

# Výroční zpráva 2014

## Jihoměstská majetková a.s.



15.5.2015



## Obsah

|       |  |    |
|-------|--|----|
| I.    | ZÁKLADNÍ VÝSLEDKY PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI.....                              | 3  |
| II.   | ÚVODNÍ SLOVO PŘEDSEDY PŘEDSTAVENSTVA .....                                 | 4  |
| III.  | ZÁKLADNÍ ÚDAJE O SPOLEČNOSTI .....   | 8  |
| IV.   | ORGANIZAČNÍ STRUKTURA SPOLEČNOSTI A ZPŮSOB ŘÍZENÍ .....                    | 9  |
| V.    | Ekonomické údaje .....   | 10 |
| VI.   | Způsob řízení společnosti Jihoměstská majetková a.s. ....                  | 17 |
| VII.  | Nabídka služeb Jihoměstské majetkové a.s. ....                             | 18 |
|       | Správa bytového a nebytového fondu .....                                   | 18 |
|       | Havarijní služba Jihoměstské majetkové a.s. ....                           | 19 |
|       | Úspory energií .....   | 20 |
|       | Další služby Jihoměstské majetkové a.s. ....                               | 21 |
|       | Kamerový systém .....  | 21 |
|       | Úklid kontejnerových stání a odvoz velkoobjemového odpadu.....             | 22 |
|       | Odstraňování graffiti .....  | 22 |
|       | Údržba předzahrádek.....   | 22 |
|       | Úklid chodníků a odstraňování psích exkrementů .....                       | 22 |
|       | Sběrný dvůr bioodpadu .....  | 23 |
|       | Bezplatná linka čistoty .....  | 23 |
|       | Provoz parkovacích domů .....  | 23 |
| VIII. | ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A STAVU MAJETKU .....       | 24 |
| IX.   | NÁKLADY A VÝNOSY 2014 .....  | 37 |
| X.    | ZPRÁVA DOZORČÍ RADY .....  | 38 |
| XI.   | ZPRÁVA O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI .....                           | 39 |
| XII.  | VYJÁDŘENÍ DOZORČÍ RADY KE ZPRÁVĚ O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI ..... | 46 |
| XIII. | ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA .....  | 47 |
| XIV.  | FINANČNÍ ČÁST - ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. 12. 2014 .....                        | 47 |

## I. ZÁKLADNÍ VÝSLEDKY PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI

| Ukazatel           | Měrná jednotka | 2014   |
|--------------------|----------------|--------|
| Celková aktiva     | tis. Kč        | 29 505 |
| Stálá aktiva       | tis. Kč        | 9 453  |
| Základní kapitál   | tis. Kč        | 2 000  |
| Odpisy majetku     | tis. Kč        | 3 470  |
| Investiční výdaje  | tis. Kč        | 2 885  |
| Zisk před zdaněním | tis. Kč        | 1 651  |
| Zisk po zdanění    | tis. Kč        | 1 266  |



## II. ÚVODNÍ SLOVO PŘEDSEDY PŘEDSTAVENSTVA

Vážené dámy, vážení páновé,

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 rozšiřovala své služby, například do oblasti údržby zeleně a komunikací, poskytování investorskotechnické činnosti, poradenské činnosti, provozování parkovacích domů apod. Společnost Jihoměstská majetková a.s. poskytuje služby na profesionální úrovni pro velké i malé zákazníky. Od počátku existence JMM a.s. rozděluje zisky její jediný akcionář 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 2014 vzrostla z 2.000 tis. Kč, na současných 29.505 tis. Kč.**

Rok 2014 znamenal pro společnost Jihoměstská majetková a.s. rok plný změn. Rozhodnutím jediného akcionáře byla začátkem roku 2014 zahájena fúze Jihoměstské majetkové a.s. se společnostmi Jihoměstská parkovací a.s. a 1. Jihoměstská a.s. Proces fúze byl dokončen v listopadu 2014. Nástupnickou organizací se stala Jihoměstská majetková a.s., která převzala agendu zejména po Jihoměstské parkovací a.s. Jedná se o provozování dvou krytých parkovišť v objektu Opatovská 874 a Vojtíšková 2333 a venkovního parkoviště v ulici Hráského. V této souvislosti bylo zřízeno na jaře 2014 nové středisko č. 8 „Provozování parkovacích objektů“. Další změnou bylo zahájení správy objektu SANDRA v ulici Nad Opatovem 2140 od 1. 1. 2014 a sportovního komplexu „Jedenáctka VS“ od 1. 7. 2014. Od 6. 8. 2014 se JMM a.s. stará o zeleň na pozemcích ve svěřené správě MČ Prahy 11. Nejvýraznější změnou však byla personální obměna představenstva a dozorčí rady JMM a.s. v listopadu 2014 na základě rozhodnutí jediného akcionáře JMM a.s., kterým je Rada městské části Praha 11.



V oblasti správy bytových a nebytových objektů zajišťovala Jihoměstská majetková a.s. v průběhu roku 2014 správu pro 1.238 bytových jednotek, 48 školských a 23 ostatních nebytových objektů (kulturní domy, polikliniky, garáže, střední školy, bývalé kotelny apod.), správu sportovních hřišť a sportovních areálů. Správa bytových a 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, Malenická 1784 a ZŠ K Milíčovu 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.

Středisko údržby zeleně č. 5 kromě údržby zeleně na pozemcích mateřských a základních škol a údržby komunikací na části území MČ Praha 11, realizovalo v roce 2014 dvě významné zakázky. První byla kalamitní seč travin na území Jižního Města v červnu 2014, jejímž objednatelem byla Městská část Praha 11. Druhou zakázkou byla údržba zeleně na pozemcích svěřené MČ Praha 11 od 6. 8. 2014 do 31.12.2014. V rámci této objednávky se realizuje odvoz psích exkrementů z cca 600 košů na celém území Jižního města. V roce 2014 byl posílen technický park JMM a.s. nákupem víceúčelového stroje Multicar pro letní a zimní údržbu komunikací, víceúčelová sekačka s vertikutátorem a čistící stroj do sportovní haly „Jedenáctka VS“. Dále byla pořizována další technika nezbytná pro každodenní zajišťování zadaných úkolů.



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 2014 počtu 518 připojených kamer.

Ve druhém pololetí roku 2014 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.

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. 2014 vykázala Jihoměstská majetková a.s. zisk po zdanění ve výši 1 266 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 pozitivní vizitkou naší společnosti.

Téměř jeden milion korun vynaložila JMM a.s. v roce 2014 v rámci běžné údržby v mateřských a základních školách, které má naše společnost v nájmu. Za rok 2014 to bylo 267 tis. za všechny objekty v nájmu za opravy a 648 tis. za údržbu zeleně. V těchto objektech ušetří její jediný akcionář další finanční prostředky na odvodu DPH, které za existenci naší společnosti přesahují 150 mil. Kč.

Jihoměstská majetková a.s. rovněž podporuje kulturní a sportovní akce organizací působící na Jižním Městě. V roce 2014 to byla podpora formou propagace ve výši 461 tis. Kč.



JIHOMĚSTSKÁ  
MAJETKOVÁ

Jihoměstská majetková a.s. dlouhodobě zaměstnává 73 zaměstnanců (průměr k 31. 12. 2014). Podrobnosti o plnění strategického plánu v průběhu roku 2014 jsou podrobně uvedeny v článku č. IX. „ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A STAVU MAJETKU“.

Ze všech uvedených skutečností si dovoluji tvrdit, že rok 2014 byl pro Jihoměstskou majetkovou a.s. opět úspěšný.

JUDr. Václav Kuchař  
předseda představenstva

### 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<br>číslo účtu: 108735359/0800<br>číslo účtu: 108736318/0800 (parkovací domy) |

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

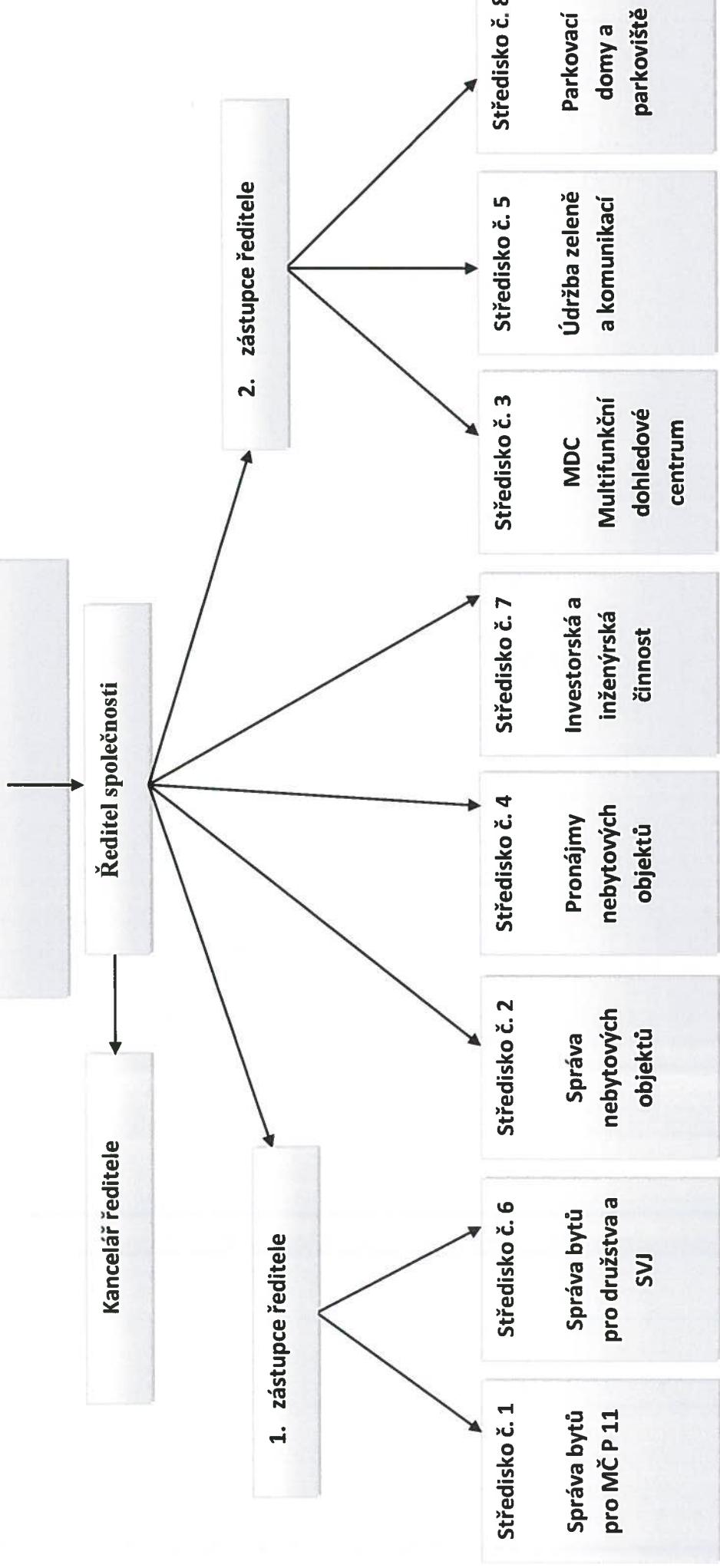
**Statutární orgány:**

|                 |                |                     |
|-----------------|----------------|---------------------|
| Představenstvo: | předseda:      | JUDr. Václav Kuchař |
|                 | místopředseda: | Ing. Ondřej Prokop  |
|                 | člen:          | Bc. Jan Mareš       |
| Dozorčí rada:   | předseda:      | Ing. Jan Bílek      |
|                 | místopředseda: | Mgr. Jan Stárek     |
|                 | člen:          | Petra Štroblová     |
|                 | člen:          | Václav Závorka      |

## IV. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA SPOLEČNOSTI A ZPŮSOB ŘÍZENÍ

Jihoměstská majetková a.s.

Představenstvo  
Dozorčí rada





## V. Ekonomické údaje

| Bisnode                           | Jihoměstská majetková a.s.   | Bisnode skóring   |   |        |
|-----------------------------------|--|---|---|--------|
| <b>Základní informace</b>         |  |   |   |        |
| 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                            | Ocelikova 672/1, Praha 11, 14900, Česká republika  | WWW   | <a href="http://www.jihomestska.cz">http://www.jihomestska.cz</a> |        |
| OKEČ                              | 703200   | NACE  | 683200  |        |
| <b>BONITA</b>                     |  |   |   |        |
| Bisnode skóring                   | Nízké riziko   | Střední riziko  | Vysoké riziko   | Úpadek |
| AAA - Minimální riziko            | AAA<br>AA<br>A   | BBB<br>BB<br>B  | CCC<br>CC<br>C  | D      |
| Pravděpodobnost úpadku této firmy | 0,01 %   | Firmy ve skupině AAA mají průměrnou pravděpodobnost úpadku 0,03 %, přičemž pravděpodobnost úpadku této společnosti je 0,01 %. |   |        |
| Slovní popis hodnocení            | - Stabilní společnost, vysoká pravděpodobnost spolehlivého plnění závazku z obchodního styku, vysoká pravděpodobnost návratnosti investic, nízké úvěrové riziko, minimální riziko úpadku |   |   |        |

## Skóring Jihoměstské majetkové a.s.

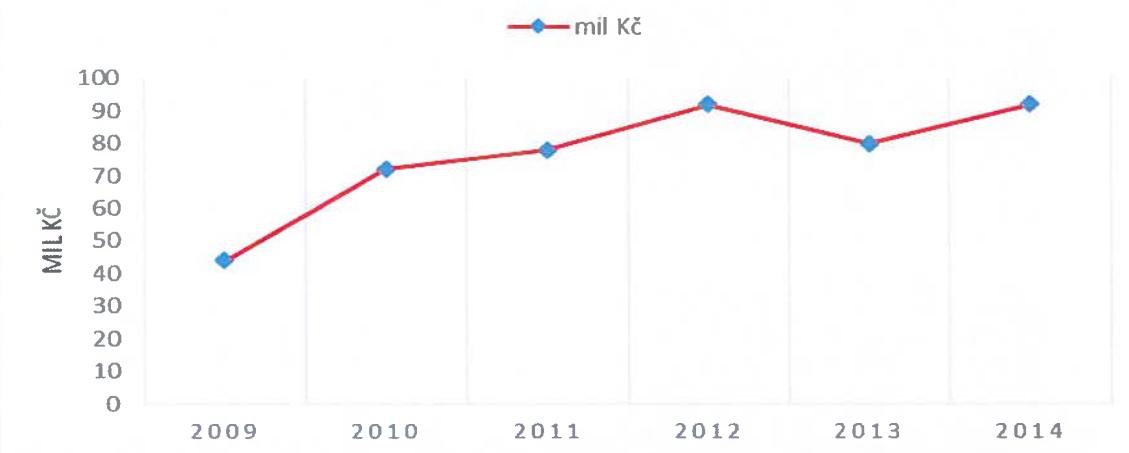




JIHOMĚSTSKÁ  
MAJETKOVÁ

Obrat společnosti Jihoměstská majetková a.s. za období 2009 až 2014

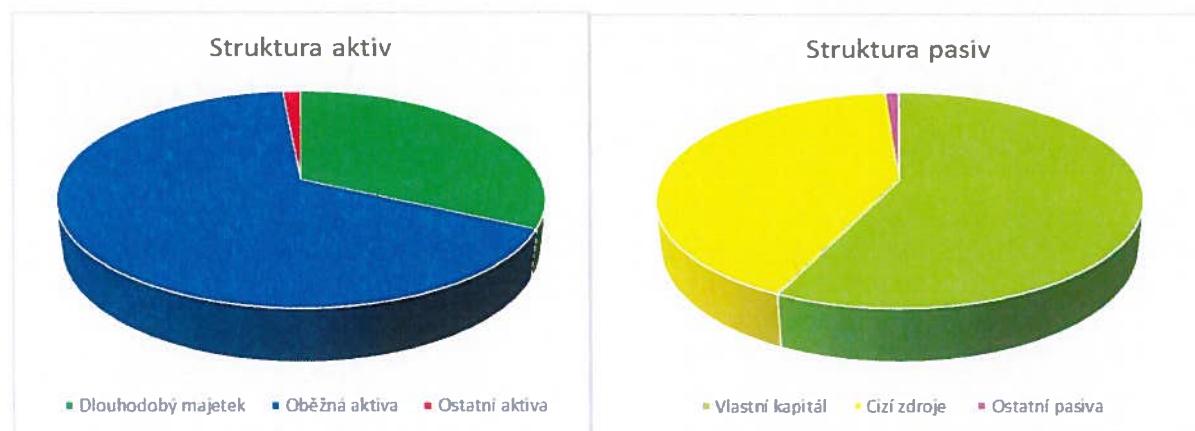
### OBRAT SPOLEČNOSTI JIHOMĚSTSKÁ MAJETKOVÁ A.S.



| rok    | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|--------|------|------|------|------|------|------|
| mil Kč | 44   | 72   | 78   | 92   | 80   | 92   |



## Struktura aktiv a pasiv Jihoměstské majetkové a.s.

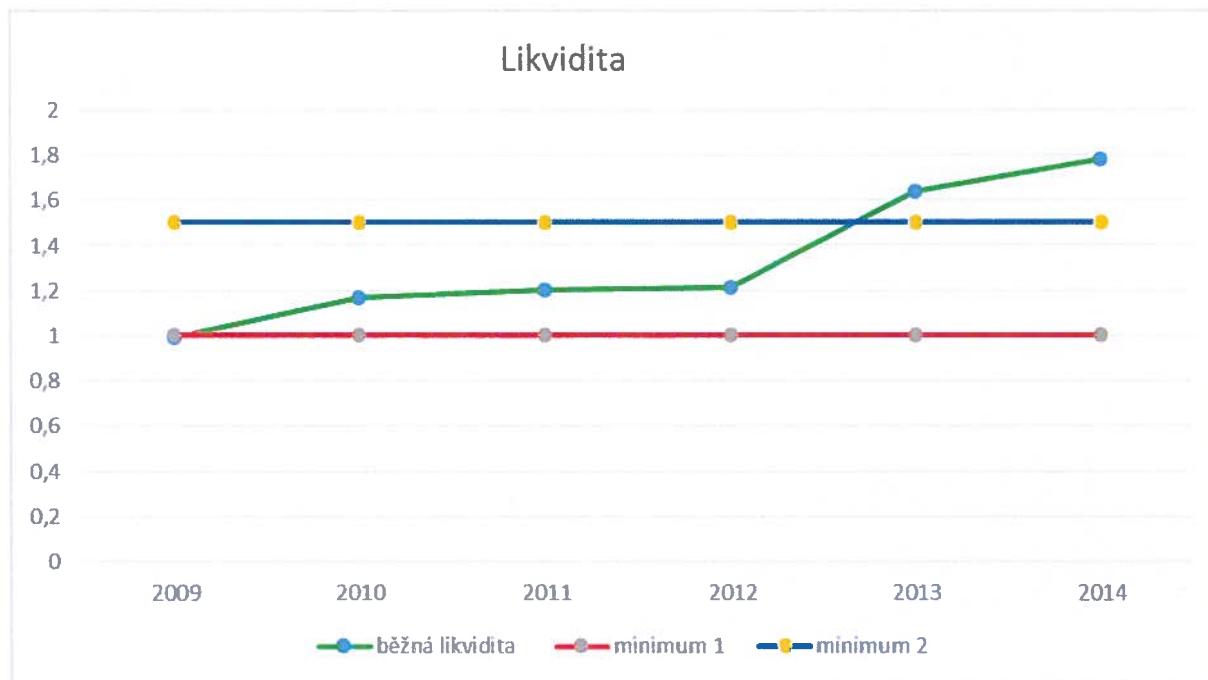


| Struktura aktiv    | mil. Kč     | %            | Struktura pasiv | mil. Kč     | %            |
|--------------------|-------------|--------------|-----------------|-------------|--------------|
| Dlouhodobý majetek | 9,5         | 32,2         | Vlastní kapitál | 16,8        | 57,0         |
| Oběžná aktiva      | 19,6        | 66,4         | Cizí zdroje     | 12,4        | 42,0         |
| Ostatní aktiva     | 0,4         | 1,4          | Ostatní pasiva  | 0,3         | 1,0          |
| <b>CELKEM</b>      | <b>29,5</b> | <b>100,0</b> | <b>CELKEM</b>   | <b>29,5</b> | <b>100,0</b> |

## Profil

| tis. Kč                      | 31.12.2014  | 31.12.2013  | 31.12.2012  | 31.12.2011  | 31.12.2010  | 31.12.2009  |
|------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Aktiva celkem                | 29,5        | 21          | 24,3        | 18,5        | 16,6        | 11,7        |
| Dlouhodobý majetek           | 9,5         | 9,2         | 12,3        | 9,2         | 8,1         | 6,8         |
| Dlouhodobý hmotný majetek    | 9,4         | 9           | 12,2        | 9,1         | 7,8         | 6,6         |
| Dlouhodobý finanční majetek  | N/A         | N/A         | N/A         | N/A         | N/A         | N/A         |
| Oběžná aktiva                | 19,6        | 11,5        | 11,7        | 9,1         | 8,2         | 4,6         |
| Zásoby                       | N/A         | N/A         | N/A         | N/A         | N/A         | N/A         |
| Krátkodobé pohledávky        | 5,7         | 4,4         | 3,7         | 4,4         | 6           | 4,1         |
| Dlouhodobé pohledávky        | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           |
| Finanční majetek             | 13,9        | 7,1         | 8           | 4,7         | 2,2         | 0,5         |
| Ostatní aktiva               | 0,4         | 0,3         | 0,2         | 0,2         | 0,3         | 0,3         |
| Vlastní kapitál              | 16,8        | 12,3        | 11,4        | 6,8         | 5,3         | 3,9         |
| Cizí zdroje                  | 12,4        | 8,5         | 12,3        | 11,7        | 10,9        | 7,7         |
| Rezervy                      | N/A         | N/A         | N/A         | N/A         | N/A         | N/A         |
| Dlouhodobé závazky           | 1,4         | 0,2         | 0,2         | 0,1         | 0,1         | 0,1         |
| Krátkodobé závazky           | 11,1        | 7           | 9,2         | 7,6         | 6,9         | 4,9         |
| Bankovní úvěry a výpomoci    | 0           | 1,3         | 2,8         | 3,9         | 3,9         | 2,7         |
| Ostatní pasiva               | 0,3         | 0,2         | 0,7         | 0,1         | 0,3         | 0,1         |
| <b>Výkony a prodej zboží</b> | <b>91,2</b> | <b>79,2</b> | <b>91,7</b> | <b>77,4</b> | <b>72,1</b> | <b>43,7</b> |

## Likvidita Jihoměstské majetkové a.s.



|                    | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|--------------------|------|------|------|------|------|------|
| běžná likvidita    | 0,99 | 1,17 | 1,2  | 1,21 | 1,64 | 1,78 |
| pohotová likvidita | 0,99 | 1,17 | 1,2  | 1,21 | 1,63 | 1,78 |
| minimum 1          | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    |
| minimum 2          | 1,5  | 1,5  | 1,5  | 1,5  | 1,5  | 1,48 |



## Struktura celkových oběžných aktiv Jihoměstské majetkové a.s.



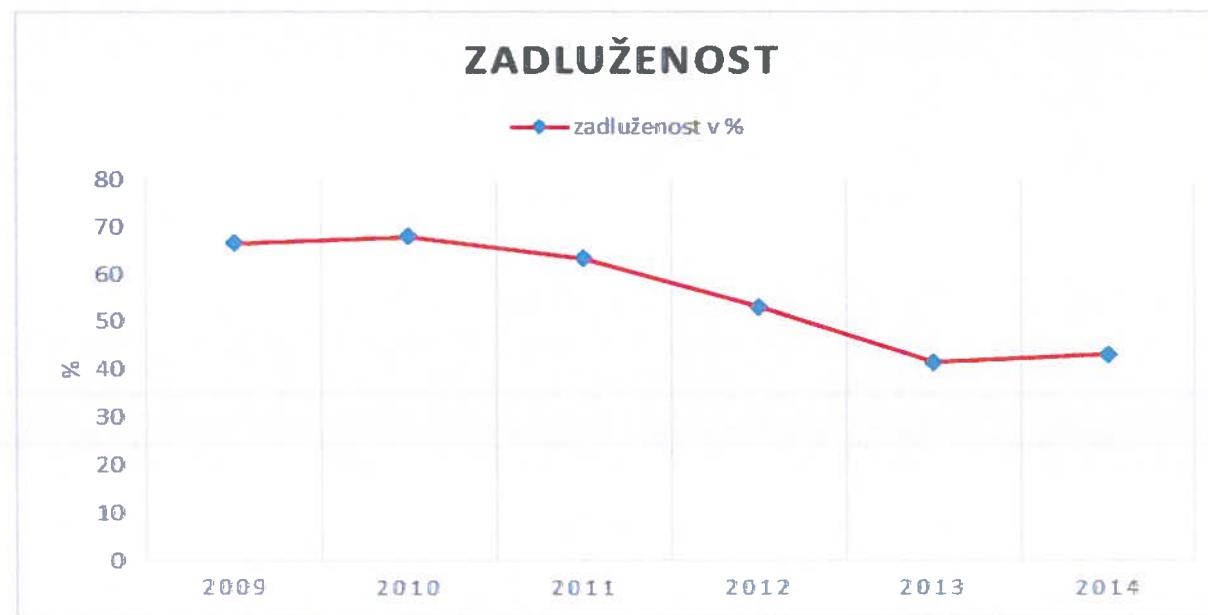
|                              | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014  |
|------------------------------|------|------|------|------|------|-------|
| tis.. Kč                     |      |      |      |      |      |       |
| zásoby                       | N/A  | N/A  | N/A  | N/A  | 28   | 12    |
| krátkodobé pohledávky        | 4058 | 5952 | 4388 | 3664 | 4411 | 5687  |
| dlouhodobé pohledávky        | 14   | 15   | 17   | 17   | 17   | 17    |
| finanční majetek             | 502  | 2202 | 4668 | 8083 | 7057 | 13919 |
| ostatní aktiva               | 346  | 342  | 214  | 231  | 299  | 417   |
| pohledávky za ups.vl.kapitál | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0     |

## Vývoj výsledku hospodaření a vlastního kapitálu JMM a.s.



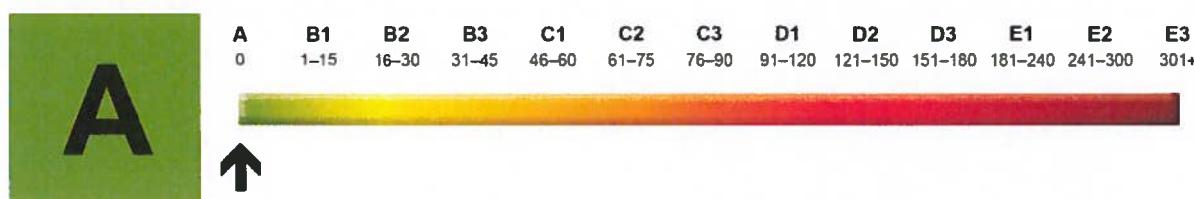
| mil. Kč                            | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|------------------------------------|------|------|------|------|------|------|
| výsledek hospodaření za úč. období | 0,8  | 1,4  | 1,5  | 4,7  | 0,9  | 1,3  |
| vlastní kapitál                    | 3,9  | 5,3  | 6,8  | 11,4 | 12,3 | 16,8 |

## 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               |
| Uhrazeno v termínu (Kč)            | 12.063 / 100,0 % |
| Uhrazeno 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 %    |

## 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 takéž 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 zkontolovat 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 v 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, náš 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 spotřebitele
- 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, výsledovkou a hlavní knihou. 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**

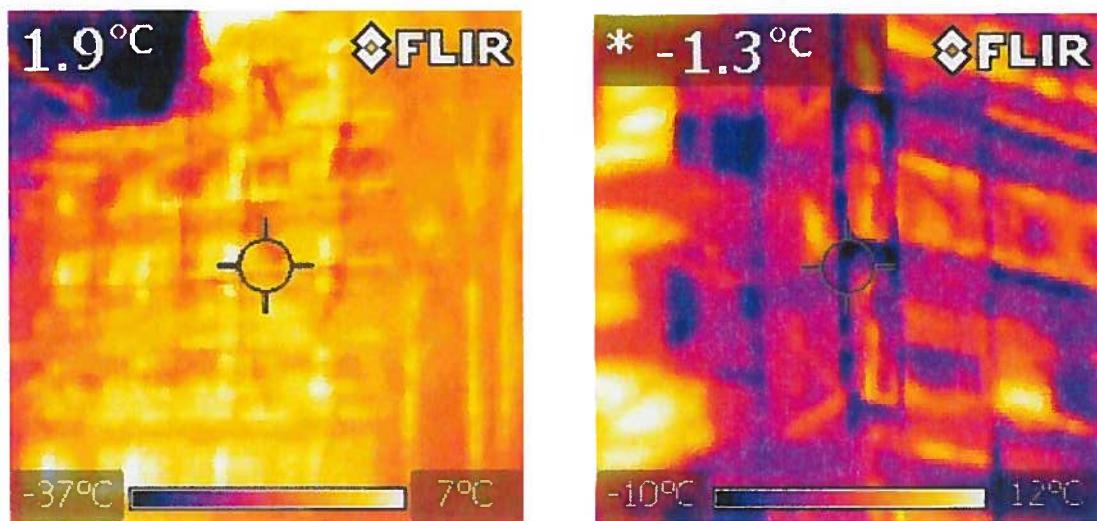
Havarijní službu chápeme jako nezbytný doplněk spravovaných nemovitostí či jako rozšířený výkon technické správy. **V případě zájmu o tuto službu s příslušným Společenstvím vlastníků jednotek uzavřeme smluvní vztah, ve kterém je definována paušální cena za**



**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 také 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 doplňkové 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 materiélem 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
- přístupové 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 vytípaných stanovištích, kdy občané hradí pouze náklady za manipulaci s velkoobjemovým odpadem a náklady za ujeté kilometry při přistavení kontejneru. **K 31. 12. 2014 máme 52 uzavřených smluv s jednotlivými družstvy a SVJ.**

## Odstraňování graffiti

Provádíme odstraňování graffiti a nelegálních výlepů plakátů na fasádách objektů včetně obnovení nátěrů či probarvených omítok. 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, mulcování, 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 také chodníky před mateřskými a základními školami na území



Jižního Města. 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 také pro městskou část Praha 11 odstraňování psích exkrementů. Tato služba je poskytována celoročně.

### Sběrný dvůr bioodpadu

Od dubna do listopadu každého roku 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.

### 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 nepořádek, přerostlou zeleň apod. Poskytneme zde i informace na dotazy typu – kam s bioodpadem apod.

### Provoz parkovacích domů

Společnost Jihoměstská majetková a.s. provozuje parkovací objekty na Jižním městě, a to objekt Vojtíškova a objekt Opatovská, dále venkovní parkoviště Hráského. Zároveň spolupracujeme s Městskou částí Praha 11 na řešení problematiky dopravy v klidu. Cílem společnosti je poskytnout občanům Prahy 11 komfortní a bezproblémové parkování s ohledem na kapacitní možnosti místních komunikací a rozvíjet kapacity nové v objektech hromadných garáží a parkovišť. Stupeň automobilizace každým rokem narůstá a místní komunikace nejsou nafukovací. Je tedy účelem vnést do stávajících kapacit rád a zároveň nutný soulad s legislativou a nabídnout oproti parkování na ulicích komfort v garážových objektech či jiných kapacitních možnostech parkování.



## 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 2014 zaměstnávala společnost 83 stálých zaměstnanců. Za celý rok 2014 byl průměrný přepočtený počet zaměstnanců 73.

### Charakteristika výsledků za rok 2014

Společnost hospodařila v sedmém roce své činnosti se ziskem.

Celkové investiční výdaje byly v objemu **2 885 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 vyjma zajištění poskytnutých úvěrů na daný majetek. Akciová společnost splnila všechny své závazky a odvodové a daňové povinnosti. V roce 2014 byl vytvořen **zisk 1 266 tis. Kč** po zdanění.

## Přehled finančních odměn členům představenstva a dozorčí radě za rok 2014

### 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 a provoz parkovacích domů.

### 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 1.238 bytových jednotek (stav k 31. 12. 2014) v souladu s finančním plánem hospodářské činnosti, který je každoročně schvalován Zastupitelstvem městské části Praha 11. Správa bytového fondu ve vlastnictví MČ Praha 11, představuje jeden z hlavních zdrojů tržeb společnosti. Za rok 2014 bylo dosaženo **zisku 446 tis. Kč** po zdanění.



## 2. Správa nebytových objektů

Tato činnost je vykonávána taktéž na základě mandátní smlouvy uzavřené s městskou částí Praha 11. Za rok 2014 bylo dosaženo **zisku 1 445 tis.** Kč po zdanění. V roce 2014 spravovalo středisko č. 2 celkem 48 školských a 23 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, zasílá 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.

Problematika správy objektů zařazených do okruhu „OŠK“ v průběhu roku 2014, byla úzce koordinována a konzultována s odborem správy majetku ekonomickým odborem a samozřejmě taktéž i s odborem školství.

S ředitelkami a řediteli mateřských a základních škol jsme v průběžném kontaktu, operativně jsou zajišťovány jejich požadavky týkající se drobné údržby a oprav v rámci schváleného finančního limitu a současně s tímto jsou průběžně projednávány a upřesňovány nadlimitní a investiční akce pro rok 2015.

### **3. Provoz multifunkčního dohledového centra (MDC)**

Za rok 2014 dosáhlo středisko č. 3 **ztráty 1 302 tis. Kč** po zdanění. Důvodem ztráty je ukončení smlouvy Č. SM0800000217, mezi JMM a.s. a MČ Praha 11 o „ZAJIŠTĚNÍ PROVOZU BEZPEČNOSTNÍHO KAMEROVÉHO SYSTÉMU MČ PRAHA 11“ k 31. 12. 2013. Přestože tato smlouva byla ukončena, JMM a.s. zajišťovala v roce 2014 provoz MDC prostřednictvím 24 hodinové obsluhy, 7 dní v týdnu, 365 dní v roce. Úspory lze hledat v přemístění MDC z objektu Anny Drabíkové 878 do objektu SANDRA, Nad Opatovem 2140, Praha 4 – Chodov, kde v současné době je zřízena stálá dvoučlenná strážní služba. Úspora by vznikla ukončením smlouvy mezi JMM a.s. a společností Griffin a.s. po přemístění MDC. Pracoviště MDC zabezpečuje provoz kamerového systémů MČ Prahy 11, na které je napojeno celkem 518 připojených kamer:

- 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

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



#### **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 2014 bylo dosaženo **zisku 116 tis. Kč**.

##### **Přehled vynaložených oprav v pronajatých objektech:**

|                     |  |
|---------------------|--|
| K Milíčovu 674      | 3 tis. Kč (opravy elektro)             |
| Babákova 2149       | 2 tis. Kč (údržba)                     |
| Donovalská 1862     | 22 tis. Kč (opravy a údržba)           |
| Mikulova 1594       | 3 tis. Kč (údržba)                     |
| Mendelova 550       | 4 tis. Kč (opravy a údržba)            |
| Modletická 1401     | 10 tis. Kč (opravy a údržba)           |
| Janouchova 671      | 49 tis. Kč (opravy a údržba)           |
| Jedenáctka VS       | 6 tis. Kč (opravy elektro)             |
| Opatovská 874       | 75 tis. Kč (opravy a údržba)           |
| Vojtíškova 2333     | 64 tis. Kč (opravy a údržba)           |
| Hráského parkoviště | 5 tis. Kč (opravy)                     |
| Tererova 1356       | 23 tis. Kč (opravy a údržba kanceláří) |
| Hráského 1902       | 1 tis. Kč (údržba)                     |
| <b>CELKEM</b>       | <b>267 tis. Kč</b>                     |

##### **Přehled vynaložených nákladů na údržbu zeleně v pronajatých objektech:**

|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| Mateřské školy  | 328 tis. Kč        |
| Základní školy  | 298 tis. Kč        |
| Ostatní objekty | 22 tis. Kč         |
| <b>CELKEM</b>   | <b>648 tis. Kč</b> |



## 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 2014 bylo dosaženo **zisku 238 tis. Kč**.

Toto středisko pokrývá veškeré potřeby spravovaných objektů (bytových a nebytových objektů) z hlediska údržby zeleně a úklidu chodníků vlastními silami. V roce 2014 bylo dále rozšiřováno technické zázemí střediska, především drobná a menší technika na údržbu zeleně, ale i nákladní vozidla (MULTICAR) pro lepší přepravu techniky, materiálu a zaměstnanců. Od 6. 8. 2014 se stará JMM a.s. o zeleň na pozemcích ve svěřené správě MČ Praha 11 na základě dílčích objednávek.

### Další aktivity v rámci střediska č. 5 údržba zeleně:

- údržba zeleně cca 110 ha na území Jižního Města od 6. 8. 2014
- úklid cca 90 km chodníků na území Městské části Prahy od 1. 1. 2010 a od 6. 8. 2014
- úklid cca 600 košů na psí exkrementy
- 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 tabulí
- 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

V průběhu roku 2014 středisko č. 1 a 6 zajišťovalo komplexní správu nemovitostí pro 32 níže uvedených Společenství vlastníků jednotek (dále jen SVJ):

| <b>Společenství vlastníků jednotek</b> |
|--|
| Láskova č. p. 1810-1812                |
| Láskova č. p. 1814-1816                |
| Láskova č. p. 1817-1819                |
| Jažlovická č. p. 1314-1315             |
| Křejpského č. p. 1512-1513-1514        |
| Brandlova č. p. 1383-1384-1385         |
| Blatenská č. p. 2147-2148              |
| Majerského č. p. 2037-2038-2039        |
| Valentova č. p. 1744                   |
| Bachova č. p. 1568                     |
| Tererova č. p. 1355-1356               |
| Emilie Hýblerové č. p. 524-525-526     |
| Křejpského č. p. 1508-1509-1510-1511   |
| Bachova č. p. 1567                     |
| Anny Drabíkové č. p. 534-535-878       |
| Steinerova č. p. 735                   |
| Emílie Hýblerové č. p. 521-522-523     |
| Modletická č. p. 1390                  |
| Modletická č. p. 1388                  |
| Křejpského č. p. 1531                  |
| Ke Kateřinkám č. p. 1392               |
| Modletická č. p. 1389                  |
| Tererova č. p. 1551                    |
| Křejpského č. p. 1504-1505-1506-1507   |
| Bachova č. p. 1566                     |
| Mikulova č. p. 1571-1572-1573-1574     |
| Michnova č. p. 1620-1621               |
| Brandlova č. p. 1641                   |
| Podjavorinské č. p. 1601               |
| Bajkonurská č. p. 736                  |
| Majerského č. p. 2034-2035-2036        |
| Radimovická č.p. 1423 a 1424           |



Dále společnosti vykonávala stejnou činností pro tato bytová družstva:

|  |
|--|
| Bytové družstvo Stříbrského 686 - 689  |
| Bytové družstvo Jažlovická 1320 - 1323 |
| Družstvo nájemců Radim                 |

Správa těchto bytových domů je prováděna na základě Mandátních smluv schválených zasedáními shromáždění každého společenství nebo družstva, jehož součástí je i MČ Praha 11 se spoluústnickým podílem, který svojí velikostí reprezentuje neprodané bytové a nebytové jednotky. Správa se týká oblasti administrativní, organizačně-právní, provozně-technická a ekonomická. Toto středisko dosáhlo **zisku ve výši 381 tis. Kč.**

Jedná se zejména o:

1. Zajištění a zprostředkování uzavření smluv na plnění spojená s užíváním bytu, nebytových prostorů.
2. Přípravu podle určení mandanta, návrhů na údržbu a oprav společných prostor a veškerých rozvodů energií a vody v domě včetně smluv o zajištění havarijních služeb.
3. Uchování, vedení a předkládání mandantovi podklady o platbách a ostatních poplatcích.
4. Vedení přesné evidence výdajů (a jejich specifikaci) za údržbu, opravy a rekonstrukce s možností nahlízení mandanta do této evidence.
5. Zajištění pravidelných revizí rozvodů elektřiny, plynu, hromosvodů, výtahů, hydrantů a zařízení požární prevence dle příslušných ČSN, vyhlášek a nařízení s vědomím mandanta a na jeho účet zajištění odstranění závad z revizních zpráv.
6. Zajištění potřebné desinsekce, deratizace a dezinfekce.
7. Zajištění nepřetržité havarijní služby – plyn, voda, elektro, nepřetržitě zajišťovat prostřednictvím odborné servisní firmy vyprošťování osob z výtahů.
8. Vedení evidencí všech nákladů spojených se správou domu, umožňovat mandantovi nahlížet do této evidence.
9. Vedení v souladu s právními předpisy výpočet, předpis a evidenci plateb vč. jeho změn, rozúčtování veškerých plateb spojených s bytovým a nebytovým fondem v domě, po skončení kalendářního roku vyúčtovat platby za služby.



10. Upomínání nedoplatků a příslušenství z nich za plnění spojená s užíváním bytů a nebytových prostor, po marném uplynutí lhůty, vyplývající z upomínky k zaplacení, navrhnout mandantovi soudní vymáhání dluhů a předat mandantovi všechny potřebné podklady.
11. Vedení podkladů pro účetní servis a zpracování roční účetní uzávěrky.

Středisko č. 6 se rovněž podílelo na přípravě a organizaci zasedání shromáždění spravovaných společenství vlastníků. V oblasti organizačně-právního poradenství byla pro spravované subjekty zajišťována příprava smluvních vztahů a příprava podkladů pro změnu zápisu v rejstříku společenství vlastníků jednotek. V souvislosti s rekodifikací soukromého práva byl uspořádán jarní a podzimní běh školení (celkem 12 seminářů) pro bytová družstva a společenství vlastníků jednotek týkající se nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích. Pro spravovaná společenství vlastníků jednotek byl připraven komplexní návrh na přizpůsobení stávajících stanov novému občanskému zákoníku a následně byl tento návrh ve spolupráci s pěti společenstvími vlastníků, která si v roce 2014 stanovy přizpůsobila novému občanskému zákoníku, konkretizován dle jejich individuálních potřeb. Pro vlastníky 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, se Středisko č. 6 organizačně podílelo na základě smlouvy uzavřené s MČ Praha 11 na zajištění uzavírání kupních smluv s vlastníky jednotek, jejichž předmětem byl dodatečný prodej spoluúčastnických podílů k těmto dosvěřeným zastavěným pozemkům.

## **7. Investorskotechnické činnosti**

V průběhu roku 2014 jsme zabezpečovali pro městskou část Praha 11 činnost projektového manažera stavby „Jedenáctka VS“, což byla výstavba komplexu bazénů a víceúčelové sportovní haly. Projektové vedení a řízení stavby spočívalo v komplexním zajištění činnosti projektového manažera projektu, který zajišťoval odborné vedení a organizace procesu řízení stavby jménem investora. Další zakázkou, kterou jsme zajišťovali pro městskou část Praha 11, byla investorskotechnická činnost v rámci 1. etapy regenerace mateřské školy Janouchova 671. Za rok 2014 bylo dosaženo ztráty **370 tis. Kč**.



## **8. Provozování parkovacích objektů**

V průběhu roku 2014 z důvodu realizované fúze se společností Jihoměstská parkovací a.s. JMM a.s. zahájila provoz parkovacích domů. Jedná se o provozování dvou krytých parkovišť v objektu Opatovská 874 a Vojtíšková 2333 a venkovního parkoviště v ulici Hráského. Okamžitě po převzetí byla provedena propagační kampaň, která pomohla zvýšit obsazenost v obou parkovacích domech. Za rok 2014 bylo dosaženo **zisku ve výši 312 tis. Kč**.

## **9. Plnění strategického plánu v roce 2014 a strategický plán na rok 2015**

Pro rok 2014 si JMM a.s. vytkla osm hlavních bodů v rámci strategického cíle společnosti:

1. Udržení a zajištění správy v domech SVJ v bývalém vlastnictví MČ 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).
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. 2014:**

1. K 31. 12. 2014 spravuje Jihoměstská majetková a.s. 31 nově vzniklých SVJ. Tato SVJ vznikla od konce roku 2011 do 30. 6. 2013. Jedná se o správu 3 330 bytů a 158 nebytových jednotek. Tento strategický cíl se podařilo naplnit.
2. V prvním pololetí roku 2014 jsme do své správy získali bytové družstvo Radimovická. Tento strategický plán byl naplněn.
3. Rozšiřování služeb multifunkčního dohledového centra MDC, jako je zajištění služeb pro seniory GPS tracker (tíšňové volání) bude realizováno až strategickým rozhodnutím o budoucnosti provozování MDC.
4. V průběhu roku 2014 jsme poskytovali kvalitní správu pro MČ Prahu 11. Důkazem jsou uskutečněné rozbory hospodaření za rok 2014 s projednáním na březnu 2015 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 jsme v průběhu roku 2014 upozorňovali 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 (graffity, načerno vylepené plakáty apod.)
6. JMM a.s. podpořila v průběhu roku 2014 outdoorové akce mateřských a základních škol formou propagace. Dále JMM a.s. podpořila sportovní kluby Chodov (florbal, kopaná), DUKLA JM, Jihoměstskou sociální a.s. apod.
7. JMM a.s. podpořila formou propagace společnosti akci „Dny Prahy 11“, kterou pořádala městská část Praha 11 na podzim roku 2014.



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 kontrolovatelné. 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 organizací působící na JM, spolupodílí se na financování oprav v objektech, které má v pronájmu. Od svého vzniku, vedení a zaměstnanci společnosti usilují o fungující a prosperující společnost, která poskytuje služby na profesionální úrovni pro velké i malé zákazníky. Tento strategický cíl se tedy nadmíru daří naplňovat.

### **Strategický plán JMM a.s. na rok 2015**

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. Rozšířit službu multifunkčního dohledového centra o poskytování dalších služeb, jako je zajištění služeb pro seniory GPS tracker (tíšnové volání).
4. Budeme nadále poskytovat kvalitní správu a údržbu bytového a nebytového fondu pro MČ Praha 11.
5. 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.
6. Budeme podporovat kulturní programy organizované Městskou částí Praha 11, zejména pak akci „Dny Prahy 11“.
7. 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 vydány 2 kmenové akcie v listinné podobě, na jméno, s číselným označením 1 a 2 o jmenovité hodnotě 1.000.000,- Kč/akcie.

### Ostatní

Účetní jednotka nemá organizační složku v zahraničí. Společnost během období roku 2014 neměla aktivity v ochraně životního prostředí. Společnost během období roku 2014 neměla aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

V průběhu roku 2014 prošla společnost procesem fúze s rozhodným dnem 1. 1. 2014. Jihoměstská majetková a.s. (nástupnická společnost) byla sloučena se společností 1.JIHOMĚSTSKÁ a.s. (zanikající společnost) a se společností Jihoměstská parkovací a.s. (zanikající společnost). Tyto skutečnosti byly do Obchodního rejstříku zapsány dne 4. 11. 2014.

V Praze dne 15. 5. 2015

JUDr. Václav Kuchař  
předseda představenstva  
Jihoměstská majetková a.s.

## IX. NÁKLADY A VÝNOSY 2014

| Účet          | Popis                                     | 2014/01-2014/12       |
|---------------|---|-----------------------|
| 501xxx        | Spotřeba materiálu                        | -4 102 214,85         |
| 502xxx        | Spotřeba energií a služeb                 | -1 667 966,70         |
| 511xxx        | Opravy a udržování                        | -2 218 508,48         |
| 512xxx        | Cestovné                                  | - 259 943,66          |
| 513xxx        | Reprezentace                              | -42 213,00            |
| 518xxx        | Ostatní služby                            | -39 835 082,53        |
| 521xxx        | Mzdové náklady                            | -26 463 288,00        |
| 523xxx        | Odměny statutárním orgánům                | -1 122 709,00         |
| 524xxx        | Náklady na sociální a zdravotní pojištění | -8 435 917,00         |
| 527xxx        | Zákonné sociální náklady                  | -728 704,30           |
| 531xxx        | Silniční daň                              | -57 905,00            |
| 538xxx        | Ostatní daně a poplatky                   | -41 867,82            |
| 541xxx        | Zůstatková cena prodaného majetku         | -152 160,57           |
| 543xxx        | Dary                                      | -10 000,00            |
| 544xxx        | Smluvní pokuty a úroky z prodlení         | -1 035,56             |
| 545xxx        | Ostatní pokuty a penále                   | -4 133,00             |
| 546xxx        | Odpis pohledávky                          | -50,00                |
| 548xxx        | Ostatní provozní náklady                  | -1 336 162,59         |
| 551xxx        | Odpisy dlouhodobého majetku               | -3 469 817,67         |
| 558xxx        | Zákonné opravné položky                   | 460,00                |
| 559xxx        | Ostatní opravné položky                   | -151 522,00           |
| 562xxx        | Nákladové úroky                           | -102 264,42           |
| 563xxx        | Kurzové rozdíly                           | -79,94                |
| 568xxx        | Ostatní finanční náklady                  | -157 434,82           |
| 591xxx        | Daň z příjmu z běžné činnosti             | -416 271,00           |
| 592xxx        | Daň z příjmu z běžné činnosti - odložená  | 31 442,00             |
| <b>XXXXXX</b> | <b>NÁKLADY</b>                            | <b>-90 745 349,91</b> |
| 601xxx        | Tržby za výrobky                          | 619 453,56            |
| 602xxx        | Tržba za služby                           | 90 569 723,29         |
| 641xxx        | Prodej dlouhodobého majetku               | 234 544,59            |
| 642xxx        | Prodej materiálu                          | 106 653,73            |
| 648xxx        | Ostatní provozní výnosy                   | 480 485,43            |
| 662xxx        | Výnosové úroky                            | 835,02                |
| 668xxx        | Ostatní finanční výnosy                   | 126,99                |
| <b>XXXXXX</b> | <b>VÝNOSY</b>                             | <b>92 011 822,61</b>  |
| <b>XXXXXX</b> | <b>ZISK</b>                               | <b>1 266 472,70</b>   |

## 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 2014 a prováděla další kontroly se zaměřením na oblast organizační, obchodní a ekonomickou, zejména s důrazem na legislativní změny, které nastaly v průběhu roku 2014. 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 2014.

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 2014 a že výsledky za ukončený rok jsou v souladu se zákonem o účetnictví.

Dozorčí rada nemá připomínky k výroční zprávě za rok 2014 a doporučuje valné hromadě schválit řádnou účetní závěrku za rok 2014.

V Praze dne 15. 5. 2015



Ing. Jan Bilek  
předseda dozorčí rady

## XI. ZPRÁVA O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami dle § 82 zákona č. 90/2012 o obchodních společnostech a družstvech (Zákon o obchodních korporacích)

**Účetní období:** **1.1.2014 – 31.12.2014**

**Předkládá představenstvo:** **JUDr. Václav Kuchař**, předseda představenstva  
Ing. Ondřej Prokop, místopředseda představenstva  
Bc. Jan Mareš, člen představenstva

**Tato zpráva o vztazích mezi propojenými osobami zpracovaná dle § 82 zákona č. 90/2012 o obchodních společnostech a družstvech (Zákon o obchodních korporacích) je připojena k výroční zprávě společnosti.**

V Praze dne 31. 3. 2015



## 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 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

#### **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 zákona o obchodních korporacích 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:**

| <b>Číslo smlouvy</b> | <b>Označení</b> | <b>Text</b>                         | <b>Objekt</b>          | <b>Nájem od</b>                  | <b>Nájem do</b>      |
|----------------------|-----------------|-------------------------------------|------------------------|----------------------------------|----------------------|
| SM0700000990         | NS 1356-08/N    | nájemní sml. o nájmu nebyt.prostor  | Tererova 1356-08       | 01.12.07                         | 31.05.09             |
| SM0700001080         |                 | nájemní smlouva                     | K Milíčovu 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             |
| SM0800000024         | NS 2333-01/N    | nájemní sml. o nájmu nemovitosti    | Vojtíškova 2333        | 01.02.08                         |                      |
| SM0800000197         | NS 0874-11/N    | nájemní sml. o nájmu nebyt.prostor  | Opatovská 874          | 10.04.08                         |                      |
| SM0800000493         |                 | nájemní smlouva                     | Jírovcovo 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                         |                      |
|                      |                 | nájemní smlouva o nájmu garáž.stání | Petýrkova 2254         | 01.03.10                         |                      |
| SM1000000060         | NS 2254-83/G    |                                     | Markušova 1555         | 01.04.10                         |                      |
| SM1000000187         |                 | nájemní smlouva                     | SM 2022-00/OP          | nájemní sml. o nájmu nemovitosti | 15.05.10             |
| SM1000000293         |                 |                                     |                        | nájemní smlouva                  | 01.10.10             |
| SM1000000450         |                 |                                     |                        | nájemní sml. o nájmu nemovitosti | Modletická 1401      |
| SM1000000575         | NS 1401-00/OP   |                                     |                        |                                  | 01.10.10             |
| SM1000000803         | 9335/N/2        |                                     |                        |                                  | pozemek parc.č.251/9 |
| SM1000001045         |                 | smlouva o nájmu movitých věcí       |                        |                                  | 01.08.11             |
| SM1000001047         |                 | smlouva o nájmu movitých věcí       |                        |                                  | 01.08.11             |
| SM1100000051         |                 | smlouva o nájmu movitých věcí       |                        |                                  | 01.08.11             |
| SM1100000052         |                 | smlouva o nájmu movitých věcí       |                        |                                  | 01.08.11             |
| SM1100000108         | NS 1356-02/N    | nájemní sml. o nájmu nebyt.prostor  |                        |                                  | 01.04.11             |
| SM1100000201         | NS 1356-11/N    | nájemní sml. o nájmu nebyt.prostor  |                        |                                  | 01.05.11             |
| SM1100000292         | NS 0534-02/N    | nájemní sml. o nájmu nebyt.prostor  | A.Drabíkové 534-02     | 01.06.11                         |                      |
| 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                         |                      |
| SM1200000958         | 9345/N          | nájemní sml. o nájmu nemovitosti    | Hráského               | 05.10.12                         |                      |
| SM1400001604         | NS 0001-02/N    | pachtovní smlouva                   | Jedenáctka VS          | 11.08.14                         |                      |



## 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. 7 k mandátní smlouvě  | 01.01.14      | 01.01.14                      |
| SM0700001109    | dodatek č. 8 k mandátní smlouvě  | 01.07.14      | 01.07.14                      |
| SM0800000217    | smlouva o zajištění provozu bezpečnostního kamerového systému MČ Praha 11  | 19.05.08      | od 01.05.08 do 31.1.14        |
| 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 |
| SM0900000442    | dodatek č. 1 ke smlouvě  | 13.03.14      | od 01.02.14                   |
|                 | 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, Květnového 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. 4 ke smlouvě (ceny pro rok 2014)  | 04.04.14      | 01.04.14 - 30.11.14           |
| SM1100000196    | smlouva o zajištění úklidu a údržby místních komunikací  | 06.05.11      | 01.01.11 - 31.12.11           |
| SM1100000196    | dodatek č. 3 ke smlouvě  | 20.01.14      | do 31.12.17                   |
| SM1300000981    | smlouva o úplatnému převodu zastavených pozemků  | 25.07.13      |                               |
| SM1300000981    | dodatek č. 1 ke smlouvě  | 18.03.14      | do 31.08.14                   |
| SM1300000981    | dodatek č. 2 ke smlouvě  | 17.09.14      | do 31.12.14                   |
| SM1300001417    | mandátní smlouva na zajištění projektového řízení stavby Jedenáctka VS   | 30.09.13      | 01.10.13 - 30.06.14           |
| 2013/0274       | objednávka na zajištění investorská-inženýrské činnosti - výměna obvodového pláště ZŠ K Milíčovu                         | 25.06.13      | do 01.05.14                   |
| 2013/0638       | objednávka na výsadbu dřevin a keřů MŠ Anny Drábikové  | 04.12.13      | do 31.03.14                   |
| 2014/0003       | objednávka na zajištění investorská-inženýrské činnosti - zateplení objektu Filipova                                     | 06.01.14      | do 31.07.14                   |
| 2014/0024       | objednávka na odstranění sušáků a klepadel   | 09.01.14      | do 28.02.14                   |
| 2014/0038       | objednávka na odstranění sušáků a betonových prvků   | 20.01.14      | do 28.02.14                   |
| 2014/0087       | objednávka na úpravu informačního systému a portálu "Jižní Město - Město ro život"                                       | 11.02.14      | do 28.02.14                   |
| 2014/0094       | objednávka na provedení přešlapových chodníků  | 12.02.14      | do 30.09.14                   |
| 2014/0095       | objednávka na nátěr zídky v ul. Bachova  | 12.02.14      | do 30.04.14                   |
| 2014/0096       | objednávka na odstranění sušáků  | 12.02.14      | do 30.04.14                   |
| 2014/0101       | objednávka na zajištění správy sportovních hřišť   | 18.02.14      | do 31.12.14                   |
| 2014/0126       | objednávka na aktualizaci znaleckých posudků o ceně nemovitosti - úplatný převod bytových jednotek                       | 24.02.14      | do 31.03.14                   |
| 2014/0135       | objednávka na úklid kontejnerových stání   | 27.02.14      | do 30.06.14                   |
| 2014/0146       | objednávka na realizaci akce "Čisté Jižní Město"   | 13.03.14      | do 30.04.14                   |
| 2014/0156       | objednávka na úpravu režimu parkování v areálu ZŠ Mikulova   | 26.03.14      | do 30.04.14                   |
| 2014/0174       | objednávka na tisk brožury programu "JM-MPŽ"   | 19.03.14      | do 30.06.14                   |
| 2014/0193       | objednávka na stavební práce na stavbě cyklostezky   | 27.03.14      | do 31.03.14                   |
| 2014/0215       | objednávka na likvidaci betonových prvků, kontejnerového stání a údržbu zeleně   | 03.04.14      | do 20.04.14                   |
| 2014/0216       | objednávka na opravu kontejnerového stání  | 03.04.14      | do 20.04.14                   |
| 2014/0224       | objednávka na úklid chodníků a parkoviště  | 08.04.14      | do 30.05.14                   |
| 2014/0229       | objednávka na odstranění nepovolených skládek  | 10.04.14      | do 30.04.14                   |



|           |  |          |             |
|-----------|--|----------|-------------|
| 2014/0262 | objednávka na opravy a nátěr stěn  | 16.04.14 | do 30.04.14 |
| 2014/0263 | objednávka na vyklízení, odstraňování teggů, likvidaci prvků a úpravu zeleně                   | 16.04.14 | do 31.05.14 |
| 2014/0290 | objednávka na úpravu ploch, údržbu zeleně a vysazení stromu                                    | 30.04.14 | do 16.05.14 |
| 2014/0296 | objednávka na provedení přešlapových chodníků  | 05.05.14 | do 30.06.14 |
| 2014/0298 | objednávka na úklid parkoviště Malenická a Benkova   | 06.05.14 | do 30.06.14 |
| 2014/0322 | objednávka na zajištění investorskoo-inženýrské činnosti - přestavba kotelny Brandlova         | 15.05.14 | do 30.09.14 |
| 2014/0348 | objednávka na opravu schodů a houpačky   | 29.05.14 | do 30.06.14 |
| 2014/0349 | objednávka na odstranění nefunkčních prvků   | 29.05.14 | do 30.06.14 |
| 2014/0350 | objednávka na vybudování nových sušáků   | 29.05.14 | do 30.06.14 |
| 2014/0355 | objednávka na údržbu fotbalového hřiště TJ Háje  | 04.06.14 | do 30.11.14 |
| 2014/0357 | objednávka na seč vysoké trávy na veřejném prostranství  | 04.06.14 | do 30.06.14 |
| 2014/0388 | objednávka na opravy kontejnerových stání a přešlapového chodníčku                             | 18.06.14 | do 31.07.14 |
| 2014/0389 | objednávka na zábradlí a nájezd pro kočárky  | 18.06.14 | do 31.07.14 |
| 2014/0390 | objednávka na odstranění pískoviště a úklid schodišť   | 18.06.14 | do 31.07.14 |
| 2014/0395 | objednávka na odstraňování prvků a přesun laviček  | 23.06.14 | do 31.07.14 |
| 2014/0396 | objednávka na opravy v rámci programu JM-MPŽ   | 23.06.14 | do 29.08.14 |
| 2014/0397 | objednávka na opravy a nátěry  | 23.06.14 | do 31.07.14 |
| 2014/0432 | objednávka na čerpadlo do retenční nádrže 11VS   | 09.07.14 | do 20.08.14 |
| 2014/0437 | objednávka na úklid kontejnerových stání   | 10.07.14 | do 31.12.14 |
| 2014/0438 | objednávka na úklid psich exkrementů na travnatých plochách                                    | 10.07.14 | do 31.10.14 |
| 2014/0457 | objednávka na nákup, dodání a výměnu bahenních košů  | 24.07.14 | do 01.09.14 |
| 2014/0474 | objednávka na zabezpečení šachty, nátěr stříšky, opravy a nátěr laviček                        | 30.07.14 | do 15.08.14 |
| 2014/0475 | objednávka na odstranění prken   | 30.07.14 | do 15.08.14 |
| 2014/0482 | objednávka na údržbu a úklid veřejné zeleně  | 04.08.14 | do 30.08.14 |
| 2014/0491 | objednávka na provedení přešlapových chodníků  | 06.08.14 | do 30.09.14 |
| 2014/0492 | objednávka na práce v programu JM-MPŽ  | 06.08.14 | do 31.10.14 |
| 2014/0509 | objednávka na údržbu a úklid veřejné zeleně  | 18.08.14 | do 30.09.14 |
| 2014/0512 | objednávka na výkon technického dozoru investora na stavbě "Regenerace MŠ Janouchova 671"      | 19.08.14 | do 31.01.16 |
| 2014/0527 | objednávka na práce v programu JM-MPŽ  | 19.08.14 | do 31.10.14 |
| 2014/0528 | objednávka na práce v programu JM-MPŽ  | 19.08.14 | do 31.10.14 |
| 2014/0582 | objednávka na odstranění nepovolených skládek  | 09.09.14 | do 25.09.14 |
| 2014/0587 | objednávka na opravu a nátěr laviček ve veřejné zeleni   | 09.09.14 | do 30.11.14 |
| 2014/0616 | objednávka na práce v programu JM-MPŽ  | 16.09.14 | do 31.12.14 |
| 2014/0637 | objednávka na odstranění nepovolených skládek  | 24.09.14 | do 10.10.14 |
| 2014/0641 | objednávka na opravu a natření laviček, dodání nových  | 25.09.14 | do 06.11.14 |
| 2014/0643 | objednávka na údržbu a úklid veřejné zeleně  | 25.09.14 | do 31.12.14 |
| 2014/0654 | objednávka na práce v programu JM-MPŽ  | 30.09.14 | do 30.12.14 |
| 2014/0655 | objednávka na opravu chodníku ZŠ Donovalská  | 30.09.14 | do 31.12.14 |
| 2014/0672 | objednávka na odstranění nepovolených skládek  | 08.10.14 | do 20.10.14 |
| 2014/0676 | objednávka na odstranění nepovolených skládek  | 08.10.14 | do 15.12.14 |
| 2014/0683 | objednávka na úpravu zeleně ul. Zdiměřická   | 09.10.14 | do 10.11.14 |
| 2014/0702 | objednávka na opravu nájezdu ke garážím  | 16.10.14 | do 31.12.14 |
| 2014/0729 | objednávka na instalaci rozvaděče pro ovládání čerpadla vody v objektu 11VS, dodávka notebooků | 29.10.14 | do 21.11.14 |
| 2014/0790 | objednávka na opravu schodů, čištění kanálků, úklid parkoviště a opravu lávky pro pěší přes D1 | 02.12.14 | do 18.12.14 |
| 2014/0796 | objednávka na nákup, dodání a výměnu bahenních košů  | 04.12.14 | do 18.12.14 |



### **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 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**

V roce 2014 došlo k fúzi se společností 1.JIHOMĚSTSKÁ a.s. (zanikající společnost) a Jihoměstská parkovací a.s. (zanikající společnost). Jihoměstská majetková a.s. se stala nástupnickou společností s rozhodným dnem 1. 1. 2014, do Obchodního rejstříku bylo vše na základě usnesení Městského soudu zapsáno dne 4. 11. 2014.

### **V. Opatření**

V průběhu účetního období 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 2014 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 2014 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 uvedena v této zprávě.

JUDr. Václav Kuchař  
předseda představenstva



JIHOMĚSTSKÁ  
MAJETKOVÁ

## 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 se zákonem obchodních korporacích přezkoumala zprávu za období 1.1.2014 – 31.12.2014 o vztazích mezi propojenými osobami, kterou předložilo představenstvo společnosti.

Dozorčí rada nemá ke zprávě o vztazích mezi propojenými osobami připomínek a dle zákona o obchodních korporacích a v souladu s čl. 25 odst. 7) stanov společnosti podává informaci o přezkoumání této zprávy valné hromadě společnosti.

V Praze dne 15. 5. 2015

  
Ing. Jan Bílek  
předseda dozorčí rady

### XIII. ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Zpráva nezávislého auditora je přiložena v příloze č.1

### XIV. FINANČNÍ ČÁST - ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. 12. 2014

Účetní závěrka obsahuje:

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

## Zpráva nezávislého auditora pro akcionáře společnosti Jihoměstská majetková a.s.

Název společnosti: Jihoměstská majetková a.s.

Identifikační číslo: 281 99 081

Předmět podnikání: Správa nemovitostí na základě smlouvy nebo dohody

### Zpráva o účetní závěrce

Na základě provedeného auditu vydáváme k účetní závěrce, která je součástí této výroční zprávy, zprávu následujícího znění:

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky, která se skládá z rozvahy k 31.12.2014, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2014, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31.12.2014, přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2014 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitych podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

#### Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

#### Odpovědnost auditora

Naši odpovědností je vyjádřit na základě provedeného auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikáčními doložkami Komory auditorů České republiky. 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 (materiální) nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů k získání důkazních informací o částkách a údajích zveřejněných v účetní závěrce. Výběr postupů závisí na úsudku auditora, zahrnujícím i vyhodnocení rizik významné (materiální) nesprávnosti údajů uvedených v účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém relevantní pro sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnut vzhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního

ECOVIS blf s.r.o., V Celnici 1031/4, Praha 1, 110 00, provozovna: Na Veselou 962, Beroun, 266 01, IČ: 276 08 875  
Společnost je zapsána v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 118619.

ECOVIS International tax advisors accountants auditors lawyers in Argentina, Australia, Austria, Belgium, Brazil, Bulgaria, China, Croatia, Cyprus, Czech Republic, Denmark, Estonia, Finland, France, Germany, Greece, Great Britain, Hong Kong, Hungary, India, Indonesia, Ireland, Israel, Italy, Japan, Republic of Korea, Latvia, Liechtenstein, Lithuania, Luxembourg, Republic of Macedonia, Malaysia, Malta, Mexico, Netherlands, New Zealand, Poland, Portugal, Qatar, Romania, Russia, Republic of Serbia, Singapore, Slovak Republic, Slovenia, Spain, Sweden, Switzerland, Taiwan, Tunisia, Turkey, Ukraine, Uruguay, USA (associated partners) and Vietnam.

ECOVIS International is a Swiss association. Each Member Firm is an independent legal entity in its own country and is only liable for its own acts or omissions, not those of any other entity. ECOVIS blf s.r.o. is a Czech Member Firm of ECOVIS International.

systému účetní jednotky. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Jsme přesvědčeni, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

#### Výrok auditora

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Jihoměstská majetková a.s. k 31.12.2014, nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2014 v souladu s českými účetními předpisy.

#### Zdůraznění skutečnosti

Aniž bychom vyjadřovali výrok s výhradou, upozorňujeme na skutečnost popsanou v odstavci 1 přílohy k účetní závěrce. Minulé období prezentované v předkládané účetní závěrce představuje údaje ze zahajovací rozvahy společnosti sestavené v důsledku projektu fúze sloučením s rozhodným dnem 1.1.2014.

#### Jiné skutečnosti

Zahajovací rozvaha k 1.1.2014 byla ověřena auditorem, který dne 30.4.2014 vydal auditorskou zprávu na tuto zahajovací rozvahu s výrokem bez výhrad.

### **Zpráva o výroční zprávě**

Ověřili jsme též soulad výroční zprávy společnosti Jihoměstská majetková a.s. k 31.12.2014 s účetní závěrkou, které je obsažena v této výroční zprávě. Za správnost výroční zprávy je zodpovědný statutární orgán společnosti. Naším úkolem je vydat na základě provedeného ověření výrok o souladu výroční zprávy s účetní závěrkou.

Ověření jsme provedli v souladu s mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Tyto standardy vyžadují, aby auditor naplňoval a provedl ověření tak, aby získal přiměřenou jistotu, že informace obsažené ve výroční zprávě, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s příslušnou účetní závěrkou. Jsme přesvědčeni, že provedené ověření poskytuje přiměřený podklad pro vyjádření výroku auditora.

Podle našeho názoru jsou informace uvedené ve výroční zprávě společnosti Jihoměstská majetková a.s. k 31.12.2014 ve všech významných ohledech v souladu s výše uvedenou účetní závěrkou.

V Praze, dne 15.5.2015



**ECOVIS blf s.r.o.**  
V Celnici 1031/4  
110 00 Praha 1

oprávnění č. 471



**Ing. Jan Stružka**  
auditor, oprávnění č. 2283

**ROZVÁHA**  
v plném rozsahu

Jihoměstská majetková a.s.  
IČ: 281 99 081

k datu  
31.12.2014  
(v tisících Kč)

Ocelíkova 672/1  
Praha 4 - Háje  
CZ - 149 00

|              |  | 31.12.2014    |               |               | 1.1.2014      |
|--------------|--|---------------|---------------|---------------|---------------|
|              |  | Brutto        | Korekce       | Netto         | Netto         |
|              | <b>AKTIVA CELKEM</b>   | <b>44 406</b> | <b>14 901</b> | <b>29 505</b> | <b>25 575</b> |
| <b>B.</b>    | <b>Dlouhodobý majetek</b>                                      | <b>24 293</b> | <b>14 840</b> | <b>9 453</b>  | <b>10 174</b> |
| <b>I.</b>    | <b>Dlouhodobý nehmotný majetek</b>                             | <b>735</b>    | <b>664</b>    | <b>71</b>     | <b>143</b>    |
| 3.           | Software   | 735           | 664           | 71            | 143           |
| <b>II.</b>   | <b>Dlouhodobý hmotný majetek</b>                               | <b>23 558</b> | <b>14 176</b> | <b>9 382</b>  | <b>10 031</b> |
| 2.           | Stavby   | 3 018         | 756           | 2 262         | 2 383         |
| 3.           | Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí | 20 540        | 13 420        | 7 120         | 7 648         |
| <b>C.</b>    | <b>Oběžná aktiva</b>   | <b>19 696</b> | <b>61</b>     | <b>19 635</b> | <b>15 039</b> |
| <b>I.</b>    | <b>Zásoby</b>  | <b>12</b>     |               | <b>12</b>     | <b>28</b>     |
| 1.           | Materiál   | 12            |               | 12            | 28            |
| <b>II.</b>   | <b>Dlouhodobé pohledávky</b>                                   | <b>17</b>     |               | <b>17</b>     | <b>17</b>     |
| 5.           | Dlouhodobé poskytnuté zálohy                                   | 17            |               | 17            |               |
| 7.           | Jiné pohledávky  |               |               |               | 17            |
| <b>III.</b>  | <b>Krátkodobé pohledávky</b>                                   | <b>5 748</b>  | <b>61</b>     | <b>5 687</b>  | <b>4 700</b>  |
| 1.           | Pohledávky z obchodních vztahů                                 | 1 672         | 61            | 1 611         | 2 282         |
| 6.           | Stát - daňové pohledávky                                       | 374           |               | 374           | 448           |
| 7.           | Krátkodobé poskytnuté zálohy                                   | 3 539         |               | 3 539         | 1 689         |
| 8.           | Dohadné účty aktivní   | 97            |               | 97            | 20            |
| 9.           | Jiné pohledávky  | 66            |               | 66            | 261           |
| <b>IV.</b>   | <b>Krátkodobý finanční majetek</b>                             | <b>13 919</b> |               | <b>13 919</b> | <b>10 294</b> |
| 1.           | Peníze   | 178           |               | 178           | 86            |
| 2.           | Účty v bankách   | 13 741        |               | 13 741        | 10 196        |
| 4.           | Pořizovaný krátkodobý finanční majetek                         |               |               |               | 12            |
| <b>D. I.</b> | <b>Časové rozlišení</b>  | <b>417</b>    |               | <b>417</b>    | <b>362</b>    |
| 1.           | Náklady příštích období  | 339           |               | 339           | 359           |
| 3.           | Příjmy příštích období   | 78            |               | 78            | 3             |

|              |   | 31.12.2014    | 1.1.2014      |
|--------------|---|---------------|---------------|
|              | <b>PASIVA CELKEM</b>                                      | <b>29 505</b> | <b>25 575</b> |
| <b>A.</b>    | <b>Vlastní kapitál</b>                                    | <b>16 754</b> | <b>15 368</b> |
| <b>I.</b>    | <b>Základní kapitál</b>                                   | <b>2 000</b>  | <b>2 000</b>  |
| 1.           | Základní kapitál  | 2 000         | 2 000         |
| <b>II.</b>   | <b>Kapitálové fondy</b>                                   | <b>4 000</b>  | <b>4 000</b>  |
| 2.           | Ostatní kapitálové fondy                                  | 4 000         | 4 000         |
| <b>III.</b>  | <b>Fondy ze zisku</b>                                     | <b>881</b>    | <b>881</b>    |
| 1.           | Rezervní fond   | 881           | 881           |
| <b>IV.</b>   | <b>Výsledek hospodaření minulých let</b>                  | <b>8 607</b>  | <b>8 487</b>  |
| 1.           | Nerozdělený zisk minulých let                             | 8 590         | 8 590         |
| 3.           | Jiný výsledek hospodaření minulých let                    | 17            | -103          |
| <b>V.</b>    | <b>Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)</b> | <b>1 265</b>  |               |
| <b>B.</b>    | <b>Cizí zdroje</b>  | <b>12 410</b> | <b>9 972</b>  |
| <b>II.</b>   | <b>Dlouhodobé závazky</b>                                 | <b>1 357</b>  | <b>605</b>    |
| 5.           | Dlouhodobé přijaté zálohy                                 | 14            |               |
| 9.           | Jiné závazky  | 1 162         | 393           |
| 10.          | Odložený daňový závazek                                   | 181           | 212           |
| <b>III.</b>  | <b>Krátkodobé závazky</b>                                 | <b>11 053</b> | <b>9 367</b>  |
| 1.           | Závazky z obchodních vztahů                               | 3 050         | 1 748         |
| 5.           | Závazky k zaměstnancům                                    | 1 852         | 1 776         |
| 6.           | Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění | 957           | 1 000         |
| 7.           | Stát - daňové závazky a dotace                            | 634           | 1 161         |
| 8.           | Krátkodobé přijaté zálohy                                 | 3 138         | 1 561         |
| 10.          | Dohadné účty pasivní                                      | 701           | 527           |
| 11.          | Jiné závazky  | 721           | 1 594         |
| <b>C. I.</b> | <b>Časové rozlišení</b>                                   | <b>341</b>    | <b>235</b>    |
| 1.           | Výdaje příštích období                                    | 199           | 20            |
| 2.           | Výnosy příštích období                                    | 142           | 215           |

|   |   |
|---|---|
| Datum sestavení účetní závěrky:                       | 15.5.2015   |
| Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: |   |
| Právní forma účetní jednotky:                         | Akcievá společnosť                                |
| Předmět podnikání:                                    | Správa nemovitostí na základě smlouvy nebo dohody |

*R.*

*Bludov G.*

| VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY<br>v druhovém členění             |   | Jihoměstská majetková a.s.<br>IČ: 281 99 081     |
|--|---|--|
| období končící k<br>31.12.2014<br>(v tisících Kč)      |   | Ocelíkova 672/1<br>Praha 4 - Háje<br>CZ - 149 00 |
|  |   | období do<br><b>31.12.2014</b>                   |
| II.  | Výkony  | <b>91 189</b>                                    |
| 1.   | Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb  | 91 189   |
| B.   | Výkonová spotřeba   | <b>48 125</b>                                    |
| 1.   | Spotřeba materiálu a energie  | 5 770  |
| 2.   | Služby  | 42 355   |
| + <b>Přidaná hodnota</b>                               |   | <b>43 064</b>                                    |
| C.   | Osobní náklady  | <b>36 751</b>                                    |
| 1.   | Mzdové náklady  | 26 463   |
| 2.   | Odměny členům orgánů obchodní korporace   | 1 123  |
| 3.   | Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění   | 8 436  |
| 4.   | Sociální náklady  | 729  |
| D.   | Daně a poplatky   | 100  |
| E.   | Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku   | 3 470  |
| III.   | Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu  | <b>341</b>                                       |
| 1.   | Tržby z prodeje dlouhodobého majetku  | 234  |
| 2.   | Tržby z prodeje materiálu   | 107  |
| F.   | Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu                                      | <b>152</b>                                       |
| 1.   | Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku  | 152  |
| G.   | Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období | <b>151</b>                                       |
| IV.  | Ostatní provozní výnosy   | 480  |
| H.   | Ostatní provozní náklady  | <b>1 351</b>                                     |
| * <b>Provozní výsledek hospodaření</b>                 |   | <b>1 910</b>                                     |
| X.   | Výnosové úroky  | 1  |
| N.   | Nákladové úroky   | 102  |
| O.   | Ostatní finanční náklady  | 158  |
| * <b>Finanční výsledek hospodaření</b>                 |   | <b>-259</b>                                      |
| Q.   | Daň z příjmů za běžnou činnost  | <b>385</b>                                       |
| 1.   | - splatná   | 416  |
| 2.   | - odložená  | -31  |
| ** <b>Výsledek hospodaření za běžnou činnost</b>       |   | <b>1 266</b>                                     |
| *** <b>Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)</b> |   | <b>1 266</b>                                     |
| **** <b>Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)</b>   |   | <b>1 651</b>                                     |

|   |   |
|---|---|
| Datum sestavení účetní závěrky:   | <b>15.5.2015</b>                                  |
| Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou: |   |
| Právní forma účetní jednotky:   | Akciová společnost                                |
| Předmět podnikání:  | Správa nemovitostí na základě smlouvy nebo dohody |

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

## ODSTAVEC 1

Firma: Jihoměstská majetková a.s.

Sídlo: 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: 31.12.2014

Osoba odpovědná za účetnictví (jméno a podpis):

Okamžik sestavení účetní závěrky: 15.5.2015

JUDr. Václav Kuchař

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

Osoba odpovědná za účetní závěrku (jméno a podpis):

V Praze

dne 15.5.2015

JUDr. Václav Kuchař

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:

JUDr. Václav Kuchař - předseda představenstva  
Ing. Ondřej Prokop - místopředseda představenstva  
Bc. Jan Mareš - člen představenstva

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

Jména a příjmení členů dozorčích orgánů:

Ing. Jan Bílek - předseda dozorčí rady  
Mgr. Jan Stárek - místopředseda dozorčí rady  
Petr Štroblová - člen dozorčí rady  
Václav Závorka - člen dozorčí rady

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. Na konci roku 2014 byly přijati dva náměstci, kteří spravují jednotlivá střediska.

Popis změn a dodatků provedených v uplynulém ÚO v obchodním rejstříku:

Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č.90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.

Došlo ke sloučení společnosti, jako společnosti nástupnické, se zanikajícími společnostmi 1. JIHOMĚSTSKÁ a.s., IČ: 279 28 641, se sídlem Praha 4 - Háje, Ocelíkova 672/1, PSČ 149 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 12138, a Jihoměstská parkovací a.s., IČ: 282 01 981, se sídlem Praha 4 - Háje, Ocelíkova 672, PSČ 149 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 12982. Na společnost přešlo v důsledku fúze sloučením jméní společností 1. JIHOMĚSTSKÁ a.s. a Jihoměstská parkovací a.s.

Dne 4.11.2014 byl do Obchodního rejstříku zapsán ukončený proces fúze. Minulé období prezentované v předkládané účetní závěrce tedy představuje údaje ze zahajovací rozvahy společnosti sestavené v důsledku projektu fúze sloučením s rozhodným dnem 1.1.2014.

Dne 11.11.2014 Rada MČ odvolala původní členy představenstva a dozorčí rady.

## ODSTAVEC 3

Prům. přepočtený počet zaměstnanců během ÚO: 73 Osobní náklady: 32281618

Členové řídících orgánů (počet): 4 Osobní náklady: 3346291

Odměny osobám, které jsou statutárním orgánem: 713875

Odměny členům statutárních a dozorčích orgánů: 408834

ODSTAVEC 5

Použité obecné účetní zásady:

Společnost se řídí ustanoveními zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o účetnictví a Českými účetními standardy.

Použité účetní metody:

Řídí se obecnými účetními zásadami.

Krátkodobý finanční majetek tvoří peněžní prostředky na bankovních účtech, stravenky a peněžní prostředky v pokladně společnosti. Peněžní ekvivalenty představují krátkodobý likvidní majetek, který lze snadno a pohotově převést na předem známou částku v hotovosti.

Způsob oceňování:

Majetek a zásoby jsou oceňovány pořizovací cenou zahrnující cenu pořízení a vedlejší pořizovací náklady. K 31.12.2014 je evidován materiál na skladě v hodnotě 12 tis. Kč.

Způsob odpisování:

Společnost daňově odpisuje majetek dle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu rovnoměrným způsobem, účetní odpisy jsou stanoveny dle předpokládané doby použitelnosti majetku. 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 2 885 tis. Kč a vyřadila v hodnotě 723 tis. Kč. Dále společnost převzala v rámci fúze od zaniklých společností majetek v hodnotě 2 496 tis. Kč. Dlouhodobý nehmotný majetek nebyl pořízen žádný.

Odchyly od věrného a poctivého obrazu předmětu účetnictví:

V uplynulém účetním období nenastaly žádné odchyly.

Způsob stanovení opravných položek:

Společnost vytvořila opravné položky v hodnotě 20 % k vymáhaným pohledávkám z titulu neuhraného parkovného v roce 2013. V roce 2014 byly vytvořeny opravné položky do výše 100 % těchto pohledávek.

Dále byla v roce 2014 vytvořena opravná položka k majetku, která se týkala rozdílné zůstatkové ceny v roce 2014 a při prodeji tohoto majetku v roce 2015.

Způsob přepočtu údajů v cizích měnách na českou měnu:

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

ODSTAVEC 6

Významné položky z rozvahy podstatné pro analýzu a pro hodnocení finanční a majetkové situace a výsledku hospodaření ÚJ, které nevyplývají přímo z rozvahy:

K 1.1.2014 byly překlasifikovány závazky z titulu úvěrů na pořízení vozového a strojového parku. Tyto závazky byly rozděleny na krátkodobé a dlouhodobé a vykázány v položce jiné závazky namísto položky týkající se bankovních úvěrů.

ODSTAVEC 7

Pohledávky a závazky po lhůtě splatnosti:

Jedná se o pohledávky a závazky pouze z obchodních vztahů, které jsou evidovány na účtu 311 a 321.

| Pohledávky: | Závazky:    |
|-------------|-------------|
| 0 - 30 dní  | 84 tis. Kč  |
| 31 - 60 dní | 15 tis. Kč  |
| 61 - 90 dní | 14 tis. Kč  |
| nad 90 dní  | 57 tis. Kč  |
|             | 43 tis. Kč  |
|             | 0 tis. Kč   |
|             | 321 tis. Kč |
|             | 0 tis. Kč   |

Pronajatý majetek:

Společnost má pronajaty nebytové prostory na adrese Tererova 1356/6a, Praha 4, kde jsou umístěny kanceláře společnosti. V roce 2014 převzala nájem nebytových prostor v objektu A.Drabíkové 534, kde jsou kanceláře sloužící středisku parkování. Dále má pronajaty prostory na adrese K Miličovu 674, kde je umístěn sklad pro údržbu zeleně. Od října 2010 je kancelář údržby zeleně na adrese Hráského 1902, na adrese K Miličovu 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.

Majetek zatížený zástavním právem nebo věcným břemenem, s uvedením převedeného nebo poskytnutého zajištění:  
Zástavním právem jsou zajištěny všechny movité věci, které jsou pořízeny na úvěr do doby řádného ukončení úvěru splacením.

Drobný 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 2014 pořídila drobný hmotný majetek v hodnotě 901 tis. Kč a drobný nehmotný majetek v hodnotě 38 tis. Kč a vyřazen byl drobný hmotný majetek hodnotě 530 tis. Kč a drobný nehmotný majetek v hodnotě 15 tis. Kč. Společnost také převzala v rámci fúze drobný hmotný majetek v hodnotě 614 tis. Kč a drobný nehmotný majetek v hodnotě 61 tis. Kč. Celkem je tedy v podrozvaze evidován drobný hmotný majetek v hodnotě 5 238 tis. Kč a drobný nehmotný majetek v hodnotě 401 tis. Kč.

#### ODSTAVEC 10

Transakce, které účetní jednotka uzavřela se spřízněnou stranou:  
Celkový obrat za rok 2014 s Městskou částí Praha 11 jako odběratelem a jediným akcionářem zároveň byl 45 mil. Kč.

#### ODSTAVEC 11

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

| Položka                                       | částka       |
|---|--------------|
| -----   |              |
| a) Povinný audit účetní jednotky              | 92 100,- Kč  |
| b) jiné ověřovací služby (zahajovací rozvaha) | 140 000,- 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 31.12.2014 činí odložená daň 180 598,- a je zkalkulována z rozdílných daňových a účetní zůstatkových cen dlouhodobého majetku a z pojistného z odměn nezaplateného do konce ledne 2015.

Po datu účetní závěrky nenastaly žádné události, které by měly významný vliv na účetní závěrku.

| PŘEHLED O PENĚŽNÍCH<br>TOCÍCH (CASH FLOW)                          |   | Jihoměstská majetková<br>a.s.<br>IČO: 281 99 081 |
|--|---|--|
|  | období končící k<br>31.12.2014<br>(v tisících Kč)   | období do<br>31.12.2014                          |
| <b>P.</b>  | <b>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období</b>                             | <b>10 294</b>                                    |
| <b>Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)</b> |   |  |
| Z.   | Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním  | 1 651  |
| A.1.   | Úpravy o nepeněžní operace  | 3 640  |
| A.1.1.   | Odpisy stálých aktiv a umořování opravné položky k nabytému majetku   | 3 470  |
| A.1.2.   | Změna stavu opravných položek, rezerv   | 151  |
| A.1.3.   | Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv   | -82  |
| A.1.5.   | Nákladové a výnosové úroky  | 101  |
| <b>A.*</b>   | <b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu a mimořádnými položkami</b> | <b>5 291</b>                                     |
| A.2.   | Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu  | 686  |
| A.2.1.   | Změna stavu pohledávek, přechodných účtů aktiv  | -1 122   |
| A.2.2.   | Změna stavu krátkodobých závazků, přechodných účtů pasiv  | 1 792  |
| A.2.3.   | Změna stavu zásob   | 16   |
| <b>A.**</b>  | <b>Čistý provozní peněžní tok před zdaněním a mimořádnými položkami</b>   | <b>5 977</b>                                     |
| A.3.   | Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků   | -102   |
| A.4.   | Přijaté úroky   | 1  |
| A.5.   | Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a doměrky daně za minulá období  | -354   |
| <b>A.***</b>   | <b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>  | <b>5 522</b>                                     |
| <b>Peněžní toky z investiční činnosti</b>                          |   |  |
| B.1.   | Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv  | -3 003   |
| B.2.   | Příjmy z prodeje stálých aktiv  | 234  |
| <b>B.***</b>   | <b>Čistý peněžní tok z investiční činnosti</b>  | <b>-2 769</b>                                    |
| <b>Peněžní toky z finančních činností</b>                          |   |  |
| C.1.   | Dopady změn dlouhodobých závazků  | 872  |
| <b>C.***</b>   | <b>Čistý peněžní tok z finanční činnosti</b>  | <b>872</b>                                       |
| <b>F.</b>  | <b>Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků</b>  | <b>3 625</b>                                     |
| <b>R.</b>  | <b>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období</b>                               | <b>13 919</b>                                    |

|   |   |
|---|---|
| Datum sestavení účetní závěrky:   | 15.5.2015   |
| Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou: |   |
| Právní forma účetní jednotky:   | Akcievá společnost                                |
| Předmět podnikání:  | Správa nemovitostí na základě smlouvy nebo dohody |

**PŘEHLED O ZMĚNÁCH  
VLASTNÍHO KAPITÁLU**

k datu  
31.12.2014  
(v tisících Kč)

|                                     | Základní kapitál | Kapitálové fondy | Rezervní fond | Nerozdělený zisk minulých let | Jiný výsledek hospodaření běžného účetního období | VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ BĚŽNÉHO ÚČETNÍHO OBDOBÍ | VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM |
|-------------------------------------|------------------|------------------|---------------|-------------------------------|---|--|------------------------|
| <b>Stav k 1.1.2014</b>              | <b>2 000</b>     | <b>4 000</b>     | <b>881</b>    | <b>8 590</b>                  | <b>-103</b>                                       |  | <b>15 368</b>          |
| Výsledek hospodaření běžného období |                  |                  |               |                               |   | <b>1 266</b>                                 | <b>1 266</b>           |
| Opravy proúčtování minulých let     |                  |                  |               |                               | <b>120</b>  |  | <b>120</b>             |
| <b>Stav k 31.12.2014</b>            | <b>2 000</b>     | <b>4 000</b>     | <b>881</b>    | <b>8 590</b>                  | <b>17</b>   | <b>1 266</b>                                 | <b>16 754</b>          |

|   |   |
|---|---|
| Datum sestavení účetní závěrky:   | 15.5.2015   |
| Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou: |   |
| Právní forma účetní jednotky:   | Akiová společnost                                 |
| Předmět podnikání:  | Správa nemovitostí na základě smlouvy nebo dohody |

*J. Hanák - h.*