování závad z nich vyplývajících
- zajištění deratizace, dezinfekce a dezinsekce
- zajištění nepřetržité havarijní služby
- zajištění rozúčtování služeb na konečné spotrebitele
- vymáhání pohledávek mimosoudní cestou
- zajištění vymáhání pohledávek soudní cestou
- zpracování účetních závěrek včetně roční účetní závěrky
- zajištění svolání shromáždění vlastníků, výpočet a podání přiznání k dani z nemovitostí jednotlivých vlastníků bytů, vypracování výročních zpráv

Podvojné účetnictví je vedeno v souladu s právními předpisy, zejména zákonem o účetnictví č. 563/91 Sb., v programu I-DES společnosti TOM-COMPUTER. Součástí tohoto programu je i evidence předpisu nájmu, evidence příspěvku do fondu oprav vč. záloh na služby a technická evidence správy domu. V pravidelných intervalech předkládáme zástupcům vedení městské části Praha 11, BD či SVJ měsíční uzávěrku s předvahou, rozvahou, výsledkovou a hlavní knihou. Činnost účetního je průběžně kontrolovaná hlavním účetním naší společnosti. Úzce spolupracujeme s daňovým poradcem a auditorem.

Vše zajišťujeme jménem a na účet vlastníka domu s potřebnou péčí řádného hospodáře. S vlastníkem objektu uzavřeme mandátní smlouvu na komplexní správu předmětné nemovitosti, ze které vyplývají práva a povinnosti obou smluvních stran.

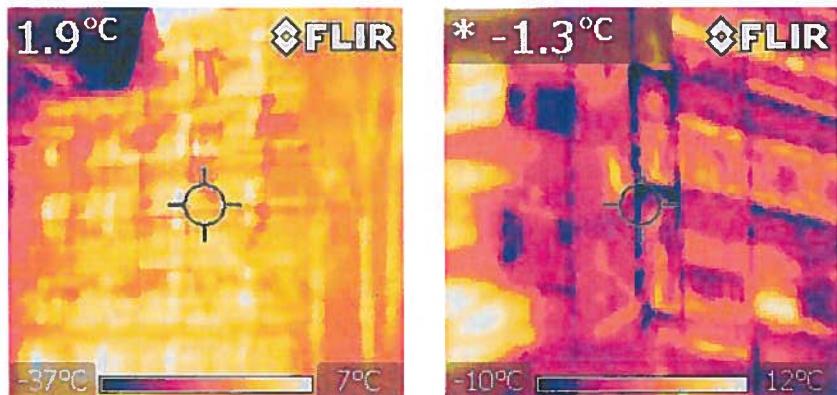
Havarijní služba Jihoměstské majetkové a.s.

Společnost Jihoměstská majetková a.s. zajišťuje smluvně pro své zákazníky od roku 2013 havarijní službu. Jedná se o odstraňování havarijních stavů v plném rozsahu, pokud je to technicky možné v daný okamžik, případně jsou provedena taková opatření, kterými se zabrání vzniku škod na majetku či zdraví osob. Havarijní služba spočívá v odstranění závad na rozvodech a zařízeních elektro, vody včetně odpadního potrubí, ústředního vytápění a plynu. Zajišťujeme rovněž zprostředkování oprav technologie EZS, EPS a CCTV. Službu zajišťujeme prostřednictvím bezplatné linky v pracovních dnech od 16.00 hodin do 08.00 hodin a nepřetržitě čtyřadvacet hodin denně o sobotách, nedělích a svátcích. Telefon na havarijní službu Jihoměstská majetková a.s.: 800 133 332.

Havarijní službu chápeme jako nezbytný doplněk spravovaných nemovitostí či jako rozšířený výkon technické správy. V případě zájmu o tuto službu s příslušným Společenstvím vlastníků jednotek uzavřeme smluvní vztah, ve kterém je definována paušální cena za jednotku rovnající se jedné koruně, paušální sazba za výjezd v hodnotě sto korun a jednotná cena za hodinovou zúčtovací sazbu ve výši tří sta korun českých. Ve smlouvě jsou také definovány povinnosti smluvních stran včetně doby dojezdu na zajištění havarijní opravy tj. do jedné hodiny po nahlášení havarijní situace oprávněnou osobou na bezplatnou linku. Paušální cena za jednotku je hrazena Společenstvím vlastníků jednotek formou splátkového kalendáře, který je nedílnou součástí smlouvy. Ostatní ceny za havarijní zásah v bytě jsou hrazeny vlastníkem jednotky na místě zásahu či nájemcem bytu ve znění platné legislativy, případně Společenstvím vlastníků jednotek za zásah havarijního charakteru ve společných prostorách domu.

Úspory energií

Oblast úspor energií je činnost, ve které dosahuje Jihoměstská majetková a.s. dlouhodobě výborných výsledků. Naše společnost vlastní infračervenou kameru, která pomáhá odhalit úniky tepla, ale taktéž posoudí závady na elektroinstalaci. Základní informace ohledně úspor energií jsme schopni předložit v krátké době po zmapování stávajícího stavu daného domu. Konkrétní projektová příprava je však na odbornících, kteří se problematice zateplování budov zabývají. Projektová příprava revitalizace panelového domu musí řešit kromě zateplení a architektonického vzhledu také případné vady panelové výstavby, statické závady, spodní izolace, regulaci topení apod. U objektů, kde investor chce docílit parametry pasivního domu, je nutné řešit rovněž systém výměny vzduchu (klimatizace). Je rovněž důležité domluvit se o chystaných změnách s dodavatelem tepla, a to jak v případě plánovaných zásahů do technologie v předávací stanici tepla, ale stejně tak je nutné nastavit si nové úspornější odběrové diagramy tepla, které ovlivňují cenu za odebranou energii.



Další služby Jihoměstské majetkové a.s.

Jelikož jsme společnost, která velmi úzce kooperuje s městskou částí Praha 11, jsme připraveni našim zákazníkům nabídnout i doplnkové služby z již realizovaného programu pro Bytová družstva a Společenství vlastníků jednotek.

Kamerový systém

Jedná se o možnost připojení se ke kamerovému systému, který je trvale sledován pracovníky multifunkčního dohledového centra. Systém působí v oblasti prevence, kdy klesá kriminalita, vandalismus a tím i investice do spravované nemovitosti. V oblasti represe systém umožňuje okamžitou reakci. V oblasti informativní se záznamy stávají důležitým materiálem při důkazní činnosti. Připojení ke kamerovému systému je zdarma. Za zajištění konektivity, tj. náklady na přenos dat, je účtováno cca 5.000 Kč měsíčně.



Funkce multifunkčního dohledového centra

- monitoring všech kamer zapojených v systému = okamžitý přístup ke všem kamerám v systému MČ Praha 11
- monitoring výstupů z ostatních bezpečnostních technologií (se zpětnou vazbou např. na nájemníky)
- automatické zobrazení kamery při poplachovém stavu v objektu (např. při narušení hlídaného prostoru)

Využití dalších bezpečnostních technologií

- elektronická požární signalizace
- elektronická zabezpečovací signalizace
- přistupové systémy (především čipy pro vstup do objektu)
- vzdálená správa energií a tepla na objektech MČ Praha 11

Úklid kontejnerových stání a odvoz velkoobjemového odpadu

Nabízíme každodenní úklid v pracovních dnech kontejnerových stání a kontrolu jejich čistoty, a to za měsíční paušální částku 700 Kč. Dále zabezpečujeme odvoz velkoobjemového odpadu. Velkoobjemové kontejnery jsou přistavovány zdarma na vytípovaných stanovištích, kdy občané hradí pouze náklady za manipulaci s velkoobjemovým odpadem a náklady za ujeté kilometry při přistavení kontejneru. K 31. 12. 2013 máme 37 uzavřených smluv s jednotlivými družstvy a SVJ.



Odstraňování graffiti

Provádíme odstraňování graffiti a nelegálních výlepů plakátů na fasádách objektů včetně obnovení nátěrů či probarvených omítek. Majitel objektu dodá pouze materiál, ostatní je starostí naší společnosti.



Údržba předzahrádek

Zajišťujeme vlastní technikou a kmenovými zaměstnanci odbornou údržbu zeleně tj. prořez a kácení dřevin a jejich zpětnou výsadbu, mulčování, sečení a vyhrabování trávníků, shrabání listí či odvoz odpadu.

Úklid chodníků a odstraňování psích exkrementů

Naše společnost zajišťuje pro městskou část Praha 11 zimní úklid pěších komunikací v rozsahu cca 40 km. Další pěší komunikace jsou udržovány před objekty, které naše společnost spravuje. Tuto službu zajišťujeme i pro další vlastníky nemovitostí. Kromě bytových domů udržujeme taktéž chodníky před mateřskými a základními školami na území Jižního Města. Pro zimní sezónu 2012/2013 máme k dispozici 7 komunálních strojů. V případě kalamitních stavů máme dohodnutý dostatečný počet brigádníků, kteří nám pomohou tyto situace zvládat. Pro SVJ a družstva z Prahy 11 nabízíme možnost zapojení se do zimní údržby za finanční odměnu.



Pomocí dvou speciálních úklidových strojů zajišťujeme taktéž pro městskou část Praha 11 odstraňování psích exkrementů. Tato služba je poskytována celoročně.

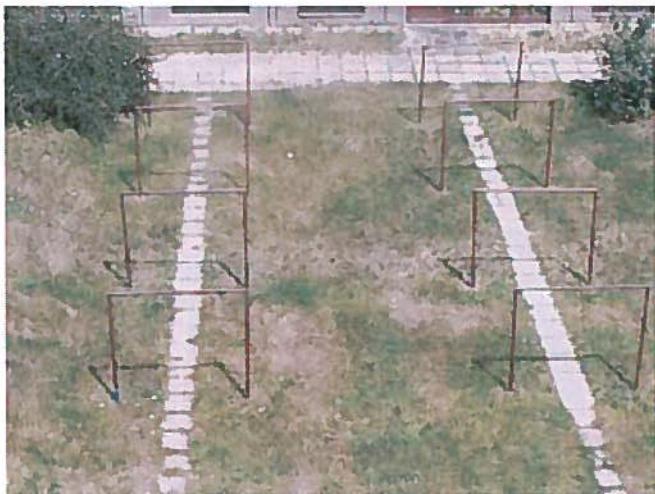
Sběrný dvůr bioodpadu

Od dubna do listopadu provozujeme sběrný dvůr bioodpadu, a to pro občany Jižního Města zdarma. Sběrný dvůr se nachází na konci ulice K Dubu (u pěší lávky přes dálnici D1). Provozní doba je zveřejněna na našich webových stránkách.



Odstraňování klepadel, sušáků a betonových prvků

Ve spolupráci s městkou částí Praha 11 organizujeme odstraňování nevhledných betonových prvků, nefunkčních klepadel či sušáků, která jsou nebezpečná a esteticky hyzdí lokalitu Jižního Města.



Bezplatná linka čistoty

Ve spolupráci s Odborem životního prostředí Úřadu městské části Praha 11 provozujeme **bezplatnou linku čistoty 800 113 336**. Na tuto linku můžete ohlásit místo, které nepůsobí zrovna příjemným dojmem. Na této lince lze ohlásit neporádek, přerostlou zeleň apod. Poskytneme zde i informace na dotazy typu – kam s bioodpadem apod.



VIII. ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A STAVU MAJETKU

Charakteristika společnosti

Jihoměstská majetková a.s. byla založena akciovou společností 1. JIHOMĚSTSKÁ a.s. se sídlem Praha 4, Háje, Ocelíkova 672/1, PSČ 149 00, IČ: 279 28 641, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 12138, která byla do 11. října 2011 100 % vlastníkem společnosti. Tohoto dne akcie odkoupila Městská část Praha 11, která se stala 100 % vlastníkem společnosti. Společnost Jihoměstská majetková a.s. byla do obchodního rejstříku zapsána dne 10. prosince 2007. Sídlo společnosti je v Praze 4, Hájích, Ocelíkova ulice č.p. 672/1. Kanceláře společnosti a tím i adresa pro styk s veřejností, jsou na adresě Tererova 1356/6a v Praze 4, Chodov. Vlastní podnikatelská činnost byla zahájena dnem 10. prosince 2007. Od 1. ledna 2008 nabyla účinnosti mandátní smlouva na správu nebytových objektů ve vlastnictví Městské části Praha 11. K 31. prosinci 2013 zaměstnávala společnost 54 stálých zaměstnanců. Za celý rok 2013 byl průměrný přepočtený počet zaměstnanců 53.

Charakteristika výsledků za rok 2013

Společnost hospodařila v šestém roce své činnosti se ziskem.

Celkové investiční výdaje byly v objemu **2 520 tis. Kč**. Investice byly směrovány především do pořízení vozového parku a strojů pro údržbu zeleně. Majetek společnosti není zatížen žádnými zástavními právy nebo jinými omezeními. Akciová společnost splnila všechny své závazky, odvodové a daňové povinnosti. V roce 2013 byl vytvořen zisk 907 tis. Kč po zdanění.

Přehled finančních odměn členům představenstva a dozorčí radě za rok 2013

Představenstvo :

Předseda představenstva	12.000 Kč/měsíc
Místopředseda představenstva	8.000 Kč/měsíc
Člen představenstva	5.000 Kč/měsíc

Dozorčí rada :

Předseda dozorčí rady	10.000 Kč/měsíc
Člen dozorčí rady	2.500 Kč/měsíc

Předmět činnosti

Nejvýznamnějším druhem činnosti je správa bytových a nebytových objektů, zajišťování provozu kamerového systému v rámci programu Bezpečné Jižní Město, pronájmy nebytových objektů, údržba zeleně a zajišťování úklidu chodníků, jakož i úzká metodická a organizační spolupráce s družstvy a společenství vlastníků jednotek.

Hospodářské výsledky jednotlivých středisek

1. Správa bytových objektů

Tato činnost je vykonávána na základě uzavřené mandátní smlouvy s Městskou částí Praha 11. Předmětem smlouvy je správa 1.488 bytových jednotek (stav k 31. 12. 2013). Představuje jeden z hlavních zdrojů tržeb společnosti. Za rok 2013 bylo dosaženo **zisku 329 tis. Kč** po zdanění.

V průběhu roku 2013 byl dokončen úplatný převod bytů v souladu se zák. č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů. V souvislosti s tím docházelo ve druhém pololetí k úbytku počtu bytů z původních 2.589 na 1.488 k 31. 12. 2013. V průběhu 1. pololetí roku 2013 v zastoupení původního vlastníka MČ Praha 11 jsme svolávali připravné a následně první schůze shromázdění vlastníků pro již vzniklá Společenství vlastníků jednotek (dále jen SVJ). Ke dni 31. 12. 2013 vzniklo celkem 31 SVJ o celkovém počtu 3.330 převedených bytů. Městské části Praha 11 zůstalo ve výlučném vlastnictví (celé bytové domy) 316 bytových jednotek.

Současně byly plněny ukazatele plnění plánu hospodářské činnosti dle schválené úpravy finančního plánu na roku 2013.

2. Správa nebytových objektů

Tato činnost je vykonávána na základě mandátní smlouvy uzavřené s městskou částí Praha 11. Za rok 2013 bylo dosaženo **zisku 56 tis. Kč** po zdanění. V roce 2013 spravovalo středisko č. 2 celkem 48 školských a 21 ostatních nebytových objektů.

V rámci správy nebytových objektů zajišťuje JMM a.s. provádění drobných a havarijních oprav, provádění plánovaných revizí vyhrazených technických zařízení, vyúčtování spotřeb energií pro jednotlivé nájemce, technický dozor investora při opravách spravovaných objektů, připravujeme podklady vlastníkovi objektů pro poptávková a výběrová řízení, energetické audity a vyřizování pojistných událostí. Taktéž zajišťuje podklady pro ekonomický odbor městské části Praha 11 pro stanovení výše příspěvků jednotlivých mateřských a základních škol na další rok aj.

Průběžně monitorujeme technický stav jednotlivých objektů dle potřeby minimálně však jednou měsíčně. Dvakrát ročně jsou prováděny technickými pracovníky a zástupci MČ Praha 11 (OSM) pravidelné kontroly technického stavu objektů, čímž se jednak daří snižovat riziko vzniku havarijních situací, ale navíc se z těchto kontrol vychází při sestavování plánu oprav spravovaných objektů pro následující rok.

Oddělení předpisu nájmu střediska č. 2 zajišťuje kontrolu uhrazeného nájemného. Provádí úpravu nájemného o valorizaci, zasílání upomínek v případě, že dojde ke zpoždění platby ze strany nájemce s tím, že o této skutečnosti je neprodleně informován vlastník nemovitosti popř. navrhuje ukončení nájemní smlouvy.

3. Provoz multifunkčního dohledového centra

Tato činnost je vykonávána na základě uzavřené smlouvy o dílo s městskou částí Praha 11. Představuje jeden z dalších hlavních zdrojů tržeb společnosti. Předmětem smlouvy je zabezpečení bezpečnostního a kamerového systému Městské části Praha 11. Za rok 2013 dosáhlo středisko č. 3 **zisku 128 tis. Kč** po zdanění.

Multifunkční dohledové Centrum Prahy 11 (dále jen MDC) je pracoviště s dohledem primárně kamerového systémů MČ Prahy 11, na které je napojeno:

- 8 bytových domů s celkovým počtem 189 kamer
- 17 mateřských škol s celkovým počtem 210 kamer
- 7 základních škol s celkovým počtem 101 kamer
- 6 nebytových objektů s celkovým počtem 10 kamer
- 8 v domech s pečovatelskou službou

Toto pracoviště má tedy celkem 518 připojených kamer. Provoz na MDC je zajišťován sedm dní v týdnu 365 dní v roce. Pracovníci MDC zajišťují dále využívání dalších technologií, jakými například jsou:

- EPS - elektronický požární systém, kdy jsou některé bytové domy napojeny přímo na MDC a v případě poplachu může dohledové centrum reagovat na vzniklou situaci
- EZS - elektronický zabezpečovací systém, který monitoruje některé bytové domy, kde jsou umístěna čidla pro napadení objektu
- CEM - vzdálený dohled energií a vody na objektech MŠ a ZŠ
- Siemens - vzdálený dohled monitoringu kotelen a výměníkových stanic
- Linka čistoty Jižního Města - nonstop telefonní linka, kam mohou obyvatelé MČ Prahy 11 volat a ohlašovat nepořádek a vandalismus
- Linka havarijní služby

V roce 2013 byl připojen objekt DPS Blatenská technologií EPS a zřízena linka havarijní služby.

4. Pronájmy nebytových objektů

Tato činnost je vykonávána na základě nájemních smluv uzavřených s městskou částí Praha 11. Nebytové objekty jsou dále smluvně předány do podnájmu třetím právním subjektům s předchozím souhlasem Rady MČ Prahy 11. Za rok 2013 bylo dosaženo **ztráty 428 tis. Kč**. Důvodem ztráty byly opravy provedené v pronajímaných objektech.

Přehled vynaložených oprav v pronajatých objektech:

K Milíčovu 674	177 tis. Kč (opravy hygienického zázemí)
Janouchova 670	118 tis. Kč (opravy hygienického zázemí)
Jírovcovo nám. 1782	681 tis. Kč (opravy šaten, podlah a malování)
Babákova 2149	18 tis. Kč (opravy a údržba)
Donovalská 1862	77 tis. Kč (opravy a údržba)
Mikulova 1594	54 tis. Kč (opravy fasády a parkoviště)
Mendelova 550	14 tis. Kč (opravy)
Pošepného nám. 2022	169 tis. Kč (opravy podlahy a rozvodů)
Modletická 1401	84 tis. Kč (opravy zateplení a šachty)
Janouchova 671	56 tis. Kč (opravy fasády a vodoinstalace)
Tererova 1356	7 tis. Kč (opravy kanceláří)
Hráského 1902	83 tis. Kč (opravy dlažby)
CELKEM	1 538 tis. Kč

5. Údržba zeleně

Tato činnost je vykonávána v rámci uzavřené mandátní smlouvy s městskou částí Praha 11 a jednotlivými smlouvami či objednávkami ze strany ostatních zákazníků. Za rok 2013 bylo dosaženo **zisku 48 tis. Kč**.

Toto středisko pokrývá veškeré potřeby spravovaných objektů (bytových a nebytových objektů) z hlediska údržby zeleně a úklidu chodníků vlastními silami. V roce 2013 bylo dále rozšířováno technické zázemí střediska, především drobná a menší technika na údržbu zeleně, ale i nákladní vozidla pro lepší přepravu techniky, materiálu a zaměstnanců. V roce 2013 výrazně přibylo zakázek na úpravu venkovních ploch a zeleně jak u stávajících BD a SVJ, tak u těch nově vznikajících. Taktéž se podařilo s těmito subjekty uzavřít smlouvy na pravidelné provádění jak údržby zeleně, tak letního i zimního úklidu komunikací.

Další aktivity v rámci střediska č. 5 údržba zeleně:

- úklid cca 45 km chodníků na území městské části Prahy od 1. 1. 2010
- odklízení sněhu – následků sněhové kalamity
- údržba zeleně v mateřských a základních školách
- údržba zeleně pro bytové domy ve vlastnictví MČ Praha 11
- údržba zeleně a komunikací pro SVJ a BD
- úklid kontejnerových stání pro SVJ, BD a MČ Praha 11
- odstraňování graffiti a načerno vylepených plakátů na území MČ Prahy 11
- nátěry podchodů na území MČ Prahy 11
- instalace reklamních ploch na lavičky ve vlastnictví MČ Prahy 11
- obnova informací na reklamních lavičkách a informačních tabuli
- provozování linky čistoty, úklid na základě podnětů občanů MČ Prahy 11
- úklid psích exkrementů na území MČ Prahy 11

6. Správa BD a SVJ, privatizace

Činnost tohoto střediska je zaměřena na správu bytových domů ve vlastnictví bytových družstev a společenství vlastníků jednotek. Za rok 2013 bylo dosaženo **zisku 398 tis. Kč**.

V průběhu roku 2013 středisko č. 1 a 6 zajišťovalo komplexní správu nemovitostí pro 14 Společenství vlastníků jednotek:

SVJ

Láskova č.p. 1810-1812	Majerského č.p. 2037-2038-2039
Láskova č.p. 1814-1816	Valentova č.p.1744
Láskova č.p. 1817-1819	Bachova č.p. 1568
Jažlovičká č.p. 1314-1315	Tererova č.p. 1355-1356
Křejpského č.p. 1512-1513-1514	Emilie Hyblerové č.p. 524-525-526
Brandlova č.p. 1383-1384-1385	Křejpského č.p. 1508-1509-1510-1511
Blatenská č.p. 2147-2148	Bachova 1567

na základě Mandátních smluv schválených shromážděním vlastníků jednotek každého společenství, a to v oblasti administrativní, provozné technické a ekonomické.

V prvním pololetí roku 2013 jsme v zastoupení původního vlastníka nemovitostí městské části Praha 11 svolali přípravné a následně první schůze shromáždění vlastníků jednotek pro již vzniklá Společenství vlastníků jednotek (dále SVJ), kterými jsou:

SVJ	datum vzniku SVJ	termín přípravné schůze	termín první schůze
Anny Drábíkové č.p. 534-535-878	9.1.2013	18.2.2013	28.3.2013
Steinerova č.p. 735	16.1.2013	19.2.2013	27.2.2013
Emilie Hyblerové č.p. 521,522,523	18.1.2013	20.2.2013	28.2.2013
Modletická č.p. 1390	11.1.2013	21.2.2013	6.3.2013
Modletická č.p. 1388	24.1.2013	25.2.2013	11.3.2013
Křejpského č.p.1531	29.1.2013	26.2.2013	13.3.2013
Ke Kateřinkám č.p. 1392	1.2.2013	4.3.2013	14.3.2013
Modletická č.p. 1389	26.1.2013	5.3.2013	20.3.2013
Tererova č.p. 1551	6.3.2013	15.4.2013	13.5.2013
Křejpského č.p. 1504-1505-1506-1507	6.3.2013	16.4.2013	14.5.2013
Bachova č.p. 1566	7.3.2013	17.4.2013	15.5.2013
Mikulova č.p. 1571-1572-1573-1574	13.3.2013	18.4.2013	20.5.2013
Michnova č.p. 1620-1621	25.3.2013	22.4.2013	21.5.2013
Brandlova č.p. 1641	25.3.2013	23.4.2013	22.5.2013
Podjavorinské č.p. 1601	21.3.2013	24.4.2013	23.5.2013
Bajkonurská č.p. 736	2.4.2013	29.4.2013	28.5.2013
Majerského č.p. 2034-2035-2036	19.4.2013	27.5.2013	13.6.2013

Přípravné schůze jsme svolali za účelem, abychom transparentním způsobem informovali široký okruh vlastníků i potencionálních vlastníků bytů o zák. č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, vzorových stanovách společenství, volbě orgánů společenství a v neposlední řadě i o textu Mandátní smlouvy o správě nemovitostí a faktickém výkonu komplexní správy nemovitostí.

Následně jsme v souladu se zněním zák. č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů v platném znění svolali první schůze shromáždění vlastníků jednotek za přítomnosti notáře. Program této schůzí měl jednotný charakter, a to:

- Zahájení a kontrola usnášenischopnosti
- Volba předsedajícího první schůze
- Schválení stanov společenství
- Volba výboru společenství
- Volba kontrolní komise společenství
- Schválení textu Mandátní smlouvy se společností Jihoměstská majetková a.s.
- Závěr

Ve všech případech byly schůze usnášenischopné a došlo ke zvolení výboru SVJ, v některých SVJ byla zvolena i kontrolní komise. Shromáždění schválilo stanovy společenství i textaci Mandátní smlouvy s naší společností. Z průběhu schůzí byl vytvořen notářský zápis a další dokumenty tak, aby mohly být předány Městskému soudu v Praze k provedení zápisu jednotlivých SVJ.

Jihoměstská majetková a.s. zajistila výše uvedeným SVJ výpis z rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného Městským soudem v Praze a se všemi SVJ uzavřela mandátní smlouvu o správě.

V roce 2013 Jihoměstská majetková a.s. také vykonávala v rozsahu uzavřených Mandátních smluv správu Bytového družstva Stříbrského 686 – 689 a Bytového družstva Jažlovická 1320 – 1323.

Pro všechna SVJ bylo zpracováno finanční vyrovnání mezi městskou částí Praha 11 a SVJ a mezi městskou částí Praha 11 a jednotlivými vlastníky. Byl zajištěn také převod základních smluvních vztahů pro bezproblémový chod jednotlivých SVJ.

Informační kancelář

Po celý rok 2013 pokračovala činnost Informační kanceláře privatizace bytů obchodní společnosti Jihoměstské majetkové a.s. v prostorách provozovny Tererova 1356/6a, 149 00 Praha 4 – Chodov. Provozní doba Informační kanceláře byla v rozsahu od pondělí do čtvrtka, s úředními hodinami od 8:00 hodin do 18:00 hodin. Poradenství bylo poskytováno formou osobních konzultací, telefonicky na pevné lince číslo 226 801 215 nebo na mobilu číslo 733 736 179 a také prostřednictvím elektronické komunikace na e-mailové adresě infokancelar@jihomestska.cz.

Nájemci obecních bytů ve správě MČ Praha 11 se zde mohli seznámit se všemi potřebnými informacemi týkajícími se úplatného převodu bytových jednotek, zejména s harmonogramem „privatizace“. Zásadami privatizace obecních bytů, dále se skutečnostmi, zda jsou označení Bytovým oddělením ÚMC Praha 11 za oprávněné nájemce pro účely „privatizace“ bytů, zda byl prodej příslušné bytové jednotky schválen orgány MČ Praha 11, výši kupní ceny, podmínky splátkového prodeje s možnostmi zhojení překážek privatizačního procesu v konkrétním případě a s mechanismem uzavírání kupní smluv o převodu bytových jednotek. V dalších fázích úplatného převodu bytových jednotek byli kupující informováni o úhradě kupní ceny, o podání návrhu na povolení vkladu vlastnického práva k bytové jednotce na příslušný katastrální úřad, zápisu vlastnického práva k jednotce do katastru nemovitostí, konání přípravných, prvních a řádných schůzí shromáždění vlastníků společenství vlastníků jednotek (dále jen „SVJ“), volbě výborů a kontrolních komisí SVJ, stanovách SVJ a o smlouvách uzavíraných SVJ.

V měsíci květnu byla zřízena další mobilní linka číslo 733 736 166 určená kupujícím a vlastníkům bytových jednotek, kteří byli v průběhu úplatného převodu bytových jednotek dotčeni dodatečným svěřením zastavěných pozemků v majetku hlavního města Prahy do správy městské části Praha 11. Informační kancelář se posléze na základě smlouvy uzavřené s MČ Praha 11 podílela na organizaci uzavírání kupních smluv s vlastníky jednotek, jejichž předmětem byl dodatečný prodej spolu vlastnických podílů k témtoto dosvěřeným zastavěným pozemkům.

V rámci činnosti Informační kanceláře bylo rovněž v měsících lednu až květnu 2013 poskytováno právní poradenství související s úplatným převodem bytových jednotek, které se týkalo především uvedení kupujících do platné právní úpravy, doporučení vhodných postupů při kontraktacním procesu z hlediska občanského práva (obvykle rodinného práva, dědičkého práva a práva majetkového společenství manželů, přípravy plných mocí a prohlášení o vzdání se práva na odkoupení bytové jednotky).

Informační kancelář se též podílela na přípravě textů pro InfoSERVIS Jihoměstské majetkové a na organizaci a zajišťování přípravných, prvních a řádných schůzí shromáždění vlastníků SVJ.

Informační kancelář rovněž poskytovala poradenství v oblasti bytového práva, práva bytových družstev a společenství vlastníků jednotek pro další subjekty mimo okruh nemovitostí spravovaných společností Jihoměstská majetková a.s. z řad občanů MČ Praha 11, bytových družstev a SVJ. Provoz Informační kanceláře zajišťoval vedoucí a dva pracovníci.

InfoSERVIS

JIHMĚSTSKÁ MAJETKOVÁ



SPRÁVA NEMOVITOSTÍ
pro bytová družstva a společenství vlastníků jednotek

Aplikace Správa nemovitostí pro bytová družstva a společenství vlastníků jednotek (dále jen Aplikace) je dostupná na webové adrese svj.jihomestska.cz nebo www.jihomestska.cz.

Přihlášení do systému

Pro přihlášení je nutné zadat **uživatelské jméno a heslo**, které vám sdělí vás správce nemovitosti. Aplikace je přístupná on-line v běžném webovém prohlížeči se zapnutou podporou Javascriptu a Cookies. Doporučené jsou prohlížeče MS Explorer 9, Mozilla FireFox 17 a Google Chrome 23. Pro plnohodnotnou práci doporučujeme rozlišení obrazovky minimálně 1280 x 1024 bodů.



Uvod zde je k dispozici celkový přehled hlavních novinek rozdělených do informačních boxů.

Nástěnka slouží k prezentaci novinek v rámci družstva a společenství vlastníků jednotek.

Databáze členů zobrazuje celkový výpis aktuálního seznamu členů družstva a vlastníků jednotek.

Dokumenty jsou k dispozici dokumenty a soubory ke stažení.

Evidence závad slouží ke hlášení poruch a ke sledování jejich stavu vyřízení.

Instituce a služby přehled kontaktů důležitých služeb.

Fotogalerie do sekce lze vkládat dokumentační fotografie.

iDES přístup do výpisu evidenčního listu a plateb.

V pravém horním rohu jsou informace o přihlášeném uživateli a tlačítka pro **odhlášení**. Doporučujeme po ukončení práce s Aplikací se ze systému nejprve odhlásit a až po té případně zavřít okno prohlížeče.

Pokračování na straně 2, 3 ▶

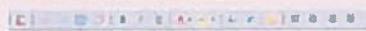
Hlavní obrazovka

Po přihlášení se zobrazí hlavní stránka Aplikace. V horní části je k dispozici navigační menu pro přístup k jednotlivým funkcím Aplikace:



HTML editor textu

V různých částech Aplikace je k dispozici online HTML editor obsahu. Ovládání tohoto editoru je shodné s psaním textu v textových editorech na osobních počítačích jako např. MS Word, OpenOffice apod.



Zpět a vpřed – tlačítka umožňují krátkovat provedené úpravy textu.

Vybrat vše – vybere celý obsah textu.

Odstrojit formátování – odstraní formátování vybraného textu.

Dolní a horní index – nastavení dolního a horního indexu.

Formátování textu – volby pro nastavení kurzív, tučného, podtrženého a překrnutého písma.

Barva písma – nastavení barvy písma a pozadí textu.

Smajlíky – zobrazí dialog pro vložení ikonky.

Zarovnání textu – nastavení zarovnání odstavce textu.

Popis položek nástrojové lišty

- **Vložit jako čistý text** – vloží ze schránky text bez jakéhokoliv formátování.



*Vážení majitelé bytových jednotek,
vážení nájemníci,*

nové aktuální číslo bulletinu Jihoměstské majetkové, a. s. je zaměřeno na představení nové služby pro zákazníky naší společnosti, kterou je „Aplikace Správa nemovitostí pro bytová družstva a společenství vlastníků jednotek“ dále jen Aplikace. Naši ambici při vývoji této nové služby pro naše zákazníky byla snaha o usnadnění komunikace mezi jednotlivými vlastníky, výbory SVJ a správcem. Aplikace umožňuje nejenom sdílet důležité dokumenty, kontakty, fotodokumentaci apod., které se týkají daného SVJ, ale také umožňuje jednoduchým způsobem hlásit závady a vést interní diskuzi mezi členy daného SVJ. Součástí Aplikace je také přístup do internetového, databázového, evidenčního systému iDES, kde si jednotliví vlastníci můžou zkontrolovat evidenci vlastních plateb, evidenční list či vyúčtování služeb. Systém bychom do budoucna rádi rozšířovali o další služby tak, aby měli jednotliví vlastníci co možná největší přehled o svém i společném majetku. Tato služba by tedy měla přinést větší transparentnost naší správy s komfortem pohodlného přístupu k informacím. Budeme tedy rádi za všechny vaše připomínky a námety na zlepšení.

Tématem našeho bulletinu je také upozornění na neférové praktiky některých „šíbalů“, kteří se podvodným způsobem snaží vylákat byty od nájemců, kteří z jakéhokoliv důvodu nechtějí privatizovat bytovou jednotku. Náš článek tyto praktiky odhaluje a uvádí na pravou míru. Také zařazujeme tematiku přznání daně z nemovitostí pro ty kupující, kteří ziskali bytovou jednotku na přelomu roku 2012/2013.

*S přáním všeho dobrého
Rostislav Korbel, ředitel společnosti
Jihoměstská majetková, a. s.*

7. Investorskoo-inženýrské činnosti

V průběhu roku 2013 bylo zřízeno středisko č. 7 „Investiční oddělení“, které zabezpečuje činnost projektového manažera staveb a technického dozoru staveb. Jako nejvýznamnější zakázky tohoto střediska lze uvést realizaci technického dozoru stavby „Rekonstrukce hospodářského pavilonu ZŠ K Milíčovu 674“ a činnost projektového manažera stavby „Jedenáctka VS“, což je výstavba komplexu bazénů a víceúčelové sportovní haly, kde investorem stavby je městská část Praha 11. Za rok 2013 bylo dosaženo **zisku 376 tis. Kč**.

Popis objektu Jedenáctka VS

Objekt obsahuje multifunkční sportovní halu; haly s bazény, tobogán a wellness, to vše doplněné požadovaným zázemím pro tyto aktivity – šatny, občerstvení, technické zázemí. Stavba je doplněna požadovaným počtem parkovacích stání umístěných na povrchu.

Multifunkční sportovní a rekreační centrum na pozemku, který je cca 420m dlouhý a 130m široký, hlavní objekt je navržen v půdorysném tvaru 142,5x64,5m. Hlavní objekt je členěn na 3 základní hmoty (A B C), které jsou navzájem propojeny tzv. „krčkem“. Část objektu A má navržen půdorysný rozměr 38x64m a výšku 12,0m; část objektu B má půdorysný rozměr 38x55m a výšku 10,0m; část objektu C má půdorysný rozměr 38x46m a výšku 8,0m.

Popis činnosti Jihoměstská majetková a.s.

Hlavní činností Jihoměstské majetkové a.s. na základě mandátní smlouvy s Městskou částí Praha 11 je „Projektové řízení a příprava ke správě objektu Jedenáctka VS, Praha 11“.

Projektové vedení a řízení stavby spočívá v komplexním zajištění činnosti projektového managera projektu, který zajišťuje odborné vedení a organizace procesu řízení stavby jménem investora a tak zajišťuje požadovaný cíl projektu a veřejný zájem.

8. Plnění strategického plánu v roce 2013 a strategický plán na rok 2014

Pro rok 2013 si JMM a.s. vytkla osm hlavních bodů v rámci strategického cíle společnosti:

1. Vzhledem k probíhající privatizaci obecních bytů, budou v roce 2013 vznikat nová SVJ. Nově vzniklým SVJ budou nabídnuty služby Jihoměstské majetkové a.s. v oblasti správy bytového fondu, úklidu a údržby zeleně.
2. Rozšíření služeb správy bytového fondu i pro další potencionální partnery na Praze 11. Budeme pokračovat v nabídce úklidových prací a údržby zeleně i pro ostatní organizace a soukromé subjekty.
3. Vzhledem k možnostem MDC, kde v tuto chvíli je dislokované pracoviště monitoringu kamerového systému, spotřeby energií v mateřských a základních školách a obsluhy linky čistoty, lze bez větších nákladů rozšířit službu MDC o poskytování havarijní služby pro stálé zákazníky Jihoměstské majetkové a.s. Tato služba by mohla být nabízena i pro ostatní BD a SVJ na Jižním Městě. K tomuto by bylo potřebné zřídit samostatnou telefonní linku a uzavřít rámcovou smlouvu s řemeslníky v oblasti elektroinstalace, vodoinstalace a topení. Tato služba by mohla být poskytována od 1. pololetí 2013.
4. Budeme nadále poskytovat kvalitní správu a údržbu bytového a nebytového fondu pro MČ Praha 11.
5. Prostřednictvím kontrolorů se budeme snažit o snížení projevů vandalismu a drobné kriminality na území MČ Praha 11.
6. Budeme podporovat kulturní a mimoškolní programy mateřských a základních škol a jiných subjektů (sportovní subjekty, apod.) působících na území Městské části Praha 11 formou propagace.
7. Budeme podporovat kulturní programy organizované Městskou částí Praha 11, zejména pak akci „Dny Prahy 11“.
8. Nadále se budeme snažit budovat otevřenou organizaci, která bude schopna využívat potenciál zřizovatele a bude maximálně prospěšná jak městské části Praha 11, tak i obyvatelům Jižního města.

Rekapitulace plnění osmi hlavních bodů v rámci strategického cíle společnosti k 31. 12. 2013

1. V roce 2013 jsme uzavřeli 17 nových mandátních smluv. Celkový počet uzavřených mandátních smluv na správu bytového fondu mezi naší společností, SVJ a nemovitostí v družstevním vlastnictví, tak dosáhl číslovky 33, což znamená správu více jak 4.000 bytových jednotek.
2. V oblasti údržby zeleně získala JMM a.s. několik zakázek i u jiných organizací než je MČ Praha 11. Tento strategický plán byl tedy naplněn.
3. Poskytování havarijní služby pro stálé zákazníky Jihoměstské majetkové a.s. bylo zprovozněno ve stávajícím MDC v Anny Drabíkové 878 v průběhu roku 2013. K tomuto jsme realizovali samostatnou telefonní linku a uzavřeli rámcovou smlouvu s řemeslníky v oblasti elektroinstalace, vodoinstalace a topení. Tato služba je nabízena BD a SVJ na Jižním Městě. Tento strategický cíl se podařilo naplnit.
4. V průběhu roku 2013 jsme poskytovali kvalitní správu pro MČ Prahu 11. Důkazem jsou uskutečněné rozbory hospodaření za rok 2013 s projednáním za účasti vedení MČ Prahy 11. Rekapitulována byla oblast hospodaření, výnosová a nákladová část, byla hodnocena forma správy z technického hlediska, hodnocení úspor energií, vývoj dluhů za bytové a nebytové jednotky, úroveň evidence pohledávek, úroveň administrativy a komunikace mezi pracovníky MČ Prahy 11 a pracovníky JMM a.s. Hodnocení ze strany MČ Prahy 11 bylo kladné. Tento strategický cíl se podařilo naplnit.
5. Prostřednictvím kontrolorů aktivně upozorňujeme na negativní jevy a projevy vandalismu na území MČ Prahy 11. Záznamy o těchto jevech jsou formou týdenního hlášení předávány na krizový odbor MČ Prahy 11 a dále pak na OŽP a OSM. Velké procento závad, na které upozorní naši kontroloři, odstraňují naši pracovníci střediska č. 5 (graffiti, načerno vylepené plakáty apod.)
6. JMM a.s. podpořila v průběhu roku 2013 outdoorové akce mateřských a základních škol formou propagace. Dále JMM a.s. podpořila sportovní kluby Chodov (florbal, kopaná), Jihoměstskou sociální a.s. apod.
7. JMM a.s. podpořila ve druhém pololetí roku 2013 akci „Dny Prahy 11“, kterou pořádá městská část Praha 11.
8. Jihoměstská majetková a.s. je již stabilizovanou organizací se širokým záběrem služeb. Kromě správy bytových a nebytových objektů se zapojujeme rovněž do ostatních projektů realizovaných městskou částí Praha 11. Příkladem je program „Jižní město – město pro život“, kde aktivně spolupracujeme a pomáháme tento projekt rozvíjet. Hospodaření společnosti je průhledné, pravidelně auditované a kontrolované. Díky existenci JMM a.s. uspoří Městská část Praha 11 ročně desítky milionů na odvodu DPH a další miliony ušetří v rámci provozu školních zařízení díky dálkovému systému řízení regulace tepla, které JMM a.s. provozuje. JMM a.s. také podporuje kulturní a sportovní akce organizaci působící na JM, spolupodílí se na financování oprav v objektech, které má v pronájmu. Tento strategický cíl se tedy nadmíru daří naplňovat.

Strategický plán na rok 2014:

1. Udržení a zajištění správy v domech SVJ v bývalém vlastnictví městské části Praha 11.
2. Rozšíření služeb správy bytového fondu i pro další potencionální partnery na Praze 11. Budeme pokračovat v nabídce úklidových prací a údržby zeleně i pro ostatní organizace a soukromé subjekty.
3. Vzhledem k možnostem MDC, kde v tuto chvíli je dislokované pracoviště monitoringu kamerového systému, spotřeby energií v mateřských a základních školách a obsluhy linky čistoty, havarijní služby apod. lze bez větších nákladů rozšířit službu MDC o poskytování dalších služeb, jako je zajištění služeb pro seniory GPS tracker (tísňové volání).
9. Budeme nadále poskytovat kvalitní správu a údržbu bytového a nebytového fondu pro MČ Praha 11.
10. Prostřednictvím kontrolorů se budeme snažit o snížení projevů vandalismu a drobné kriminality na území MČ Praha 11.
11. Budeme podporovat kulturní a mimoškolní programy mateřských a základních škol a jiných subjektů (sportovní subjekty, apod.) působících na území Jižního Města formou propagace, jakož i kulturní programy organizované Městskou částí Praha 11, zejména pak akci „Dny Prahy 11“.
12. Nadále se budeme snažit budovat otevřenou organizaci, která bude schopna využívat potenciál zřizovatele a bude maximálně prospěšná jak Městské části Praha 11, tak i obyvatelům Jižního města

Akcie a akcionáři

Jediným akcionářem společnosti je Městská část Praha 11. Byly vydané 2 kmenové akcie v listinné podobě, na jméno, s číslováním 1 a 2 o jmenovité hodnotě 1.000.000,- Kč/akcii.

Ostatní

Účetní jednotka nemá organizační složku v zahraničí. Společnost během období roku 2013 neměla aktivity v ochraně životního prostředí. Společnost během období roku 2013 neměla aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

Po konci rozvahového dne nastaly výjimečné skutečnosti týkající se zpracování záměru fúze. Jihoměstská majetková a.s. (nástupnická společnost) bude sloučena se společností 1.JIHOMĚSTSKÁ a.s. (zanikající společnost) a se společností Jihoměstská parkovací a.s. (zanikající společnost). Rozhodným dnem byl stanoven den 1.1.2014.

V Praze 30. 1. 2014

Luděk Zítka
předseda představenstva
Jihoměstská majetková a.s.



IX. NÁKLADY A VÝNOSY 2013

Účet	Popis	2013/01-2013/12
501xxx	Spotřeba materiálu	-2 883 525,55
502xxx	Spotřeba energií a služeb	- 596 966,35
511xxx	Opravy a udržování	-2 965 480,67
512xxx	Cestovné	- 210 779,48
513xxx	Reprezentace	- 101 908,00
518xxx	Ostatní služby	-37 579 531,22
521xxx	Mzdové náklady	-21 462 238,00
523xxx	Odměny statutárním orgánům	- 534 000,00
524xxx	Náklady na sociální a zdravotní pojištění	-7 039 186,00
527xxx	Zákonné sociální náklady	- 633 516,80
531xxx	Silniční daň	-48 210,00
538xxx	Ostatní daně a poplatky	- 149 247,73
541xxx	Odpis zůstatkové ceny DHM	- 366 074,00
543xxx	Dary	-10 000,00
544xxx	Smluvní pokuty a úroky z prodlení	-6 068,76
545xxx	Ostatní pokuty a penále	-2 341,00
548xxx	Ostatní provozní náklady	- 376 639,83
551xxx	Odpisy dlouhodobého majetku	-3 273 443,08
562xxx	Nákladové úroky	- 193 217,77
568xxx	Ostatní finanční náklady	- 537 586,95
591xxx	Daň z příjmu z běžné činnosti	- 324 660,00
592xxx	Daň z příjmu z běžné činnosti - odložená	950,00
xxxxxx	NÁKLADY	-79 293 671,19
601xxx	Tržby za výrobky	557 064,11
602xxx	Tržba za služby	78 689 480,83
641xxx	Prodej dlouhodobého majetku	493 037,02
642xxx	Prodej materiálu	22 010,45
648xxx	Ostatní provozní výnosy	91 872,67
662xxx	Výnosové úroky	541,54
668xxx	Ostatní finanční výnosy	346 457,16
xxxxxx	VÝNOSY	80 200 463,78
xxxxxx	ZISK	906 792,59

X. ZPRÁVA DOZORČÍ RADY

Dozorčí rada zajišťovala své úkoly v souladu se zákonem a stanovami společnosti. Představenstvo předkládalo pravidelné zprávy o činnosti společnosti, zejména v oblastech obchodní, personálně mzdové a finančně ekonomické.

Dozorčí rada průběžně kontrolovala chod společnosti, rozpis a plnění finančního plánu na rok 2013 a prováděla další kontroly se zaměřením na oblast organizační, obchodní a ekonomickou, zejména s důrazem na legislativní změny, které nastaly v průběhu roku 2013. Zvláštní pozornost byla věnována ověřování stavu účetnictví a kontrole dodržování cenové legislativy.

Dozorčí rada dále předávala představenstvu společnosti svá stanoviska, názory a podněty. Namátkovou kontrolou v hospodaření společnosti neshledala dozorčí rada žádné závady.

Dozorčí rada projednala dle čl. 25 odst. 2b) a odst. 6). Stanov společnosti zprávu představenstva o podnikatelské činnosti a stavu jejího majetku za rok 2013.

Vzhledem k tomu, že zpráva dostatečným způsobem charakterizuje činnost a majetek společnosti Jihoměstská majetková a.s., bere dozorčí rada zprávu bez výhrad na vědomí.

Účetní závěrka Jihoměstské majetkové a.s. byla samostatně prozkoumána dozorčí radou, která konstatuje, že účetní závěrka ve všech podstatných aspektech řádně dokumentuje aktiva, pasiva, majetek a finanční postavení společnosti ke dni 31. prosince 2013 a že výsledky za ukončený rok jsou v souladu se zákonem o účetnictví.

Dozorčí rada nemá připomínky k výroční zprávě za rok 2013 a doporučuje valné hromadě schválit řádnou účetní závěrku za rok 2013.

V Praze dne 30. 1. 2014



Jaroslav Mráz
předseda dozorčí rady

XI. ZPRÁVA O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami dle zákona č. 513/1991 Sb., Obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů (§66a odst. 9)

Účetní období:

1. 1. 2013 – 31. 12. 2013

Předkládá představenstvo:

Luděk Zítka, předseda představenstva
Petr Wolf, člen představenstva
Ondřej Nováček, člen představenstva

Tato zpráva o vztazích mezi propojenými osobami zpracovaná dle § 66a odst. 9 Obchodního zákoníku je připojena k výroční zprávě společnosti.

V Praze dne 30. 1. 2014

I. Obecné údaje

Ovládající osoba:

Městská část Praha 11
IČ: 00231126
se sídlem Ocelíkova 672/1, 149 41 Praha 4

Ovládaná osoba zpracovávající zprávu:

Jihoměstská majetková a.s.
IČ: 28199081
se sídlem Ocelíkova 672/1, 149 00 Praha 4, Háje
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 12900

Vztah mezi ovládající a ovládanou osobou:

Ovládající osoba Městská část Praha 11 je jediným akcionářem a vlastní 100 % ovládané akciové společnosti Jihoměstská majetková a.s..

Osoby ovládané stejnou ovládající osobou:

Jihoměstská parkovací a.s.
IČ: 28201981
se sídlem Ocelíkova 672/1, 149 00 Praha 4, Háje
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 12982
jediný akcionář Městská část Praha 11

Jihoměstská sociální a.s.
IČ: 28461835
se sídlem Ocelíkova 672/1, 149 41 Praha 4, Háje
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 14669
jediný akcionář Městská část Praha 11

1. JIHOMĚSTSKÁ a.s.
IČ: 27928641
se sídlem Ocelíkova 672/1, 149 00 Praha 4, Háje
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 12138
jediný akcionář Městská část Praha 11

KULTURNÍ JIŽNÍ MĚSTO o.p.s.
IČ: 27911225
se sídlem Malenická 1784, 148 00 Praha 4
zapsaná v rejstříku obecně prospěšných společností vedeném Městským soudem v Praze, oddíl O, vložka 497
zakladatel Městská část Praha 11

Sportovní Jižní Město o.p.s.
IČ: 28366115
se sídlem Ocelíkova 672/1, 149 41 Praha 4
zapsaná v rejstříku obecně prospěšných společností vedeném Městským soudem v Praze, oddíl O, vložka 559
zakladatel Městská část Praha 11

II. Způsob ovládání

Ovládající osoba Městská část Praha 11 je ovládající osobou podle § 66a Obchodního zákoníku a zároveň ovládající osobou všech výše uvedených společností.

Osoba ovládající se dne 11. října 2011 stala majitelem 2 ks akcií ovládané osoby představujících 100 % akcií ovládané osoby a je tak 100 % akcionářem ovládané osoby. Akcie byly odkoupeny od společnosti 1. JIHOMĚSTSKÁ a.s.

Ovládající osoba může prosadit jmenování, volbu, odvolání většiny osob, které jsou statutárním orgánem nebo jeho členem nebo členem dozorčího orgánu ovládané osoby.

III. Obchodní smlouvy uzavřené s ovládající osobou a uzavřené mezi osobami ovládanými stejnou ovládající osobou v rozhodném období

Smlouvy uzavřené mezi Jihoměstská majetková a.s. a Městská část Praha 11

Nájemní smlouvy:

Číslo smlouvy	Označení	Text	Objekt	Nájem od	Nájem do
SM0700000990	NS 1356-08/N	nájemní sml. o nájmu nebyt.prostor	Tererova 1356-08	01.12.07	31.05.09
SM0700001080		nájemní smlouva	K Miličovu 674	07.12.07	
SM0700001100		nájemní smlouva	Mendelova 550	01.01.08	
SM0800000021	NS 1356-09/N	nájemní sml. o nájmu nebyt.prostor	Tererova 1356-09	01.02.08	31.05.09
SM0800000019	NS 0878-02/N	nájemní sml. o nájmu nebyt.prostor	A.Drabíkové 878-02	01.02.08	31.07.08
SM0800000493		nájemní smlouva	Jirovcovo nám. 1782	01.07.09	
SM0800000976	NS 1356-01/N	nájemní sml. o nájmu nebyt.prostor	Tererova 1356-01	01.01.09	
SM0900000093	NS 1750-01/N	nájemní smlouva	Starochodovská 1750	01.03.09	
SM0900000197	NS 2149-01/N	nájemní smlouva	Babákova 2149	01.04.09	
SM0900000241	NS 1862-01/N	nájemní smlouva	Donovalská 1862	17.04.09	
SM0900000562		smlouva o nájmu bytu	Bajkonurská 736	15.07.09	
SM0900000564		smlouva o nájmu bytu	Steinerova 735	15.07.09	
SM0900000584	NS 1594-01/N	nájemní smlouva	Mikulova 1594	20.07.09	
SM0900000792	9335/N	nájemní smlouva	Lávka pro pěší přes D1	01.10.09	
SM0900000801	NS 0670-01/N	nájemní smlouva	Janouchova 670	01.10.09	
SM0900000807	NS 964-01/N	podnájemní smlouva	Opatovská 964	01.11.09	
SM1000000060	NS 2254-83/G	nájemní smlouva o nájmu garáž.stání	Petýrkova 2254	01.03.10	
SM1000000187		nájemní smlouva	Markušova 1555	01.04.10	
SM1000000293	NS 2022-00/OP	nájemní sml. o nájmu nemovitosti	Pošepného nám. 2022	15.05.10	
SM1000000450		nájemní smlouva	Hráského 1902	01.10.10	
SM1000000575	NS 1401-00/OP	nájemní sml. o nájmu nemovitosti	Modletická 1401	01.10.10	
SM1000000803	9335/N/2	nájemní smlouva	pozemek parc.č.251/9	01.11.10	
SM1000001045		smlouva o nájmu movitých věcí	Modletická 1401	01.08.11	
SM1000001047		smlouva o nájmu movitých věcí	K Miličovu 674	01.08.11	
SM1100000051		smlouva o nájmu movitých věcí	Babákova 2149	01.08.11	
SM1100000052		smlouva o nájmu movitých věcí	Donovalská 1862	01.08.11	
SM1100000108	NS 1356-02/N	nájemní sml. o nájmu nebyt.prostor	Tererova 1356-02	01.04.11	
SM1100000201	NS 1356-11/N	nájemní sml. o nájmu nebyt.prostor	Tererova 1356-11	01.05.11	
SM1100000295		smlouva o nájmu movitých věcí	lavičky	01.07.11	31.05.13
SM1100000345	NS 671-00/OP	nájemní sml. o nájmu nemovitosti	Janouchova 671	01.07.11	
SM1100000418	NS 1356-03/N	nájemní sml. o nájmu nebyt.prostor	Tererova 1356-03	01.07.11	
SM1200000384	NS 2013-03/N	nájemní sml. o nájmu nebyt.prostor	Filipova 2013	23.04.12	

Obchodní smlouvy a objednávky:

Číslo sml./obj.	Text	Datum podpisu	Platnost smlouvy
SM0700001109	mandátní smlouva o zajištění výkonu správy bytového fondu a nemovitého majetku ve svěřené správě MČ na území MČ Praha 11	19.12.07	od 01.01.08 na dobu neurčitou
SM0700001109	dodatek č. 1 k mandátní smlouvě	31.03.11	31.03.11
SM0700001109	dodatek č. 2 k mandátní smlouvě	30.09.11	30.09.11
SM0700001109	dodatek č. 3 k mandátní smlouvě	10.11.11	10.11.11
SM0800000217	smlouva o zajištění provozu bezpečnostního kamerového systému MČ Praha 11	19.05.08	od 01.05.08 na dobu neurčitou
SM0800000217	dodatek č. 1 ke smlouvě	28.04.09	28.04.09
SM0900000442	smlouva o zajištění kontroly a dohledu nad stavem majetku MČ Praha 11	15.06.09	od 01.07.09 na dobu neurčitou
	smlouva o zajištění obsluhy pohyblivých schodů	01.09.09	od 01.09.09 na dobu neurčitou
SM1000000623	smlouva o zajištění provozu linky čistoty	01.09.10	od 01.09.10 na dobu neurčitou
SM1000000639	smlouva o zajištění provozu Penzionu Chodov, Kvěť.vítězství 620, Praha 4	23.08.10	od 01.09.10 na dobu neurčitou
SM1100000184	smlouva o zajištění provozu odběrného místa	20.04.11	od 01.04.11 na dobu neurčitou
SM1100000184	dodatek č. 1 ke smlouvě (ceny pro rok 2012)	13.02.12	13.2.2012 - 31.12.12
SM1100000196	smlouva o zajištění úklidu a údržby místních komunikací	06.05.11	01.01.11 - 31.12.11
SM1100000196	dodatek č. 1 ke smlouvě	25.01.12	do 31.12.17
SM1200000059	smlouva o dílo na zajištění provozu informační kanceláře	21.02.12	01.03.12 - 31.12.13
SM1200000059	dodatek č. 2 ke smlouvě - rozšíření provozu, uzavírání smluv	19.12.12	01.01.13 - 31.05.13
SM1200000059	dodatek č. 3 ke smlouvě - rozšíření provozu, uzavírání smluv	14.06.13	01.06.13 - 31.07.13
SM1300000165	smlouva na zajištění objednávkového odvozu objemného odpadu	04.03.13	01.03.13 - 31.12.13
SM1300000277	smlouva o zajištění úklidu psích exkrementů v roce 2013	22.03.13	01.04.13 - 12.08.13
SM1300001294	smlouva o zajištění úklidu psích exkrementů v roce 2013	23.09.13	15.09.13 - 15.11.13
SM1300001417	mandátní smlouva na zajištění projektového řízení stavby Jedenáctka VS	30.09.13	01.10.13 - 30.06.14
2012/0645	objednávka na odvoz objemného odpadu na území MČ Praha 11	19.12.12	do 28.02.13
2013/0035	objednávka na správu sportovních hřišť	07.02.13	01.01.13 - 31.12.13
2013/0047	objednávka na provedení přešlapových chodníků	25.02.13	do 31.10.13
2013/0077	objednávka na mimořádný úklid parkoviště v ulici Výstavní	07.03.13	do 07.03.13
2013/0083	objednávka na tisk a vylepení letáků na lavičky	14.03.13	do 15.04.13
2013/0084	objednávka na zpracování splátkových kalendářů pro kupní smlouvy se splátkovým kalendářem při prodeji bytových jednotek	14.03.13	do 31.01.14
2013/0098	objednávka na tisk a vylepení letáků na lavičky	21.03.13	25.04.13
2013/0115	objednávka na zajištění akce „Čisté JM - železná neděle“	03.04.13	do 30.04.13
2013/0123	objednávka na odstranění sušáků v ul. Zdiměřická 1450	05.04.13	do 30.04.13
2013/0133	objednávka na opravu a nátěr zábradlí předzahrádek	12.04.13	do 31.08.13
2013/0134	objednávka na odstranění sušáků v ul. Konstantinova 1481-1481	12.04.13	do 30.04.13
2013/0144	objednávka na havarijní doplnění zcizene mříže	31.05.13	do 31.05.13
2013/0209	objednávka na práce v programu „Jižní město-město pro život“	21.05.13	do 30.08.13
2013/0224	objednávka na odstranění graffiti	30.06.13	do 30.06.13

Číslo sml./obj.	Text	Datum podpisu	Platnost smlouvy
2013/0274	objednávka na zajištění IIČ - výměna obvodového pláště ZŠ K Milíčovu 674 objekt C	25.06.13	do 01.05.14
2013/0275	objednávka na zajištění IIČ - dokončení regenerace ZŠ Mikulova 1594 objekt H-I	25.06.13	do 30.11.13
2013/0277	objednávka na samolepky pro program BD, SVJ	30.06.13	do 30.06.13
2013/0279	objednávka na odstranění oplocení Šalounova	30.06.13	do 30.06.13
2013/0285	objednávka na odstranění bioodpadu z kontejnerových stání na tříděný komunální odpad na území MČ Praha 11	02.07.13	do 09.08.13
2013/0290	objednávka na bourací a zemní práce Babákova a odvoz kontejneru SVJ Černockého	06.09.13	do 06.09.13
2013/0292	objednávka na ořez keřů, výsadbu nových, opravu laviček, odstranění sušáků v rámci programu „Jižní Město-město pro život“	09.07.13	do 30.08.13
2013/0293	objednávka na práce v programu „Jižní město-město pro život“	09.07.13	do 30.08.13
2013/0317	objednávka na opravu kontejnerového stání v ul. Jažlovičká a Zdiměřická	30.07.13	do 30.09.13
2013/0322	objednávka na zahradnické práce v ul. Donovalská	31.07.13	do 30.08.13
2013/0324	objednávka na mimořádný úklid parkovišť v ul. Výstavní a Benkova	01.08.13	do 01.08.13
2013/0332	objednávka na opravu kontejnerového stání v ul. Hviezdoslavova 510	12.08.13	do 30.09.13
2013/0333	objednávka na odstranění betonových prvků ul. Blatenská 2147, ul. Hněvkovského 1373, ul. Anežky Malé 769, ul. Zdiměřická 1449	12.08.13	do 31.10.13
2013/0334	objednávka na odstanění graffiti	12.08.13	do 31.10.13
2013/0348	objednávka na instalaci trvalých desek pro projekt GovernEE na budovách ZŠ Campanus a ZŠ Ke Kateřinkám	22.08.13	do 30.08.13
2013/0353	objednávka na opravu a renovaci KS ul. Konstantinova 1490	27.08.13	do 31.10.13
2013/0354	objednávka na nástřik loga na přešlapy	27.08.13	do 31.10.13
2013/0358	objednávka na bourací a zemní práce KS Leopoldova 2043	28.08.13	do 27.09.13
2013/0372	objednávka na odstanění ploch z betonových dlaždic, zdí a betonové podezdívky, zbytky laviček a kovových sušáků, zatravnění a osetí	04.09.13	do 31.10.13
2013/0379	objednávka na rozšíření cestičky snížením a zastříhnutím keřů	06.09.13	do 30.09.13
2013/0387	objednávka na provedení přešlapových chodníků	30.09.13	do 31.12.13
2013/0390	objednávka na opravu laviček v ul. Zdiměřická 1450	18.09.13	do 31.10.13
2013/0412	objednávka na vyčištění havarijního stavu dešťových kanalizačních vypustí	26.09.13	do 04.10.13
2013/0419	objednávka na provedení kontrolních sond v rámci realizace stavby Radnice Prahy 11, první etapa - vedení areálového osvětlení	30.09.13	do 30.09.13
2013/0443	objednávka na zastrížení keřů+odstranění náletů	14.10.13	do 30.10.13
2013/0445	objednávka na odstranění poškozené lavičky, opravu druhé, vybourání starých sadových obrubníků a osazení nových	14.10.13	do 29.11.13
2013/0447	objednávka na odstranění sušáků ul. Metodějeva 1465-1467	15.10.13	do 29.11.13
2013/0448	objednávka na odstranění škod po přívalovém dešti v ul. Nad Úpadem 299 a Lečkova 1551	15.10.13	do 29.11.13
2013/0450	objednávka na odstranění betonu, oprava asfaltu, oprava chodníku v ul. Láskova 1817-1819	15.10.13	do 29.11.13
2013/0453	objednávka na přistavení VOK na sběr a odstranění bioodpadu	16.10.13	do 30.11.13
2013/0463	objednávka na zajištění IIČ na akci „Realizace oddělení MŠ v objektu V Benátkách 1750“	17.10.13	do 09.01.14
2013/0495	objednávka na opravu KS v ul. Konstantinova 1495	23.10.13	do 29.11.13
2013/0496	objednávka na výrobu 4ks informačních cedulí na veřejné prostranství	23.10.13	do 29.11.13
2013/0498	objednávka na odstranění beton.dlaždic a sušáků ul. Křejpského 1526-27	23.10.13	do 31.12.13

Číslo sml./obj.	Text	Datum podpisu	Platnost smlouvy
2013/0499	objednávka na ořez keřů - výrazné zkrácení ul. Donovalská	23.10.13	do 29.11.13
2013/0517	objednávka na opravu chodníků ul. Babákova 20, 22	29.10.13	do 29.11.13
2013/0518	objednávka na vybudování bezbariérových vstupů ul.Jažlovičká 1331	29.10.13	do 29.11.13
2013/0531	objednávka na instalaci betonových sloupků v ul. Wagnerova a U Přehrady	07.11.13	do 21.11.13
2013/0539	objednávka na naložení a odvoz bio odpadu ul. Tererova 1551, odstranění sušáků a úprava zadního sušáku ul. Brechtova 1568	05.11.13	do 27.12.13
2013/0560	objednávka na odstranění sušáků a úpravu zadního sušáku, průkles stromů a zmlazení keřů ul. Bachova 1568 a Štichova 580-582	11.11.13	do 27.12.13
2013/0561	objednávka na odstranění graffiti a nástřík loga na přešlapy	11.11.13	do 27.12.13
2013/0584	objednávka na zajištění provozu WC - metro Opatov 1.pol. 2013	18.11.13	do 30.06.13
2013/0585	objednávka na opravu poklopů kanalizační šachty u ZŠ Květnového vítězství 1554	18.11.13	do 27.12.13
2013/0586	objednávka na demontáž Skateparku Hrabákova 2001	18.11.13	do 27.12.13
2013/0593	objednávka na přistavení VOK na bioopad a odstranění odpadu	19.11.13	do 29.11.13
2013/0622	objednávka na přistavení 7 ks VOK na odvoz objemného odpadu	04.12.13	do 31.12.13
2013/0627	objednávka na přistavení 45 ks VOK na odvoz objemného odpadu	04.12.13	do 28.02.14
2013/0659	objednávka na odstranění betonové plochy, klepadel, laviček, doplnění zeminy, hutnění, osev ul. Matúškova 786-787 a Zlešická	12.12.13	do 31.12.13
2013/0660	objednávka na odstranění sušáků ul. Klobouková 2229-2230 a Brechtova 829-830	12.12.13	do 31.12.13
2013/0661	objednávka na odstranění 2ks betonových zídek, navezení zeminy a zatravnění ul. Sulanského	12.12.13	do 31.12.13
2013/0662	objednávka na odstranění sušáků, beton.dlaždic, náterý zábradlí, klepadel, čištění kanálů, dosypání hlíny, zatravnění	12.12.13	do 31.12.13
2013/0663	objednávka na zajištění provozu WC - metro Opatov 2.pol. 2013	12.12.13	do 31.12.13
2013/0670	objednávka na zahradnické a úklidové práce, odvoz odpadu ul. Ke Kateřinkám 1392 a ul. Klírova 1911-1918	13.12.13	do 31.12.13
2013/0676	objednávka na zpevnění příjezdové plochy požární techniky	17.12.13	do 18.12.13

Smlouvy uzavřené mezi Jihoměstská majetková a.s. a Jihoměstská parkovací a.s.

Nejsou žádné smlouvy.

Smlouvy uzavřené mezi Jihoměstská majetková a.s. a Jihoměstská sociální a.s.

Byla uzavřena smlouva o podnájmu nebytových prostor č. NS 0670-01/N, objekt Janouchova 670. Nájemní vztah trvá od 1. 10. 2009.

Byla uzavřena jednorázová smlouva o propagaci společnosti Jihoměstská majetková a.s.

Smlouvy uzavřené mezi Jihoměstská majetková a.s. a 1. JIHOMĚSTSKÁ a.s.

Nejsou žádné smlouvy.

Smlouvy uzavřené mezi Jihoměstská majetková a.s. a KULTURNÍ JIŽNÍ MĚSTO o.p.s.

Byla uzavřena smlouva o nájmu movitých věcí, movité věci k účelu výroby elektrické energie v objektu KC Zahrada Malenická 1784. Nájemní vztah trvá od 1. 1. 2011.

Smlouvy uzavřené mezi Jihoměstská majetková a.s. a Sportovní Jižní Město o.p.s.

Byla uzavřena smlouva o dílo na provoz objektu Hrabákova 2001 pro společnost Sportovní Jižní Město o.p.s. Tento smluvní vztah trvá od 2. 1. 2009.

Byla uzavřena smlouva o podnájmu služebního bytu v objektu Jírovcovo náměstí 1782 pro účely oddílu Florbalu. Nájemní vztah trvá od 1. 10. 2012.

Byl vyfakturován celoroční pronájem úklidové stroje na sportovní hale Květnového vítězství 1554

IV. Jiné právní úkony, které byly učiněny v zájmu propojených osob

Žádné právní úkony v zájmu propojených osob nebyly v účetním období 2013 konány.

V. Opatření

V průběhu účetního období ani nebyla v zájmu či na popud osoby ovládající a propojené osoby ze strany ovládané osoby přijata či uskutečněna žádná jiná opatření mimo rámec běžných opatření uskutečňovaných ovládanou osobou ve vztahu k ovládající osobě jako akcionáři ovládané osoby.

VI. Poskytnutá plnění a protiplnění

V průběhu účetního období nebyla v zájmu či na popud ovládající a propojené osoby ze strany ovládané osoby přijata či uskutečněna žádná jiná plnění a protiplnění mimo rámec běžných plnění a protiplnění uskutečňovaných ovládanou osobou ve vztahu k osobě ovládající jako akcionáři ovládané osoby.

V roce 2013 tedy nebyla poskytnuta žádná další plnění, která by měla dopad na hospodaření ovládané osoby v uvedeném účetním období

VII. Vyčíslení případné majetkové újmy vzniklé ze vztahů, úkonů, opatření či plnění ve smyslu předcházejících bodů

Společnost prohlašuje, že jí nevznikla z titulu uzavření výše uvedených smluv, výše uvedených jiných právních úkonů, ostatních opatření a poskytnutých plnění či přijatých protiplnění žádná újma.

VIII. Prohlášení statutárního orgánu ovládané osoby

Statutární orgán společnosti Jihoměstská majetková a.s. prohlašuje, že kromě v této zprávě uvedených smluvních vztahů k ovládající osobě neuzavřela ovládaná osoba v roce 2013 jiné smlouvy s ovládající osobou nebo osobou ovládanou stejnou ovládající osobou. Dále prohlašuje, že ovládaná osoba neučinila ve prospěch ovládající osoby jiné právní úkony, než jsou uvedené v této zprávě a že nepřijala a neuskutečnila v zájmu ovládající osoby jiná opatření, než jsou uvedená v této zprávě.

Luděk Zítka
předseda představenstva

XII. VYJÁDŘENÍ DOZORČÍ RADY KE ZPRÁVĚ O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

Jihoměstská majetková a.s.
Dozorčí rada

Dozorčí rada společnosti Jihoměstská majetková, a.s., v souladu s § 66, písm. a), odst. 9 Obchodního zákoníku přezkoumala zprávu za období 1.1.2013 – 31.12.2013 o vztazích mezi propojenými osobami, kterou předložilo představenstvo společnosti.

Dozorčí rada nemá ke zprávě o vztazích mezi propojenými osobami připomínek a dle § 66, písm. a), odst. 10 Obchodního zákoníku a v souladu s čl. 25 odst. 7) stanov společnosti podává informaci o přezkoumání této zprávy valné hromadě společnosti.

V Praze dne 30. 1. 2014



Jaroslav Mráz
předseda dozorčí rady

XIII. ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Zpráva nezávislého auditora je přiložena v příloze č. 1

XIV. FINANČNÍ ČÁST - ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. 12. 2013

Účetní závěrka obsahuje:

- Rozvaha příloha č. 2
- Výkaz zisků a ztráty příloha č. 3
- Příloha k účetní závěrce příloha č. 4
- Přehled o peněžních tocích příloha č. 5
- Přehled o změnách vlastního kapitálu příloha č. 6

PŘÍLOHA č. 1 - ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA



AUDITORSKÁ A DAŇOVÁ KANCELÁŘ

Ing. Doušková & Ing. Paukner

5. května 1050/66, 140 00 PRAHA 4, douskova@audit-dane.com; 777 054 573

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

o ověření roční účetní závěrky za rok 2013

Klient: Jihoměstská majetková a.s.
se sídlem Praha 4, Háje, Ocelíkova 672/1, PSČ 149 00
IČ: 281 99 081; DIČ: CZ28199081
jednající panem Luděkem Zítkou, předsedou představenstva

Auditor: Ing. Zdeňka Doušková, ev. č. v KA ČR 0731
se sídlem Praha 4, tř. 5. května 1050/66, PSČ 140 00
IČ: 131 40 621; DIČ: CZ5558090285

Počet výtisků:

Příloha:

3 x klient, 1 x auditor

Rozvaha v plném rozsahu ke dni 31.12.2013

Výkaz zisku a ztráty v plném rozsahu ke dni 31.12.2013

Příloha k účetní závěrce

Na základě Smlouvy o provedení auditu ze dne 11. 12. 2013 jsme ověřili přiloženou účetní závěrku společnosti Jihoměstská majetková a.s. ke dni 31. 12. 2013.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Za sestavení a věrné zobrazení účetní závěrky v souladu s českými účetními předpisy odpovídá statutární orgán společnosti Jihoměstská majetková a.s. Součástí této odpovědnosti je navrhnut, zavést a zajistit vnitřní kontroly nad sestavováním a věrným zobrazením účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou, zvolit a uplatňovat vhodné účetní metody a provádět dané situaci přiměřené účetní odhady.

Odpovědnost auditora

Naší úlohou je vydat na základě provedeného auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem č. 93/2009 Sb., o auditorech a Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikacemi doložkami KA ČR. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické normy a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů, jejichž cílem je získat důkazní informace o částkách a skutečnostech uvedených v účetní závěrce. Výběr auditorských postupů závisí na úsudku auditora, včetně posouzení rizik, že účetní závěrka obsahuje významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou. Při posuzování těchto rizik auditor přihlédne k vnitřním kontrolám, které jsou relevantní pro sestavení a věrné zobrazení účetní závěrky. Cílem posouzení vnitřních kontrol je navrhnut vhodné auditorské postupy, nikoliv vyjádřit se k účinnosti vnitřních kontrol. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Vydání zprávy nezávislého auditora nezbavuje vedení účetní jednotky odpovědnosti za důsledky kontrol provedených kompetentními kontrolními orgány.

Domníváme se, že získané důkazní informace tvoří dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Výrok auditora

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv, pasív a finanční situace společnosti Jihoměstská majetková a.s.. ke dni 31. prosince 2013 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok 2013 v souladu s českými účetními předpisy.

Zkrácený auditorský výrok zní: „**BEZ VÝHRAD**“

V Praze dne 30. ledna 2014





ROZVAHA v plném rozsahu

ke dni: 31.12.2013 (v celých tisících Kč)

IČO: 28199081

Sestaveno dne: 20.1.2014

Název a sídlo účetní jednotky

Jihoměstská majetková a.s.

Osoba odpovědná za účetnictví
a účetní závěrku:

Ocelíkova 672/1

Ing. Rostislav Korbel

Praha 4, Háje

14900

Právní forma účetní jednotky

Akcionářská společnost

Předmět podnikání účetní jednotky

Podpisový záznam

Správa nemovitostí na základě smlouvy nebo dohody

Označ.	AKTIVA	Brutto	Korekce	Netto	Minulé
	AKTIVA CELKEM (A.+B.+C.+D.I)	31 447	10 449	20 998	24 278
B.	Dlouhodobý majetek (B.I.+B.II.+B.III)	19 635	10 449	9 186	12 333
B. I.	Dlouhodobý nehmotný maj. (součet B.I.1. až B.I.8.)	734	591	143	155
	3. Software	734	591	143	155
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek (součet B.II.1 až B.II.9)	18 901	9 858	9 043	12 178
	2. Stavby	2 912	529	2 383	3 201
	3. Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	15 989	9 329	6 660	8 851
	7. Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	126
C.	Oběžná aktiva (C.I.+C.II.+C.III.+C.IV.)	11 513	0	11 513	11 714
C. I.	Zásoby (součet C.I.1. až C.I.6.)	28	0	28	0
C. I. 1. Materiál		28	0	28	0
C. II.	Dlouhodobé pohledávky (součet C.II.1. až C.II.7.)	17	0	17	17
	7. Jiné pohledávky	17	0	17	17
C.III.	Krátkodobé pohledávky (součet C.III.1 až C.III.9.)	4 411	0	4 411	3 664
C.III.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	2 282	0	2 282	1 838
	6. Stát - daňové pohledávky	448	0	448	1
	7. Krátkodobé poskytnuté zálohy	1 431	0	1 431	1 636
	8. Dohadné účty aktivní	20	0	20	0
	9. Jiné pohledávky	230	0	230	189
C. IV.	Krátkodobý finanční maj. (součet C.IV.1. až C.IV.4)	7 057	0	7 057	8 033
C. IV.1.	Peníze	31	0	31	47
	2. Účty v bankách	7 014	0	7 014	7 962
	4. Pořizovaný krátkodobý finanční majetek	12	0	12	24
D. I.	Časové rozlišení (D.I.1. + D.I.3)	299	0	299	231
D. I. 1.	Náklady příštích období	296	0	296	228
	3. Příjmy příštích období	3	0	3	3
Označ.	PASIVA	Běžné obd.	Minulé obd.		
	PASIVA CELKEM (A.+B.+C.I.)	20 998	24 278		
A.	Vlastní kapitál (A.I.+A.II.+A.III.+A.IV.+A.V.)	12 264	11 358		
A. I.	Základní kapitál (A.I.1+A.I.2.+A.I.3.)	2 000	2 000		
A. I. 1.	Základní kapitál	2 000	2 000		
A.III.	Rezervní fond, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku (A.III.1.+A.III.2.)	619	384		
A.III.1.	Zákonní rezervní fond/Nedělitelný fond	619	384		
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (A.IV.1 až A.IV.3.)	8 738	4 291		
A.IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let	8 841	4 394		
	3. Jiný výsledek hospodaření minulých let	-103	-103		
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období /+ -/	907	4 683		
B.	Cizí zdroje (B.I.+B.II.+B.III.+B.IV.)	8 499	12 264		
B.II.	Dlouhodobé závazky (součet B.II.1. až B.II.10.)	226	227		
	9. Jiné závazky	14	14		
	10. Odložený daňový závazek	212	213		
B.III.	Krátkodobé závazky (součet B.III.1 až B.III.11.)	6 970	9 193		
B.III.1.	Závazky z obchodních vztahů	1 697	4 564		
	5. Závazky k zaměstnancům	1 382	1 276		
	6. Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	744	750		
	7. Stát - daňové závazky a dotace	908	1 026		
	8. Krátkodobé přijaté zálohy	1 289	1 329		
	10. Dohadné účty pasivní	282	186		
	11. Jiné závazky	668	62		
B. IV.	Bankovní úvěry a výpomoci (součet B.IV.1 až B.IV.3.)	1 303	2 844		
B. IV.1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	1 303	2 844		
C. I.	Časové rozlišení (C.I.1. + C.I.2.)		235	656	
C. I. 1.	Výdaje příštích období		20	53	
	2. Výnosy příštích období		215	603	

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY, druhové členění v plném rozsahu

ke dni: 31.12.2013 (v celých tisících Kč)

Dle vyhlášky č. 500/2002 Sb.

IČ: 28199081

Sestaveno dne: 20.1.2014

Název a sídlo účetní jednotky

Jihoměstská majetková a.s.

Osoba odpovědná za účetnictví
a účetní závěrku:

Ocelíkova 672/1

Ing. Rostislav Korbel

Praha 4, Háje

14900

Právní forma účetní jednotky

Akciová společnost

Předmět podnikání účetní jednotky

Podpisový záznam

Správa nemovitostí na základě smlouvy nebo dohody

Označení	Text	Běžné obd.	Minulé obd.
II.	Výkony (II.1. až II.3.)	79 246	91 702
II.1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	79 246	91 702
B.	Výkonová spotřeba (B.1. + B.2.)	44 338	53 370
B. 1.	Spotřeba materiálu a energie	3 480	3 795
2.	Služby	40 858	49 575
+ Přidaná hodnota (I. - A + II. - B.)		34 908	38 332
C.	Osobní náklady (součet C.1. až C.4.)	29 669	28 730
C. 1.	Mzdové náklady	21 462	20 593
2.	Odměny členům orgánu společnosti a družstva	534	618
3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	7 039	6 929
4.	Sociální náklady	634	590
D.	Daně a poplatky	197	213
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	3 273	2 586
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu (III.1. + III.2.)	515	25
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	493	16
2.	Tržby z prodeje materiálu	22	9
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu (F.1. + F.2.)	366	38
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	366	38
IV.	Ostatní provozní výnosy	92	9
H.	Ostatní provozní náklady	395	286
*	Provozní výsledek hospodaření (zohlednění položek +. až V.)	1 615	6 513
X.	Výnosové úroky	1	1
N.	Nákladové úroky	193	319
XI.	Ostatní finanční výnosy	346	90
O.	Ostatní finanční náklady	538	406
*	Finanční výsledek hospodaření (zohlednění položek VI. až P.)	-384	-634
Q.	Daň z příjmu za běžnou činnost (Q.1. + Q.2.)	324	1 196
Q. 1.	- splatná	325	1 086
2.	- odložená	-1	110
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost (PVH+FVH-Q)	907	4 683
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (VH + MVH - T)	907	4 683
****	Výsledek hospodaření před zdaněním (PVH + FVH + MVH - R)	1 231	5 879

Příloha k účetní závěrce podle § 39 vyhl. č. 500/2002 Sb.

ODSTAVEC 1

Firma: Jihoměstská majetková a.s.

Šídlo: Ocelíkova 672/1, 14900 Praha 4, Háje

IČ: 28199081

Právní forma účetní jednotky: Akciová společnost

Předmět podnikání (popř. účel zřízení): Správa nemovitostí na základě smlouvy nebo dohody

Rozvahový den: 31.12.2013

Osoba odpovědná za účetnictví (jméno a podpis):

Okamžik sestavení účetní závěrky: 20.1.2014

Ing. Rostislav Korbel

Datum vzniku účetní jednotky (popř. zahájení činnosti): 10.12.2007

Osoba odpovědná za účetní závěrku (jméno a podpis):

V Praze

dne 20.1.2014

Ing. Rostislav Korbel

Podpisový záznam



FO nebo PO podílející se více než 20% na základním kapitálu ÚJ:

Jméno, název

Výše vkladu v %

Městská část Praha 11

100 %

Jména a příjmení členů statutárních orgánů:

Luděk Zítka - předseda představenstva

Petr Volf - člen představenstva

Ondřej Nováček - člen představenstva

Jméinem společnosti jedná předseda představenstva samostatně nebo místopředseda představenstva vždy s jedním členem představenstva společně nebo tři členové představenstva společně.

Dne 10.9.2012 podal rezignaci místopředseda představenstva PaedDr. Ladislav Kárský a 30.9.2012 člen představenstva Jiří Fausek.

Jména a příjmení členů dozorčích orgánů:

Jaroslav Mráz - předseda dozorčí rady

Mgr. Jan Bulíř - člen dozorčí rady

Luděk Vařbuchta - člen dozorčí rady

JUDr. Miroslav Pígl - člen dozorčí rady

Václav Závorka - člen dozorčí rady

Mikuláš Linter - člen dozorčí rady

Dne 19.12.2012 byl do dozorčí rady zvolen Mikuláš Linter.

Popis organizační struktury ÚJ, popř. zásadní změny během ÚO:

Společnost organzuje a řídí představenstvo akciové společnosti a ředitel společnosti Ing.. Rostislav Korbel, který dále odpovídá za provoz a hospodaření společnosti, realizuje rozhodnutí představenstva společnosti a ve spolupráci s představenstvem určuje základní koncepci rozvoje aktivit společnosti. Ředitel je oprávněn ve věcech akciové společnosti jednat v rozsahu oprávnění statutárního orgánu. Ředitel společnosti má své zástupce, kteří se podílejí na vedení jím určených činností.

Popis změn a dodatků provedených v uplynulém ÚO v obchodním rejstříku:
Akciová společnost byla do obchodního rejstříku zapsána dne 10.12.2007.

Jediným akcionářem je Městská část Praha 11 se 2 ks akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 mil. Kč, základní kapitál je tedy 2 mil. Kč.
Tyto akcie byly dne 11.10.2011 odkoupeny od 1. JIHOMĚSTSKÁ a.s.

ODSTAVEC 3

Prům. přepočtený počet zaměstnanců během ÚO: 53 Osobní náklady: 28501424

Členové řídících orgánů (počet): 4 Osobní náklady: 3484124

Odměny osobám, které jsou statutárním orgánem: 264000

Odměny členům statutárních a dozorčích orgánů: 270000

ODSTAVEC 5

Použité obecné účetní zásady:

Společnost se řídí ustanoveními zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, vyhláškou



IČ: 28199081

č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o účetnictví a českými účetními standardy.

Použité účetní metody:
Řídí se obecnými účetními zásadami.

Způsob oceňování:

Majetek a zásoby jsou oceňovány pořizovací cenou zahrnující cenu pořízení a vedlejší pořizovací náklady. K 31.12.2013 je evidován materiál na skladě v hodnotě 28 tis. Kč.

Způsob odpisování:

Společnost daňově odpisuje majetek dle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů rovnoramenným způsobem, účetní odpisy jsou stanoveny shodně s dobou odpisování pro daňové odpisy s přesností na měsíce. Majetek se účetně odpisuje od měsíce následujícího po zařazení do používání. Drobny majetek v hodnotě od 4000,- do 39999,- je účtován rovnou do nákladů na účet 501 a souvztažně veden v podrozvaze. V uplynulém účetním období účetní jednotka pořídila dlouhodobý hmotný majetek v hodnotě 2 437 tis. Kč a vyřadila v hodnotě 2 407 tis. Kč. Dlouhodobý nehmotný majetek byl pořízen v hodnotě 83 tis. Kč.

Odchylky od věrného a poctivého obrazu předmětu účetnictví:
V uplynulém účetním období nenastaly žádné odchylky.

Způsob přepočtu údajů v cizích měnách na českou měnu:

Účetní jednotka používá denní kurz vyhlášovaný ČNB ke dni uskutečnění účetního případu. Při uzavírání účetních knih používá denní kurz platný v poslední den účetního období.

ODSTAVEC 7

Pohledávky a závazky po lhůtě splatnosti:

Pohledávky:	Závazky:
0 - 30 dní	88 tis. Kč
31 - 60 dní	45 tis. Kč
61 - 90 dní	20 tis. Kč
nad 90 dní	101 tis. Kč
	0 tis. Kč
	4 tis. Kč
	2 tis. Kč
	28 tis. Kč

Pronajatý majetek:

Společnost má pronajaty nebytové prostory na adrese Tererova 1356/6a, Praha 4, kde jsou umístěny kanceláře společnosti. Dále má pronajaty prostory na adrese K Milíčovu 674, kde je umístěn sklad pro údržbu zeleně. Od října 2010 je kancelář údržby zeleně na adrese Hráského 1902, na adrese K Milíčovu zůstaly pouze větší stroje. Další pronajaté prostory na území Prahy 11 slouží k dalšímu podnájmu.

Společnost měla na základě smlouvy o finančním leasingu pronajata dvě osobní auta Škoda Fabia na dobu 5ti let a dále v prosinci 2010 převzala leasing VW Transporter na zbývajících 2,5 roku. Všechny tyto 3 leasingy byly v průběhu roku 2013 řádně ukončeny.

Drobny nehmotný a hmotný majetek neuvedený v rozvaze, uváděný v příloze s ohledem na princip významnosti:

Společnost eviduje v podrozvaze majetek v hodnotě od 4000,- do 39999,- Kč. Za rok 2013 pořídila drobný hmotný majetek v hodnotě 328 tis. Kč a drobný nehmotný majetek v hodnotě 5 tis. Kč a vyřazen byl drobný hmotný majetek hodnotě 112 tis. Kč a drobný nehmotný majetek v hodnotě 0 tis. Kč.

Celkem je tedy v podrozvaze evidován drobný hmotný majetek v hodnotě 4 253 tis. Kč a drobný nehmotný majetek v hodnotě 317 tis. Kč.

Významné události, které se stanou mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky:

Jediný akcionář rozhodl o fúzi společnosti se společností 1.JIHOMĚSTSKÁ a.s. (zanikající společnost) a Jihoměstská parkovací a.s. (zanikající společnost). Jihoměstská majetková a.s. je nástupnickou společností. Rozhodným dnem je 1.1.2014.

ODSTAVEC 10

Transakce, které účetní jednotka uzavřela se spřízněnou stranou:
Celkový obrat za rok 2013 s Městskou částí Praha 11 jako odběratelem a jediným akcionářem zároveň byl 46 mil. Kč.

ODSTAVEC 11

Celkové náklady na odměny statutárnímu auditorovi nebo auditorské, společnosti za účetní období:

Položka

částka

IČ: 28199081

a) Povinný audit účetní jednotky	50 000,- Kč
b) jiné ověřovací služby	0,- Kč
c) daňové poradenství	16 000,- Kč
d) jiné neauditorské služby	0,- Kč

DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE

Společnost v roce 2012 začala účtovat o odložené dani. K 1.1.2012 byl zaúčtován odložený daňový závazek v hodnotě 102 980,-. K 31.12.2013 činí odložená daň 212 040,-.

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

Dle vyhlášky č. 500/2002 Sb.

za období od 1.1.2013 do 31.12.2013 (v celých tisících Kč)

IČ: 28199081

Sestaveno dne: 20.1.2014

Název a sídlo účetní jednotky

Jihoměstská majetková a.s.

Osoba odpovědná za účetnictví
a účetní závěrku:

Ocelíkova 672/1

Ing. Rostislav Korbel

Praha 4, Háje

14900

Právní forma účetní jednotky

Akciová společnost

Předmět podnikání účetní jednotky

Podpisový záznam

Správa nemovitostí na základě smlouvy nebo dohody

Položka	Text	Běžné obd.	Minulé obd.
A.	Základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku (účet 411)	2 000	2 000
A.1.	Počáteční stav	2 000	2 000
A.4.	Konečný zůstatek		
B.	Základní kapitál nezapsaný (účet 419)		
C.	A. +/- B. se zohledněním účtu 252		
C.1.	Počáteční zůstatek A. +/- B.	2 000	2 000
C.5.	Konečný zůstatek A. +/- B.	2 000	2 000
D.	Emisní ážio		
E.	Rezervní fondy		
E.1.	Počáteční stav	384	310
E.2.	Zvýšení	235	74
E.4.	Konečný zůstatek	619	384
F.	Ostatní fondy ze zisku		
G.	Kapitálové fondy		
H.	Rozdíly z přecenění nezahrnuté do výsledku hospodaření		
I.	Zisk účetních období (účet 428 + zůstatek na straně D účtu 431)		
I.1.	Počáteční stav	4 291	2 998
I.2.	Zvýšení	4 448	1 396
I.3.	Snížení	0	103
I.4.	Konečný zůstatek	8 739	4 291
J.	Ztráta účetních období (účet 429 + zůstatek na straně MD účtu 431)		
K.	Zisk/ztráta za účetní období po zdanění	907	4 683

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

Dle vyhlášky č. 500/2002 Sb.

za období od 1.1.2013 do 31.12.2013 (v celých tisících Kč)

IČ: 28199081

Sestaveno dne: 20.1.2014

Název a sídlo účetní jednotky

Jihoměstská majetková a.s.

Osoba odpovědná za účetnictví
a účetní závěrku:

Ocelíkova 672/1

Ing. Rostislav Korbel

Praha 4, Háje

14900

Právní forma účetní jednotky

Akciová společnost

Předmět podnikání účetní jednotky

Podpisový záznam

Správa nemovitostí na základě smlouvy nebo dohody

Položka	Text	Běžné obd.	Minulé obd.
P.	Stav peněžních prostředků (PP) a ekvivalentů na začátku účetního období	8 009	4 654
	PENĚŽNÍ TOKY Z HLAVNÍ VÝDĚLEČNÉ ČINNOSTI (PROVOZNÍ ČINNOST)		
Z.	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	1 231	4 683
A.1.	Úprava o nepeněžní operace	2 849	3 442
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s vyj.zúst.ceny a dále umoř. opr. pol. k majetku	3 273	2 586
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	0	560
A.1.3.	Zisk(ztráta) z prodeje stálých aktiv, vyúčt. do výnosů (-), do nákladů (+)	-127	-22
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky(+), s vyj. kap., vyúčtované výnosové úroky (-)	192	318
A.1.6.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	-489	0
A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pr. kap.	4 080	8 125
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-2 511	1 927
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-) au čas. rozlišení	-747	724
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-) pu čas. rozl.	-1 748	1 213
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	-28	0
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního maj., nespadající do PP a ekv.	12	-10
A.**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimoř. položkami	1 569	10 052
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků (-)	-193	-319
A.4.	Přijaté úroky (+)	1	1
A.5.	Zaplacená daň za běžnou činnost a za domérky za minulé období (-)	-770	-681
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	607	9 053
	PENĚŽNÍ TOKY Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI		
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-3 605	-5 732
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	493	16
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-3 112	-5 716
	PENĚŽNÍ TOKY Z FINANČNÍCH ČINNOSTÍ		
C.1.	Dopady změn dlouhodobých, popř. krátkodobých závazků na PP a ekv.	1 541	18
C.***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	1 541	18
F.	Cisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	-964	3 355
R.	Stav peněžních prostředků a ekvivalentů na konci období	7 045	8 009