



VÝROČNÍ ZPRÁVA

2012



JIHOMĚSTSKÁ
MAJETKOVÁ

1



OBSAH

I.	Základní výsledky podnikatelské činnosti	3
II.	Úvodní slovo předsedy představenstva	4
III.	Základní údaje o společnosti	6
IV.	Organizační struktura společnosti a způsob řízení	7
V.	Ekonomické údaje	8
VI.	Způsob řízení společnosti Jihoměstská majetková a.s.	13
VII.	Nabídka služeb Jihoměstské majetkové a.s.	13
	Správa bytového a nebytového fondu	13
	Úspory energií	14
	Další služby Jihoměstské majetkové a.s.	14
	Kamerový systém	14
	Úklid kontejnerových stání a odvoz velkoobjemového odpadu	16
	Odstraňování graffiti	16
	Údržba předzahrádek	16
	Úklid chodníků a odstraňování psích exkrementů	16
	Sběrný dvůr bioodpadu	17
	Bezplatná linka čistoty	17
VIII.	Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti a stavu majetku	18
IX.	Náklady a výnosy 2012	26
X.	Zpráva dozorčí rady	27
XI.	Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami	28
XII.	Vyjádření dozorčí rady ke zprávě o vztazích mezi propojenými osobami	35
XIII.	Zpráva nezávislého auditora	37
XIV.	Finanční část - účetní závěrka k 31. 12. 2012	39

I. ZÁKLADNÍ VÝSLEDKY PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI

Ukazatel	Měrná jednotka	2012
Celková aktiva	tis. Kč	24 278
Stálá aktiva	tis. Kč	12 333
Základní kapitál	tis. Kč	2 000
Odpisy majetku	tis. Kč	2 586
Investiční výdaje	tis. Kč	5 942
Zisk před zdaněním	tis. Kč	5 879
Zisk po zdanění	tis. Kč	4 683
Průměrná mzda	Kč/zam./měsíc	27 949
Průměrný počet zaměstnanců	počet	53

II. ÚVODNÍ SLOVO PŘEDSEDY PŘEDSTAVENSTVA

Vážené dámy, vážení pánové,

závěrem roku 2007 byla založena akciová společnost Jihoměstská majetková a.s. (dále též „JMM a.s.“). Jejím hlavním úkolem bylo vybudovat fungující společnost se zaměřením na správu majetku bytového a nebytového fondu ve vlastnictví městské části Praha 11. Pro tento úkol byla tato společnost primárně založena svým jediným akcionářem, akciovou společností 1. JIHOMĚSTSKÁ a.s. Zastupitelstvo městské části Praha 11 na svém zasedání dne 11. 10. 2011 rozhodlo o odkoupení stoprocentního podílu akcií od 1. JIHOMĚSTSKÉ a.s. Tímto rozhodnutím se jediným akcionářem Jihoměstské majetkové a.s. stala přímo městská část Praha 11, resp. Rada městské části Praha 11.

V průběhu roku 2012 došlo k dalšímu rozvoji společnosti Jihoměstská majetková a.s. Jednou z oblastí, kde naše společnost rozšířila své služby, bylo zřízení Informační kanceláře privatizace bytu v provozovně Jihoměstské majetkové a.s., Tererova 1356/6a, Praha 4 – Chodov. Tato kancelář byla vybudována ve spolupráci s městskou částí Praha 11 v rámci zkvalitňování poskytovaných služeb v souvislosti s úplatným prodejem bytového fondu ve vlastnictví městské části Praha 11.

Údržba zeleně probíhala v roce 2012 na velmi dobré úrovni. Zázemí tohoto střediska je v objektu Hráského 1902. Modernizované prostory zahrnují 3 kanceláře, hygienické zázemí pro dělníky, kuchyňku s jídelnou, vybavenou dílnu a prostorné garáže pro techniku. Pracovníci údržby zeleně se starají o celoroční údržbu cca 40 km chodníků (např. pochozí plocha Opatovská 874 apod.). Dále zajišťují údržbu zeleně v objektech, které má Jihoměstská majetková a.s. ve své správě. V roce 2012 byla průběžně pořizována potřebná technika pro zabezpečení zadaných úkolů. Z uvedené techniky je nutné zejména zmínit nákup nákladového automobilu VW Crafter, Toyota Hilux, Škoda Octavia, Pracovní stroj RVM, Elektrocentrála, Traktor CTH a další potřebná technika k zabezpečení bezchybného plnění úkolu střediska č. 5 a jeho dalšího rozvoje.

V oblasti správy nebytových objektů zajišťovala Jihoměstská majetková a.s. v průběhu roku 2012 správu pro 48 školských a 20 ostatních nebytových objektů (kulturní domy, polikliniky, garáže, střední školy, bývalé kotelny apod.), správu sportovních hřišť a sportovních areálů. Správa nebytových objektů probíhá na základě mandátní smlouvy uzavřené s městskou částí Praha 11. Úzce spolupracujeme s Odborem správy majetku, Ekonomickým odborem, Odborem školství a kultury ÚMČ Praha 11, jednotlivými základními a mateřskými školami a s vedením městské části Prahy 11. Tento stručný výčet napovídá, že se jedná o velký okruh organizačních složek s širokým komplexem činností, kterými se profesionálně zabýváme. Průběžná kontrola a pravidelné hodnocení ve smyslu projednání rozboru hospodaření 2 x ročně ze strany městské části Praha 11 přispívají k tomu, že uvedené činnosti jsou prováděné na velmi dobré úrovni. V rámci tohoto střediska provozuje Jihoměstská majetková a.s. fotovoltaickou elektrárnu na výrobu elektrické energie z fotovoltaických panelů umístěných na střeše KC Zahrada, Malenická 1784 a na pavilonu A2 v objektu K Miličovu 674. Výroba je zajišťována na základě udělené licence od Energetického regulačního úřadu a dle smlouvy o výkupu elektrické energie uzavřenou se společností PRE a.s.

Správa multifunkčního dohledového centra (dále též „MDC“) je zajišťována samostatným střediskem č. 3 ve spolupráci se společností GRIFFIN a.s. Celkový počet kamer, které jsou propojeny s MDC, dosáhl v roce 2012 počtu 510 připojených kamer.

V průběhu roku 2012 probíhala další fáze úplatného převodu bytových jednotek. V zastoupení městské části Praha 11 jsme na profesionální úrovni zabezpečili organizaci přípravných schůzí společenství vlastníků jednotek, na kterých byly vysvětleny základní principy fungování SVJ a také důležité právní dokumenty. Následně byly organizovány 1. schůze SVJ za účasti notáře, kde se schvalovaly stanovy SVJ a textace mandátní smlouvy s následnou volbou členů výboru a kontrolní komise. Průběžně jsme zajišťovali plynulý přechod výkonu vlastnických práv z městské části Praha 11 na nově vzniklou SVJ. S tím souvisela složitá právní, administrativní a účetní agenda, zejména pak vzájemné finanční vypořádání mezi jednotlivými novými vlastníky bytových jednotek a městskou částí Praha 11 (přeplatky na nájemném) a samozřejmě také finanční vypořádání mezi nově vzniklými SVJ a městskou částí Praha 11 (úhrada nákladů vzniklých v době zrodu SVJ). Ve druhém pololetí 2012 (30.8.2012) byla dokončena významná zakázka „Zpracování prohlášení vlastníka“. Tato zakázka byla důležitá jednak s ohledem na její objem a složitost, ale také s ohledem na její význam. Prohlášení vlastníka je základním dokumentem, bez kterého by úplatný převod bytu, „tzv. privatizace bytového fondu“, nebyl možný. Ve snaze zabezpečit přísnou kvalitní informaci a aktualit z průběhu privatizace, bylo pokračováno ve vydávání informační bulletinu „InfoSERVIS Jihoměstská majetková“. V roce 2012 jsme vydali 5 čísel tohoto bulletinu s velice vřelým ohlasem ze strany našich zákazníků. V této činnosti se nám podařilo nastavit velice dobrou úroveň, kterou se budeme snažit udržet i v následujících letech.

Závěrem roku 2012 byla spuštěna nová služba pro zákazníky naší společnosti, kterou je „Aplikace Správa nemovitostí pro

bytová družstva a společenství vlastníků jednotek" (dále jen Aplikace). Naší ambicí při vývoji této nové služby pro naše zákazníky byla snaha o usnadnění komunikace mezi jednotlivými vlastníky, výbory SVJ a správcem. Aplikace umožňuje nejenom sdílet důležité dokumenty, kontakty, fotodokumentaci, apod., které se týkají daného SVJ, ale takéž umožňuje jednoduchým způsobem hlásit závady a vést interní diskuzi mezi členy daného SVJ. Součástí Aplikace je takéž přístup do internetového databázového evidenčního systému iDES, kde si jednotliví vlastníci můžou zkontrolovat evidenci vlastních plateb, evidenční list či vyúčtování služeb. Systém bychom do budoucna rádi rozšířovali o další služby tak, aby měli jednotliví vlastníci co možno největší přehled o svém i společném majetku. Tato služba by tedy měla přinést větší transparentnost naší správy s komfortem pohodlného přístupu k informacím.

Ve druhém pololetí roku 2012 proběhla opětovná certifikace (tříletý cyklus) auditu 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 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. 2012 vykázala Jihoměstská majetková a.s. zisk po zdanění ve výši 4 683 tis. Kč.

Hlavní strategický cíl společnosti Jihoměstská majetková a.s. se za rok 2012 podařilo splnit. Společnost poskytovala kvalitní služby ve všech oblastech své činnosti. 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. Jihoměstská majetková a.s. rovněž podporuje kulturní a sportovní akce organizací působící na Jižním Městě, spolupodílí se na financování oprav v objektech, které má v pronájmu a podporuje zaměstnanost v regionu. Jihoměstská majetková a.s. dlouhodobě zaměstnává 53 zaměstnanců (průměr k 31. 12. 2012). Podrobnosti o plnění strategického plánu v průběhu roku 2012 jsou podrobně uvedeny v článku č. VIII. „ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A STAVU MAJETKU“.

Ze všech uvedených skutečností si dovoluji tvrdit, že rok 2012 byl pro Jihoměstskou majetkovou a.s. úspěšný.



Luděk Zítka
předseda představenstva

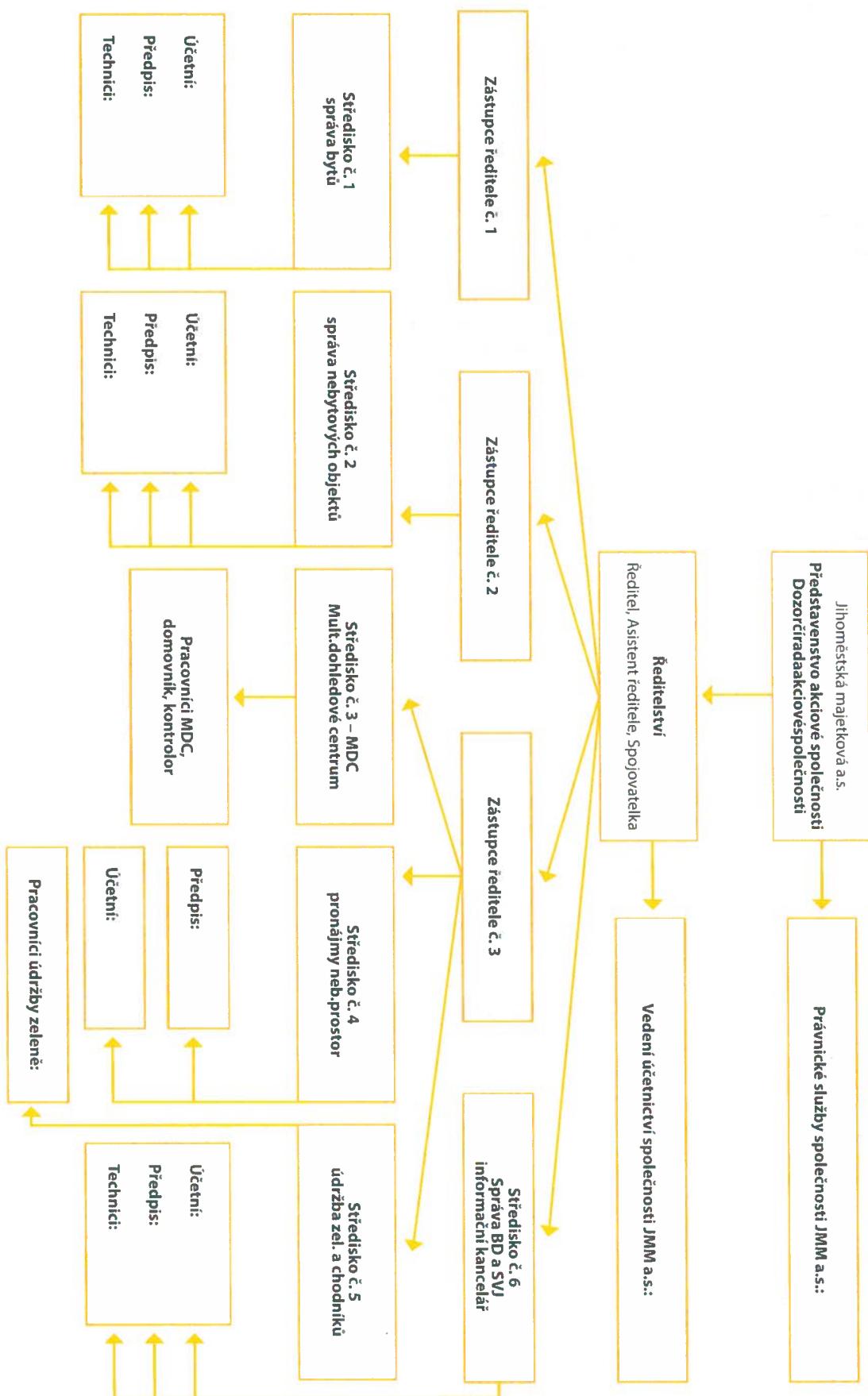
III. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O SPOLEČNOSTI

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 číslo účtu: 108735359/0800
Předmět činnosti:	správa a údržba nemovitostí, zprostředkování obchodu a služeb, specializovaný maloobchod a maloobchod se smíšeným zbožím, maloobchod provozovaný mimo řádné provozovny

Statutární orgány:

Představenstvo:	předseda: Luděk Zítka člen: Petr Volf člen: Ondřej Nováček
Dozorčí rada:	předseda: Jaroslav Mráz člen: Mgr. Jan Bulíř člen: PhDr. Luděk Vařbuchta, CSc. člen: Václav Závorka člen: JUDr. Miroslav Pígl člen: Mikuláš Linter

IV. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA SPOLEČNOSTI A ZPŮSOB ŘÍZENÍ

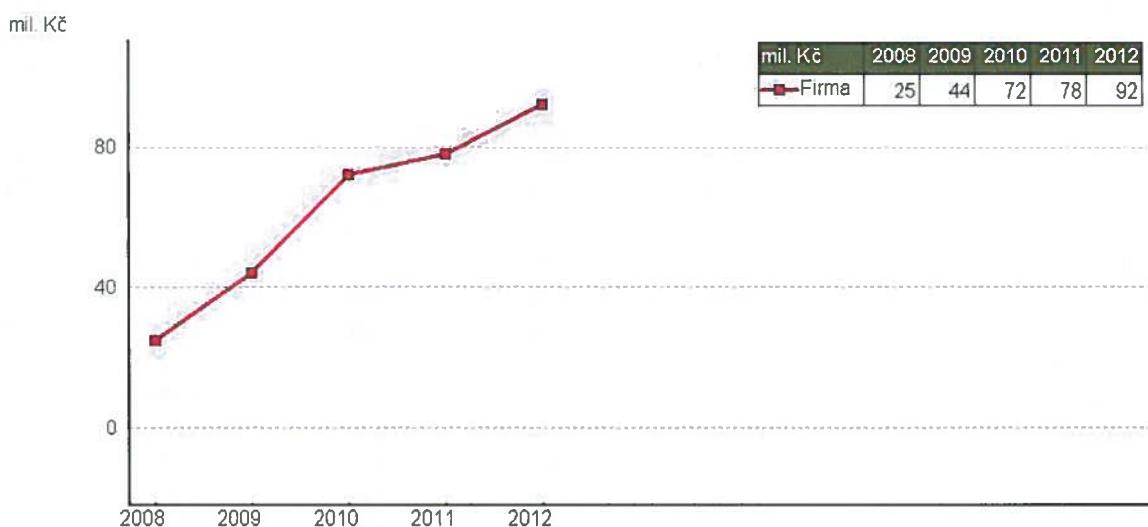


V. EKONOMICKÉ ÚDAJE

Obrat (Kč)

2012	2011	2010	2009	2008
92 mil.	78 mil.	72 mil.	44 mil.	25 mil.

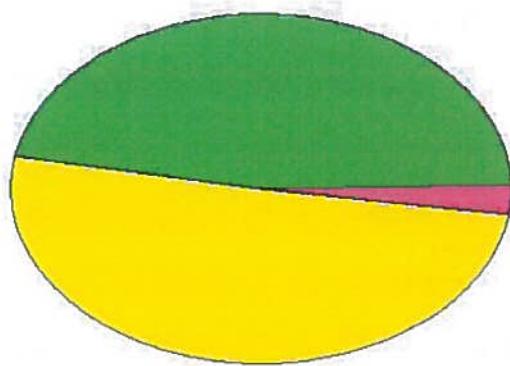
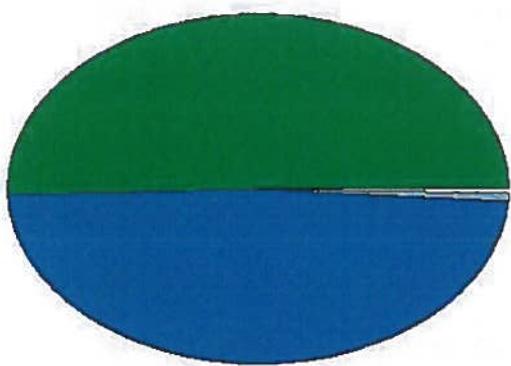
Obrat



Cash flow

Peněžní tok z operační činnosti	9.053
Peněžní tok z investiční činnosti	-5.716
Peněžní tok z finanční činnosti	18

Struktura aktiv a pasiv

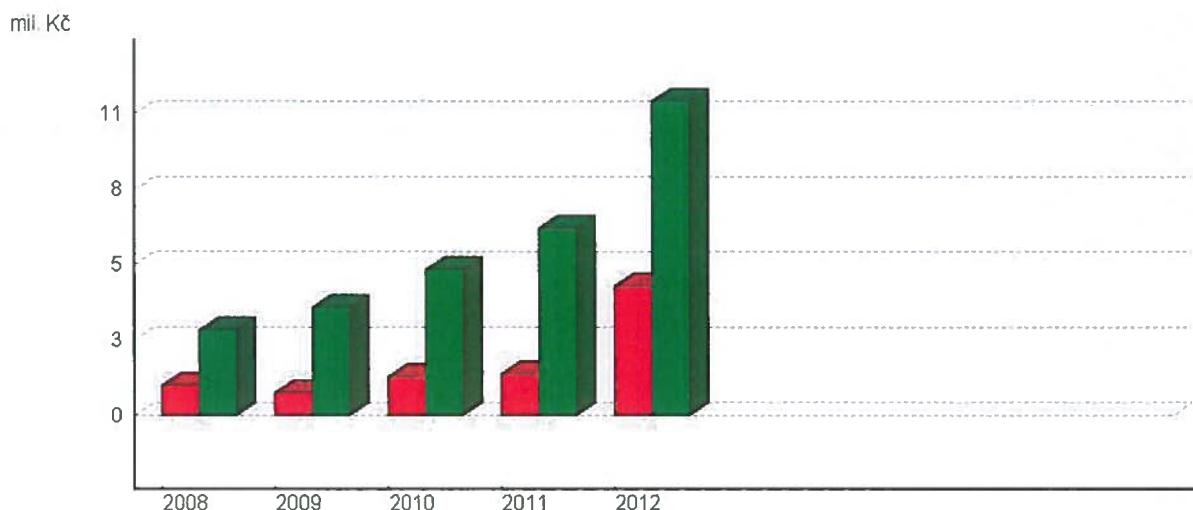


Struktura aktiv		Struktura pasiv	
Celkem	24.3 (100 0 %)	Celkem	24.3 (100 0 %)
Pohledávky za ups. vl. kapitál	0 (0 %)	Vlastní kapitál	11.4 (46.7 %)
Dlouhodobý majetek celkem	12.3 (50.8 %)	Cizí zdroje	12.3 (50.4 %)
Obežná aktiva	11.7 (48.3 %)	Ostatní pasiva	0.7 (2.9 %)
Ostatní oběžná aktiva	0.2 (0.8 %)		

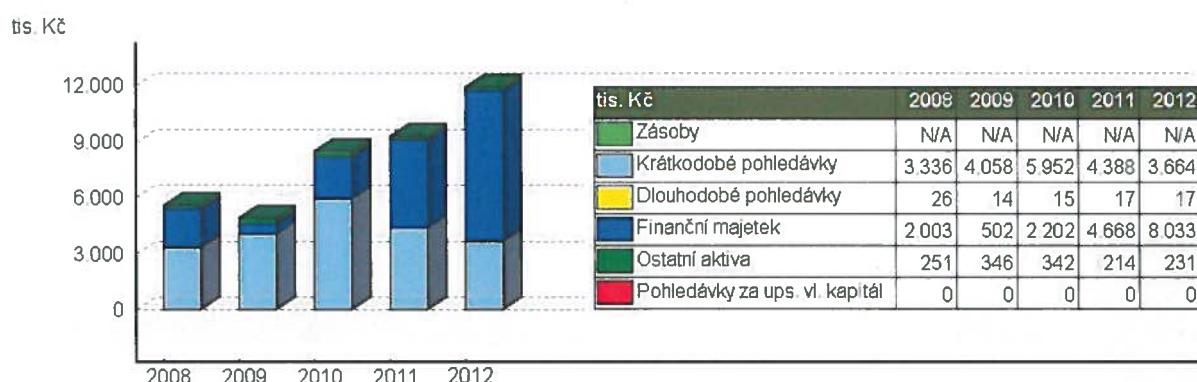
Profil

v mil. Kč	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008
Aktiva celkem	24,30	18,50	16,60	11,70	7,50
Dlouhodobý majetek	12,30	9,20	8,10	6,80	1,80
Dlouhodobý hmotný majetek	12,20	9,10	7,80	6,60	1,60
Dlouhodobý finanční majetek	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Oběžná aktiva	11,70	9,10	8,20	4,60	5,40
Zásoby	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Krátkodobé pohledávky	3,70	4,40	6,00	4,10	3,30
Dlouhodobé pohledávky	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Finanční majetek	8,00	4,70	2,20	0,50	2,00
Ostatní aktiva	0,20	0,20	0,30	0,30	0,30
Vlastní kapitál	11,40	6,80	5,30	3,90	3,10
Cizí zdroje	12,30	11,70	10,90	7,70	4,30
Rezervy	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Dlouhodobé závazky	0,20	0,10	0,10	0,10	0,00
Krátkodobé závazky	9,20	7,60	6,90	4,90	4,20
Bankovní úvěry a výpomoci	2,80	3,90	3,90	2,70	N/A
Ostatní pasiva	0,70	0,10	0,30	0,10	0,10
Pracovní kapitál	2,10	1,60	1,20	-0,10	1,30
Krátkodobé dluhy celkem	9,80	7,70	7,30	5,00	4,30
Dlouhodobé dluhy celkem	3,10	4,00	4,00	2,90	N/A
Výkony a prodej zboží	91,70	77,40	72,10	43,70	25,10
Přidaná hodnota	38,30	29,90	24,40	12,90	6,50
Odpisy HIM	2,60	2,30	1,80	0,80	0,20
Provozní výsledek hospodaření	6,50	2,60	2,20	1,00	1,40
Finanční výsledek hospodaření	-0,60	-0,70	-0,50	-0,20	-0,10
Výsledek hospodaření za běžnou činnost	4,70	1,50	1,40	0,80	1,10
Mimořádný výsledek hospodaření	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Výsledek hospodaření za účetní období	4,70	1,50	1,40	0,80	1,10
EBIT	6,20	2,30	2,00	0,90	1,40
Celkové náklady	85,90	75,60	70,60	43,10	23,80
Celkové výnosy	91,80	77,50	72,30	44,00	25,10
Hrubé cash flow	7,30	3,70	3,20	1,60	1,30
Doba obratu vlastního kapitálu (dny)	45,00	32,00	26,00	32,00	45,00
Celková zadluženost (%)	53,22	63,39	67,95	66,66	58,13
Míra zadlužnosti vlastního kapitálu (%)	113,75	173,12	212,04	199,92	138,85
Doba obratu zásob (dny)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Doba obratu pohledávek (dny)	15,00	21,00	30,00	34,00	49,00
Doba splat. krát. pasiv bez úvěrů a výpom. (dny)	39,00	36,00	36,00	41,00	62,00
Doba splatnosti krátkodobých pasiv (dny)	39,00	36,00	36,00	41,00	62,00
Rentabilita vlastního kapitálu (%)	41,23	21,69	26,34	20,20	35,90
Rentabilita celkového kapitálu (%)	19,29	7,94	8,44	6,74	15,03
Rentabilita tržeb (%)	5,11	1,90	1,94	1,81	4,47
Běžná likvidita	1,21	1,20	1,17	0,99	1,29
Pohotová likvidita	1,21	1,20	1,17	0,99	1,29
Tafflerův model	1,11	0,98	1,00	0,84	0,97
Index IN 99	2,973	2,583	2,657	2,15	2,445
Quick test	1,25	1,25	1,25	1,50	1,25
Produktivita práce (tis. Kč/měs.)	N/A	N/A	N/A	N/A	298,00
Krytí dlouhodobého majetku	1,18	1,19	1,18	1,03	1,88
Doba splácení dluhu z cash flow (roky)	0,67	1,89	2,81	4,50	1,80

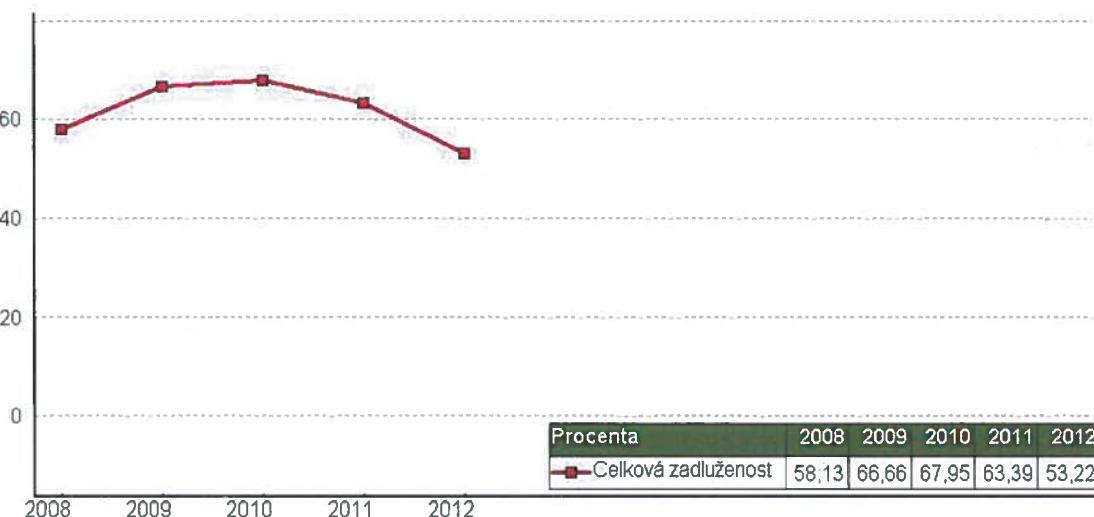
Vývoj výsledku hospodaření a vlastního kapitálu



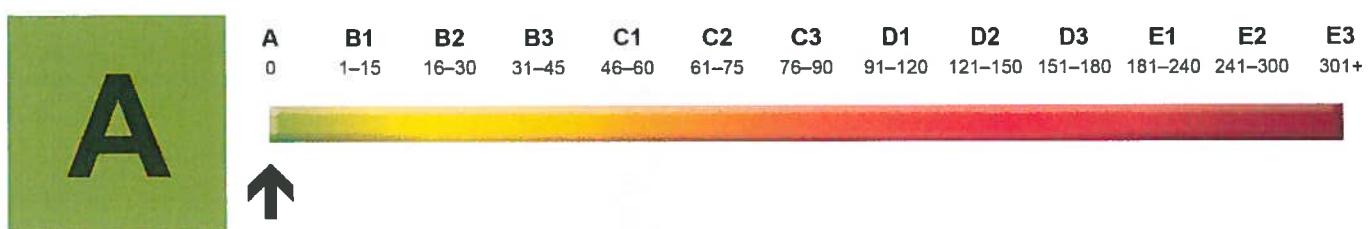
Zadluženost



Procenta



Platební index: Řádně



Firma	
Datum poslední faktury	1.2.2013
Počet dodavatelů plateb. informací	3
Prům. počet dnů po splatnosti	0
Částka faktur celkem (Kč)	16.435
Počet sledovaných faktur	9
Maximální obch. podmínka (dny)	14
Uhrzeno v termínu (Kč)	16.435 / 100,0 %
Uhrzeno po termínu (Kč)	0 / 0,0 %
Zbývá uhradit po termínu (Kč)	0 / 0,0 %
Zbývá uhradit v termínu (Kč)	0 / 0,0 %

Skóring: Výborný

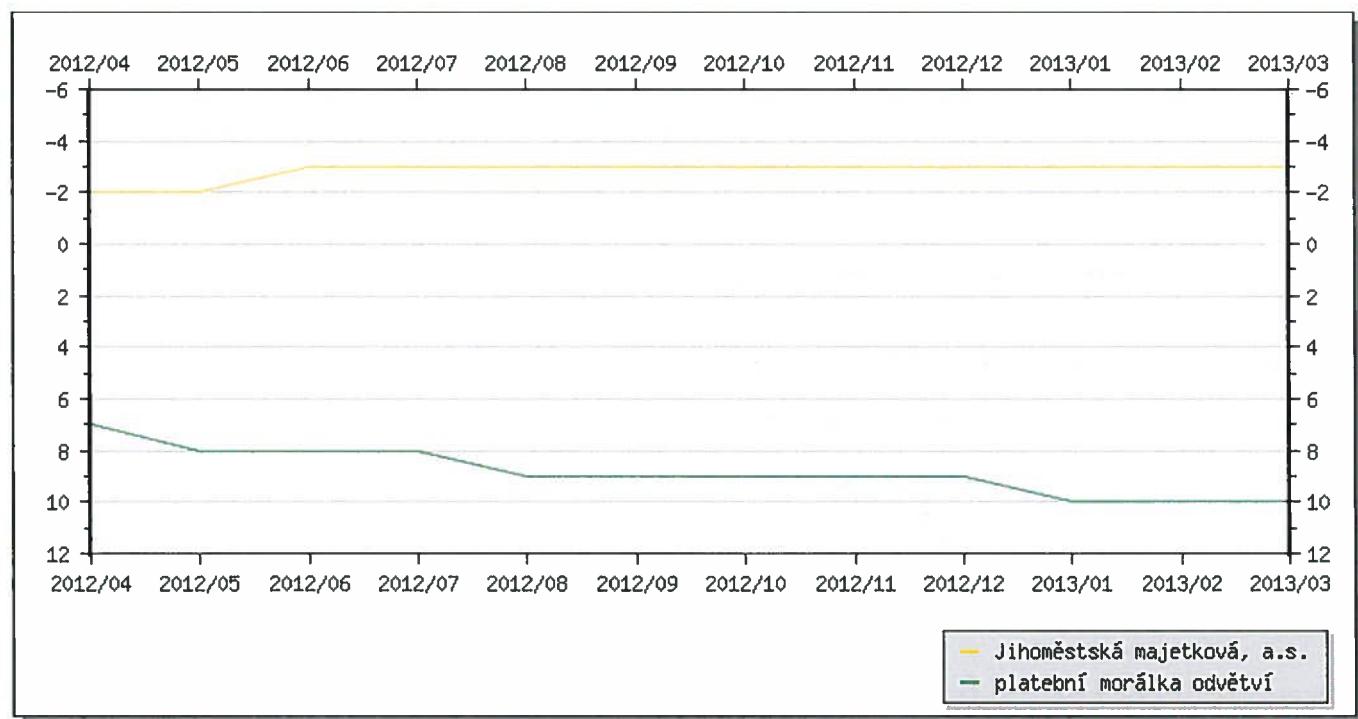


Pravděpodobnost nesplácení během 12 měsíců (v %)	0,10
Submodel	Povinnost publikovat závěrku
Rok použité účetní závěrky	2011
Maximální doporučený kredit (v Kč)	
Krátkodobý kredit	3.931.000
Střednědobý kredit	5.616.000
Dlouhodobý kredit	6.739.000

Historie skóringu

2012/12	2012/06	2011/12	2011/06
01 (0,10 %)	01 (0,10 %)	02 (0,47 %)	02 (0,60 %)

Platební historie



Platební informace popisují úroveň platebního chování prověřovaného subjektu, která vychází z dostupných fakturačních dat poskytovaných smluvními partnery. Platební index představuje vážený průměr dnů po splatnosti u monitorovaných faktur zařazený do příslušné kategorie. Údaje jsou zpracovávány standardními statistickými metodami. Nejedná o výsledek zpracování úplných účetních dat prověřovaného podnikatelského subjektu. Platební informace by měly být využívány pouze jako orientační údaj, který by neměl sloužit jako jediný zdroj pro posouzení kreditního rizika při rozhodování v rámci obchodního styku.

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 bytu v majetku společenství vlastníků jednotek byl vyvinut moderní komunikační nástroj „Aplikace Správa nemovitostí pro bytová družstva a společenství vlastníků jednotek“ dále jen Aplikace. Výhodou této nové služby je usnadnění komunikace mezi jednotlivými vlastníky, výbory SVJ a správcem. Aplikace umožňuje nejenom sdílet důležité dokumenty, kontakty, fotodokumentaci, apod., které se týkají daného SVJ, ale také umožňuje jednoduchým způsobem hlásit závady a vést interní diskuzi mezi členy daného SVJ. Součástí Aplikace je také přístup do internetového databázového evidenčního systému iDES, kde si jednotliví vlastníci můžou 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 25-30 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:

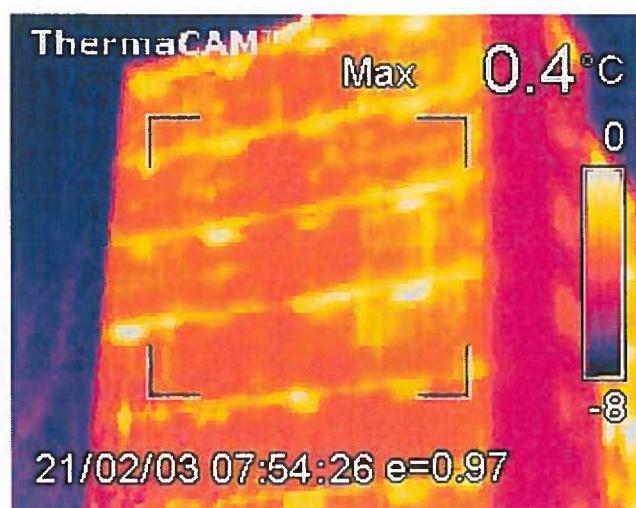
- zprostředkování smluvních vztahů na plnění spojená s provozem objektu
- zajištění údržby a oprav společných částí objektu
- návrhy plánu oprav a investic
- návrhy v oblasti úspor energií
- předpis plateb jednotlivým vlastníkům
- vedení evidence plateb a výdajů
- zajištění příslušných revizí vyhrazených 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 bytu, 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. Činnost účetního je průběžně kontrolovaná hlavním účetním naší společnosti. Úzce spolupracujeme s daňovým poradcem a auditorem.

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

Úspory energií

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



Další služby Jihoměstské majetkové a.s.

Jelikož jsme společnost, která velmi úzce kooperuje s městskou částí Praha 11, jsme připraveni našim zákazníkům nabídnout i 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 1.000 Kč měsíčně.

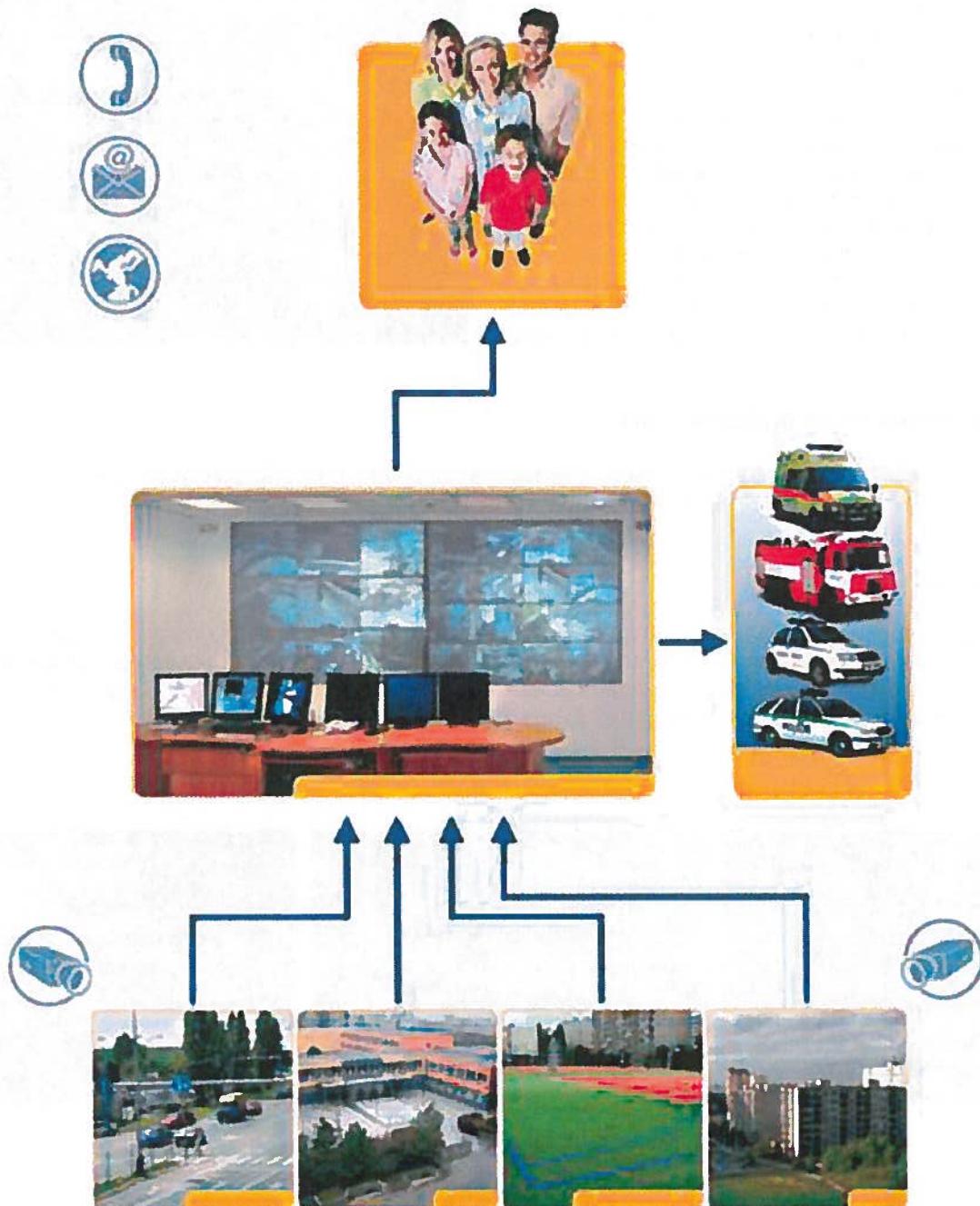


Funkce MDC

- 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

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



Úklid kontejnerových stání a odvoz velkoobjemového odpadu

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



Odstraňování graffiti

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

Údržba předzahrádek

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

Úklid chodníků a odstraňování psích exkrementů

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



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

Sběrný dvůr bioodpadu

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



Odstraňování klepadel, sušáků a betonových prvků

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



Bezplatná linka čistoty

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



VIII. ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A STAVU MAJETKU

Charakteristika společnosti

Jihoměstská majetková a.s. byla založena akciovou společností 1. JIHOMĚSTSKÁ a.s. se sídlem Praha 4, Háje, Ocelíkova 672/1, PSČ 149 00, IČ: 279 28 641, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 12138, která byla do 11. října 2011 100 % vlastníkem společnosti. Tohoto dne akcie odkoupila Městská část Praha 11, která se stala 100 % vlastníkem společnosti. Společnost Jihoměstská majetková a.s. byla do obchodního rejstříku zapsána dne 10. prosince 2007. Sídlo společnosti je v Praze 4, Hájích, Ocelíkova ulice č.p. 672/1. Kanceláře společnosti a tím i adresa pro styk s veřejností jsou na adresě Tererova 1356/6a v Praze 4, Chodov. Vlastní podnikatelská činnost byla zahájena dnem 10. prosince 2007. Od 1. ledna 2008 nabyla účinnosti mandátní smlouva na správu nebytových objektů ve vlastnictví městské části Praha 11. K 31. prosinci 2012 zaměstnávala společnost 54 stálých zaměstnanců. Za celý rok 2012 byl průměrný přepočtený počet zaměstnanců 53.

Charakteristika výsledků za rok 2012

Společnost hospodařila v pátém roce své činnosti se ziskem.

Celkové investiční výdaje byly v objemu **5 942 tis. Kč**. Investice byly směrovány především do pořízení vozového parku, strojů pro údržbu zeleně a mobilních buněk. Majetek společnosti není zatížen žádnými zástavními právy nebo jinými omezeními. Akciová společnost splnila všechny své závazky, odvodové a daňové povinnosti. V roce 2012 byl vytvořen **zisk 4 683 tis. Kč** po zdanění.

Přehled finančních odměn členům představenstva a dozorčí radě za rok 2012

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.

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 2.589 bytových jednotek (stav k 31. 12. 2012). Představuje jeden z hlavních zdrojů tržeb společnosti. Za rok 2012 bylo dosaženo **zisku 2 550 tis. Kč** po zdanění.

V průběhu roku 2012 pokračovala příprava na úplatný převod bytů v souladu se zák. č. 72/1994 Sb, o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů. V souvislosti s tím docházelo ve druhém pololetí k úbytku počtu bytů z původních 3.524 na 2.589 k 31. 12. 2012. Současně pokračovaly práce na vypracování prohlášení vlastníka, které byly kompletně dokončeny k 31. 8. 2012. V průběhu 4. čtvrtletí v zastoupení původního vlastníka MČ Praha 11 jsme svolávali přípravné a následně první schůze shromáždění vlastníků pro již vzniklá společenství vlastníků jednotek (dále jen SVJ). Ke dni 31. 12. 2012 vzniklo celkem 12 SVJ o celkovém počtu 935 převedených bytů.

Současně byly plněny ukazatele plnění plánu hospodářské činnosti dle schválené úpravy finančního plánu na roku 2012.

2. Správa nebytových objektů

Tato činnost je vykonávána na základě mandátní smlouvy uzavřené s městskou částí Praha 11. Představuje jeden z dalších hlavních zdrojů tržeb společnosti. V roce 2012 spravovalo středisko č. 2 celkem 48 školských a 20 ostatních nebytových objektů.

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 EO pro stanovení výše příspěvků jednotlivých mateřských a základních škol na další rok aj.

Dále jsou na jaře a na podzim technickými pracovníky střediska č. 2 a zástupci MČ Praha 11 (OSM) prováděny pravidelné kontroly technického stavu objektů, címž 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 se stará zejména o kontrolu uhraněného nájemného, rozesílání informací o valorizaci, zasílání upomínek v případě, že dojde ke zpoždění platby ze strany nájemce, zasílání informací vlastníkovi o neuhraném nájemného u jednotlivých nájemců, popř. návrhů na ukončení nájemní smlouvy, pokud nedojde k úhradě nájmu ze strany nájemce do termínu, který je upraven v každé jednotlivé nájemní smlouvě

Za rok 2012 bylo dosaženo **zisku 131 tis. Kč** po zdanění.

3. Provoz multifunkčního dohledového centra

Tato činnost je vykonávána na základě uzavřené smlouvy o dílo s městskou částí Praha 11. Představuje jeden z dalších hlavních zdrojů tržeb společnosti. Předmětem smlouvy je zabezpečení bezpečnostního a kamerového systému městské části Praha 11. Za rok 2012 dosáhlo středisko č. 3 **zisku 511 tis. Kč** po zdanění.

Multifunkční dohledové centrum Prahy 11 (dále jen „MDC“) je pracoviště s dohledem primárně kamerového systému MČ Prahy 11, na které je napojeno:

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

Toto pracoviště má tedy celkem 510 připojených kamer. Provoz na MDC je zajišťován sedm dní v týdnu 365 dní v roce. Pracovníci MDC zajišťují dále využívání dalších technologií, jakými například jsou:

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

V roce 2013 plánujeme připojit objekt DPS Blatenská s 16-ti kamerami a zprovoznit další nonstop telefonní číslo na hlášení havárií v rámci spolupráce s SVJ.

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 2012 bylo dosaženo **ztráty 564 tis. Kč**. Důvodem ztráty byly opravy provedené v pronajímaných objektech.

Přehled vynaložených oprav v pronajatých objektech:

K Milíčovu 674	187 tis. Kč (opravy, malování)
Janouchova 670	127 tis. Kč (opravy)
Jírovcovo nám. 1782	921 tis. Kč (opravy)
Babáková 2149	117 tis. Kč (opravy, malování)
Donovalská 1862	85 tis. Kč (opravy)
Mikulova 1594	706 tis. Kč (opravy)
Mendelova 550	236 tis. Kč (opravy)
Pošepného nám. 2022	44 tis. Kč (opravy)
Modletická 1401	35 tis. Kč (opravy)
Janouchova 671	538 tis. Kč (opravy, malování)
Tererova 1356	63 tis. Kč (opravy kanceláří)
CELKEM	3 059 tis. Kč

5. Údržba zeleně

Tato činnost je vykonávána v rámci uzavřené mandátní smlouvy s městskou částí Praha 11. Za rok 2012 bylo dosaženo **zisku 463 tis.**

Toto středisko pokrývá veškeré potřeby spravovaných objektů (bytových a nebytových objektů) z hlediska údržby zeleně a úklidu chodníků vlastními silami. V roce 2012 bylo dále rozšířováno technické zázemí střediska, především drobná a menší technika na údržbu zeleně, ale i nákladní vozidla pro lepší přepravu techniky, materiálu a zaměstnanců. V roce 2012 výrazně přibylo zakázek na úpravu venkovních ploch a zeleně jak u stávajících BD a SVJ, tak u těch nově vznikajících. Taktéž se podařilo s těmito subjekty uzavřít smlouvy na pravidelné provádění jak údržby zeleně, tak letního i zimního úklidu komunikací. Mimo toto byla získána zakázka na opravy a následné nátěry veřejných zábradlí a svodidel.

Další aktivity v rámci střediska č. 5 údržba zeleně:

- úklid cca 40 km chodníků na území městské části Prahy od 1. 1. 2010
- odklízení sněhu – následků sněhové kalamity
- údržba zeleně v mateřských a základních školách
- údržba zeleně pro bytové domy ve vlastnictví MČ Praha 11
- údržba zeleně a komunikací pro SVJ a BD
- úklid kontejnerových stání pro SVJ, BD a MČ Praha 11
- odstraňování graffiti a načerno vylepených plakátů na území MČ Prahy 11
- nátěry podchodů na území MČ Prahy 11
- instalace reklamních ploch na lavičky ve vlastnictví MČ Prahy 11
- obnova informací na reklamních lavičkách a informačních tabulech
- provozování linky čistoty, úklid na základě podnětů občanů MČ Prahy 11
- úklid psích exkrementů na území MČ Prahy 11

6. Správa BD a SVJ, privatizace

Činnost tohoto střediska je zaměřena jednak na správu BD a SVJ, jednak na související činnosti. Mezi ostatní aktivity tohoto střediska patří smluvní zpracování „Prohlášení vlastníka“ a zpracování „Znaleckých posudků“ o ceně nemovitosti pro městskou část Praha 11. Tato jednorázová zakázka byla dokončena 31. 8. 2012. Mezi další aktivity tohoto střediska patří komunikace s BD a SVJ v rámci zlepšování kvality veřejného prostranství v jejich bezprostředním okolí. Jedná se o realizaci odstraňování či opravu stavebních prvků, jako jsou klepadla, pískoviště, kontejnerová stání, apod. Pro BD a SVJ taktéž smluvně zajišťujeme zimní údržbu komunikací, údržbu zeleně a úklid kontejnerových stání. Za rok 2012 bylo dosaženo **zisku 1 592 tis. Kč**.

V průběhu roku 2012 středisko č. 6 zajišťovalo komplexní správu nemovitostí pro Společenství vlastníků jednotek Láskyova 1810 – 1812, 1814 – 1816 a 1817 – 1819 na základě mandátních smluv schválených shromázděním vlastníků jednotek každého společenství. Dále v průběhu roku získalo do správy dvě bytová družstva, kterými jsou Bytové družstvo Stříbrského 686 – 689 a Bytové družstvo Jažlovička 1320 – 1323 (204 bytových a 2 nebytové jednotky).

Ve druhém pololetí roku 2012 došlo v zastoupení původního vlastníka nemovitostí městské části Praha 11 ke svolání přípravných a následně prvních schůzí shromázdění vlastníků jednotek pro již vzniklá níže uvedená Společenství vlastníků jednotek (dále SVJ):

SVJ	datum vzniku SVJ	termín přípravné schůze	termín první schůze	podíl MČ Praha 11 v %
Jažlovička č.p. 1314-1315	30.8.2012	9.10.2012	29.10.2012	41,00
Křejpského č.p. 1512-1513-1514	30.8.2012	9.10.2012	30.10.2012	28,62
Brandlova č.p. 1383-1384-1385	1.9.2012	11.10.2012	31.10.2012	39,48
Blatenská č.p. 2147-2148	21.9.2012	17.10.2012	5.11.2012	32,77
Majerského č.p. 2037-2038-2039	1.10.2012	16.10.2012	6.11.2012	49,10
Valentova č.p. 1744	3.10.2012	23.10.2012	7.11.2012	32,13
Bachova č.p. 1568	27.9.2012	22.10.2012	8.11.2012	42,54
Tererova č.p. 1355-1356	21.9.2012	22.10.2012	12.11.2012	41,26
Emilie Hyblerové č.p. 524-525-526	2.10.2012	23.10.2012	13.11.2012	33,28
Křejpského č.p. 1508-1509-1510-1511	3.10.2012	24.10.2012	14.11.2012	28,75
Bachova č.p. 1567	8.11.2012	26.11.2012	12.12.2012	56,59

Přípravné schůze byly svolány za účelem transparentní informovanosti širokého okruhu vlastníků včetně potencionálních vlastníků bytů o zák. č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, vzorových stanovách společenství, volbě orgánů společenství a v neposlední řadě i o textu mandátní smlouvy o správě nemovitostí a faktickém výkonu komplexní správy nemovitostí.

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

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

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

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

Informační kancelář

Informační kancelář Jihoměstské majetkové a.s. byla zřízena ve spolupráci s městskou částí Praha 11 na začátku roku 2012. Provozní doba Informační kanceláře je pondělí až čtvrtok, od 8:00 hodin do 18:00 hodin. Poradenství je poskytováno formou osobních konzultací, telefonicky a také prostřednictvím elektronické komunikace. Nájemci obecních bytů ve správě MČ Praha 11 se zde mohou seznámit se všemi potřebnými informacemi týkajícími se úplatného převodu bytových jednotek zejména s harmonogramem „privatizace“. Zásadami privatizace obecních bytů, dále se skutečnostmi, zda jsou označení Bytovým oddělením ÚMČ Praha 11 za oprávněně nájemce pro účely „privatizace“ bytů, zda byl prodej příslušné bytové jednotky schválen orgány MČ Praha 11, výši kupní ceny, podmínkami splátkového prodeje, s možnostmi zhojení překážek privatizačního procesu v konkrétním případě a s mechanismem uzavírání kupních smluv o převodu bytových jednotek. V dalších fázích úplatného převodu bytových jednotek jsou kupující informováni o úhradě kupní ceny, o podání návrhu na povolení vkladu vlastnického práva k bytové jednotce na příslušný katastrální úřad, zápisu vlastnického práva k jednotce do katastru nemovitostí, konání přípravných a prvních schůzí shromáždění vlastníků společenství vlastníků jednotek (dále jen „SVJ“), volbě výborů a kontrolních komisí SVJ, stanovách SVJ a o smlouvách uzavíraných SVJ.

V rámci činnosti Informační kanceláře je rovněž poskytováno právní poradenství související s úplatným převodem bytových jednotek, které se týká především uvedení kupujících do platné právní úpravy, doporučení vhodných postupů při kontraktačním procesu z hlediska občanského práva (obvykle rodinného práva, dědictvého práva a práva majetkového společenství manželů), přípravy plných mocí a prohlášení o vzdání se práva na odkoupení bytové jednotky.

Informační kancelář se též podílí na přípravě textů pro InfoSERVIS Jihoměstské majetkové a na organizaci a zajišťování přípravných a prvních schůzí shromáždění vlastníků SVJ. Informační kancelář rovněž poskytuje poradenství v oblasti bytového práva, práva bytových družstev a společenství vlastníků jednotek pro další občany MČ Praha 11. Provoz Informační kanceláře zajišťuje vedoucí a dva pracovníci.

Únor 2013 | Č. 1 | Ročník III. | ZDARMA

www.jihomestska.cz

InfoSERVIS

JIHOMĚSTSKÁ MAJETKOVÁ



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

Přihlášení do systému

Pro přihlášení je nutné zadat uživatelské jméno a heslo, které vám sdělí váš správce nemovitosti. Aplikace je přístupná on-line v běžném webovém prohlížeči se zapnutou podporou Javascriptu a Cookies. Doporučené jsou prohlížeče MS Explorer 9, Mozilla FireFox 12 a Google Chrome 23. Pro plnohodnotnou práci doporučujeme rozlišení obrazovky minimálně 1280 x 1024 bodů.



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

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

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

Dokumenty jsou k dispozici dokumenty a soubory ke stažení.

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

Instituce a služby přehled kontaktů důležitých služeb.

Fotogalerie do sekce lze vkládat dokumentační fotografie.

iDES přístup do výpisu evidenčního listu a plateb.

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

Hlavní obrazovka

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



Pokračování na straně 2, 3 ▶

HTML editor textu

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



Popis položek nástrojové lišty

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

Zpět a vpřed – tlačítka umožňují krokovat provedené úpravy textu.

Vybrat vše – vybere celý obsah textu.

Odstranit formátování – odstraní formátování vybraného textu.

Dolní a horní index – nastavení dolního a horního indexu.

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

Barva písma – nastavení barvy písma a pozadí textu.

Smajlíky – zobrazí dialog pro vložení ikony.

Zarovnání textu – nastavení zarovnání odstavce textu.



Vážení majitelé bytových jednotek,
vážení nájemníci,

nové aktuální číslo bulletinu Jihoměstské majetkové, a. s. je zaměřeno na představení nové služby pro zákazníky naší společnosti, kterou je „Aplikace Správa nemovitostí pro bytová družstva a společenství vlastníků jednotek“ dále jen Aplikace. Naši ambicí při vývoji této nové služby pro naše zákazníky byla snaha o usnadnění komunikace mezi jednotlivými vlastníky, výbory SVJ a správce. 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 zkontrolovat evidenci vlastních plateb, evidenční list či využitování služeb. Systém bychom do budoucna rádi rozšířovali o další služby tak, aby měli jednotliví vlastníci co možná největší přehled o svém i společném majetku. Tato služba by tedy měla přinést větší transparentnost naší správy s komfortem pohodlného přístupu k informacím. Budeme tedy rádi za všechny vaše připomínky a náměty na zlepšení.

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

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

Plnění strategického plánu roku 2012

Hlavní strategické cíle společnosti JMM a.s. pro rok 2012:

1. Vzhledem k probíhající privatizaci obecních bytů, budou v roce 2012 vznikat nová SVJ. Nově vzniklým SVJ budou nabídnuty služby Jihoměstské majetkové a.s. v oblasti správy bytového fondu, úklidu a údržby zeleně.
2. Nadále se budeme snažit o rozšíření služeb správy bytového fondu i pro další potencionální partnery na území MČ Praha 11. Budeme pokračovat v nabídce úklidových prací a údržby zeleně pro ostatní organizace a soukromé subjekty.
3. Vytvořit nové středisko č. 6 správy družstevních bytů a SVJ.
4. Nadále poskytovat kvalitní správu a údržbu bytového a nebytového fondu pro MČ Praha 11.
5. Prostřednictvím kontrolorů se snažit o snížení projevů vandalismu a drobné kriminality na území MČ Praha 11.
6. Podpora kulturních a mimoškolních programů mateřských a základních škol a jiných subjektů (sportovní subjekty, apod.) působících na území městské části Praha 11 formou propagace.
7. Podpora kulturních programů organizované městskou částí Praha 11.
8. Naším dlouhodobým strategickým cílem je vybudovat 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

1. K 31. 12. 2012 spravuje Jihoměstská majetková a.s. 3 SVJ v Láskově ulici. Tyto SVJ vznikly koncem roku 2011. Jedná se o správu 157 bytů a 5 nebytových jednotek. Koncem roku 2012 vznikla ze zákona dalších 11 SVJ, což představuje 934 bytových jednotek a 60 nebytových jednotek, se kterými JMM a.s. uzavřela mandátní smlouvu. Tento strategický cíl se podařilo naplnit.
2. V průběhu roku 2012 byla správa rozšířena o 204 bytových jednotek + 2 nebytové jednotky ve vlastnictví Bytového družstva Jažlovička 1320 až 1323 a BD Stříbrského 686 až 689. V oblasti údržby zeleně získala JMM a.s. několik zakázek i u jiných organizací než je MČ Praha 11. Tento strategický plán byl tedy výrazně naplněn.
3. Nové středisko č. 6 správy BD a SVJ vzniklo v druhé polovině roku 2011 a bylo postupně rozšiřováno v průběhu roku 2012. Tento strategický cíl se taktéž podařilo naplnit.
4. V průběhu roku 2012 jsme poskytovali kvalitní správu pro MČ Prahu 11. Důkazem jsou uskutečněné rozbory hospodaření za rok 2012 s projednáním za účasti vedení MČ Prahy 11. Rekapitulována byla oblast hospodaření, výnosová a nákladová část, byla hodnocena forma správy z technického hlediska, hodnocení úspor energií, vývoj dluhů za bytové a nebytové jednotky, úroveň evidence pohledávek, úroveň administrativy a komunikace mezi pracovníky MČ Prahy 11 a pracovníky JMM a.s. Hodnocení ze strany MČ Prahy 11 bylo kladné. Tento strategický cíl se podařilo naplnit.
5. Prostřednictvím kontrolorů aktivně upozorňujeme na negativní jevy a projevy vandalismu na území MČ Prahy 11. Záznamy o těchto jevech jsou formou týdenního hlášení předávány na krizový odbor MČ Prahy 11 odd. krizového řízení ÚMČ Praha 11 a dále pak na OŽP a OSM. Velké procento závad, na které upozorní naši kontroloři, odstraňují naši pracovníci střediska č. 5 (grafity, načerno vylepené plakáty, apod.)
6. JMM a.s. podpořila v průběhu roku 2012 outdoorové akce mateřských a základních škol formou propagace částkou ve výši 5.000,- pro organizaci, která o tuto propagaci požádala. Dále JMM a.s. podpořila sportovní kluby Chodov (florbal, kopaná) Jihoměstskou sociální a.s., Dukla Jižní Město, TJ Háje apod.
7. JMM a.s. podpořila ve druhém pololetí roku 2012 akci „Dny Prahy 11“, kterou pořádá městská část Praha 11.
8. V průběhu roku 2012 se společnost JMM a.s. nadále rozvíjela. Její hospodaření 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 působících na JM, spolupodílí se na financování oprav v objektech, které má v pronájmu, podporuje zaměstnanost v regionu. JMM a.s. zaměstnává k 31. 12. 2012 na hlavní pracovní poměr 53 zaměstnanců. Na zkrácený úvazek zaměstnává dlouhodobě JMM a.s. 13 zaměstnanců. I tento strategický cíl se tedy nadmíru daří naplněvat.



Hlavní strategické cíle společnosti JMM a.s. pro rok 2013:

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

Akcie a akcionáři

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

Ostatní

Účetní jednotka nemá organizační složku v zahraničí. Společnost během období roku 2012 neměla aktivity v ochraně životního prostředí. Společnost během období roku 2012 neměla aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

Po konci rozvahového dne nenastaly žádné výjimečné skutečnosti.

V Praze 30. 5. 2013


Luděk Zítka
předseda představenstva
Jihoměstská majetková a.s.

IX. NÁKLADY A VÝNOSY 2012

Účet	Popis	2012/01-2012/12
501xxx	Spotřeba materiálu	-3 280 486,23
502xxx	Spotřeba energií a služeb	- 513 986,59
511xxx	Opravy a udržování	-4 026 213,43
512xxx	Cestovné	- 165 081,70
513xxx	Reprezentace	-166 366,00
518xxx	Ostatní služby	-45 217 532,87
521xxx	Mzdové náklady	-20 593 300,00
523xxx	Odměny statutárním orgánům	- 618 167,00
524xxx	Náklady na sociální a zdravotní pojištění	-6 929 341,00
527xxx	Zákonné sociální náklady	- 590 374,50
531xxx	Silniční daň	-39 366,00
538xxx	Ostatní daně a poplatky	- 173 948,00
541xxx	Odpis zůstatkové ceny DHM	-37 848,00
543xxx	Dary	-1 200,00
544xxx	Smluvní pokuty a úroky z prodlení	- 424,48
545xxx	Ostatní pokuty a penále	- 1 000,00
548xxx	Ostatní provozní náklady	- 282 847,38
551xxx	Odpisy dlouhodobého majetku	-2 585 827,00
562xxx	Nákladové úroky	- 318 813,84
568xxx	Ostatní finanční náklady	- 405 416,85
591xxx	Daň z příjmu z běžné činnosti	- 1 086 440,00
592xxx	Daň z příjmu z běžné činnosti - odložená	- 110 010,00
xxxxxx	NÁKLADY	-87 143 990,87
601xxx	Tržby za výrobky	593 555,57
602xxx	Tržba za služby	91 108 363,36
641xxx	Prodej dlouhodobého majetku	15 833,33
642xxx	Prodej materiálu	9 024,99
648xxx	Ostatní provozní výnosy	9 330,25
662xxx	Výnosové úroky	582,03
668xxx	Ostatní finanční výnosy	89 843,00
xxxxxx	VÝNOSY	91 826 532,53
xxxxxx	ZISK	4 682 541,66

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 2012 a prováděla další kontroly se zaměřením na oblast organizační, obchodní a ekonomickou, zejména s důrazem na legislativní změny, které nastaly v průběhu roku 2012. 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 2012.

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 2012 a že výsledky za ukončený rok jsou v souladu se zákonem o účetnictví.

Dozorčí rada nemá připomínky k výroční zprávě za rok 2012 a doporučuje valné hromadě schválit řádnou účetní závěrku za rok 2012.

V Praze dne 4.6.2013



Jaroslav Mráz
předseda dozorčí rady

XI. ZPRÁVA O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

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

Účetní období: **1.1.2012 – 31.12.2012**

Předkládá představenstvo: **Luděk Zítka**, předseda představenstva
Petr Volf, člen představenstva
Ondřej Nováček, člen představenstva

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

V Praze dne 30. 5. 2013

I. Obecné údaje

Ovládající osoba:

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

Ovládaná osoba zpracovávající zprávu:

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

Vztah mezi ovládající a ovládanou osobou:

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

Osoby ovládané stejnou ovládající osobou:

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

Jihoměstská sociální a.s.

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

1. JIHOMĚSTSKÁ a.s.

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

KULTURNÍ JIŽNÍ MĚSTO o.p.s.

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

Sportovní Jižní Město o.p.s.

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

II. Způsob ovládání

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

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

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

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

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

Nájemní smlouvy:

Číslo smlouvy	Označení	Text	Objekt	Nájem od	Nájem do
SM0700000990	NS 1356-08/N	nájemní sml. o nájmu nebyt.prostor	Tererova 1356-08	01.12.07	31.05.09
SM0700001080		nájemní smlouva	K 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
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	
SM1000000060	NS 2254-83/G	nájemní smlouva o nájmu garáž.stání	Petýrkova 2254	01.03.10	
SM1000000187		nájemní smlouva	Markušova 1555	01.04.10	
SM1000000293	NS 2022-00/OP	nájemní sml. o nájmu nemovitosti	Pošepného nám. 2022	15.05.10	
SM1000000450		nájemní smlouva	Hráského 1902	01.10.10	
SM1000000575	NS 1401-00/OP	nájemní sml. o nájmu nemovitosti	Modletická 1401	01.10.10	
SM1000000803	9335/N/2	nájemní smlouva	pozemek parc.č.251/9	01.11.10	
SM1000001045		smlouva o nájmu movitých věcí	Modletická 1401	01.08.11	
SM1000001047		smlouva o nájmu movitých věcí	K Milíčovu 674	01.08.11	
SM1100000051		smlouva o nájmu movitých věcí	Babákova 2149	01.08.11	
SM1100000052		smlouva o nájmu movitých věcí	Donovalská 1862	01.08.11	
SM1100000108	NS 1356-02/N	nájemní sml. o nájmu nebyt.prostor	Tererova 1356-02	01.04.11	
SM1100000201	NS 1356-11/N	nájemní sml. o nájmu nebyt.prostor	Tererova 1356-11	01.05.11	
SM1100000295		smlouva o nájmu movitých věcí	lavičky	01.07.11	
SM1100000345	NS 671-00/OP	nájemní sml. o nájmu nemovitosti	Janouchova 671	01.07.11	
SM1100000418	NS 1356-03/N	nájemní sml. o nájmu nebyt.prostor	Tererova 1356-03	01.07.11	
SM1200000384	NS 2013-03/N	nájemní sml. o nájmu nebyt.prostor	Filipova 2013	23.04.12	

Obchodní smlouvy a objednávky:

Číslo sml./obj.	Text	Datum podpisu	Platnost smlouvy
SM0700001109	mandátní smlouva o zajištění výkonu správy bytového fondu a nemovitého majetku ve svěřené správě MČ na území MČ Praha 11	19.12.07	od 01.01.08 na dobu neurčitou
SM0700001109	dodatek č. 1 k mandátní smlouvě	31.03.11	31.03.11
SM0700001109	dodatek č. 2 k mandátní smlouvě	30.09.11	30.09.11
SM0700001109	dodatek č. 3 k mandátní smlouvě	10.11.11	10.11.11
SM0800000217	smlouva o zajištění provozu bezpečnostního kamerového systému MČ Praha 11	19.05.08	od 01.05.08 na dobu neurčitou
SM0800000217	dodatek č. 1 ke smlouvě	28.04.09	28.04.09
SM0900000442	smlouva o zajištění kontroly a dohledu nad stavem majetku MČ Praha 11	15.06.09	od 01.07.09 na dobu neurčitou
	smlouva o zajištění obsluhy pohyblivých schodů	01.09.09	od 01.09.09 na dobu neurčitou
SM1000000623	smlouva o zajištění provozu linky čistoty	01.09.10	od 01.09.10 na dobu neurčitou
SM1000000639	smlouva o zajištění provozu Penzionu Chodov, Květ.vítězství 620, Praha 4	23.08.10	od 01.09.10 na dobu neurčitou
SM1100000184	smlouva o zajištění provozu odběrného místa	20.04.11	od 01.04.11 na dobu neurčitou
SM1100000184	dodatek č. 1 ke smlouvě (ceny pro rok 2012)	13.02.12	13.2.2012 - 31.12.12
SM1100000196	smlouva o zajištění úklidu a údržby místních komunikací	06.05.11	01.01.11 - 31.12.11
SM1100000196	dodatek č. 1 ke smlouvě	25.01.12	do 31.12.17
SM1100000501	smlouva o dílo na vypracování prohlášení vlastníka podle zákona č. 72/1994 Sb. v domech MČ Praha 11	16.08.11	do 31.12.11
SM1100000874	smlouva o dílo na vypracování prohlášení vlastníka podle zákona č. 72/1994 Sb., vč. zaměření prostor v domech MČ Praha 11	08.11.11	do 31.07.12
SM1200000035	smlouva o zajištění objednávkového odvozu objemného odpadu	27.01.12	27.01.12-31.12.12
SM1200000059	smlouva o dílo na zajištění provozu informační kanceláře	21.02.12	01.03.12-31.12.13
SM1200000059	dodatek č. 1 ke smlouvě - rozšíření provozu, uzavírání smluv	01.08.12	01.08.12-31.12.12
SM1200000293	smlouva o zajištění úklidu psích exkrementů v roce 2012	06.04.12	07.04.12 - 31.12.12
2011/0567	objednávka na vypracování typových znaleckých posudků obvyklé ceny bytových jednotek v domech, které jsou určeny k privatizaci a mají zpracované prohlášení vlastníka	25.11.11	31.08.12
2012/0029	objednávka správy sportovních hřišť		01.01.12 - 31.12.12
2012/0037	objednávka na komplexní zajištění akce „Zasněžování kopců v centrálním parku“	02.02.12	02.02.12-06.02.12
2012/0208	objednávka na přistavení 40 velkoobjemových kontejnerů na území MČ Praha 11 v průběhu května a června 2012 na objemný komunální odpad	09.05.12	30.06.12
2012/0231	objednávka na nátěr fasády a zábradlí schodiště u metra Opatov	15.05.12	30.06.12
2012/0232	objednávka na úklid kontejnerových stání na období roku 2012	15.05.12	31.12.12
2012/0233	objednávka na odstraňování graffiti a nelegálních výlepů	16.05.12	31.12.12
2012/0234	objednávka na odstranění betonových prvků, sušáků a klepadel	16.05.12	30.06.12



Číslo sml./obj.	Text	Datum podpisu	Platnost smlouvy
2012/0239	objednávka na provedení opravy hlubokého výtluku v komunikaci v ulici V Benátkách z důvodu ohrožení bezpečnosti silničního provozu	18.05.12	31.05.12
2012/0250	objednávka na odstranění betonových prvků, dlaždic a pískoviště	24.05.12	22.05.12
2012/0280	objednávka na přistavení 20 velkoobjemových kontejnerů v průběhu července 2012 na objemný komunální odpad	12.06.12	30.07.12
2012/0297	objednávka na vycištění venkovní kanalizace na adresu Jarníkova 1874	18.06.12	22.06.12
2012/0298	objednávka na provedení přešlapových chodníků z betonové dlažby	18.06.12	31.08.12
2012/0300	objednávka na úklid čtyř mobilních WC u stanice metra Opatov 3x týdně do odvolání	18.06.12	31.12.12
2012/0302	objednávka na odstraňování graffiti a nelegálních výlepů	18.06.12	31.05.12
2012/0303	objednávka na odstranění betonových prvků, dlaždic a pískoviště a provedení terénních úprav ve vnitrobloku Hrabákova ulice	18.06.12	30.06.12
2012/0350	objednávka na odstranění nevyužívaných betonových prvků, sušáků, klepadel a pískoviště	30.07.12	10.08.12
2012/0351	objednávka na odstranění nevyužívaných betonových prvků, sušáků, plotu a kontejnerového stání	30.07.12	10.08.12
2012/0352	objednávka na opravu kontejnerového stání, laviček a sušáků	30.07.12	10.08.12
2012/0356	objednávka na odstranění nevyužívaných betonových prvků, pískoviště, laviček, klepadel a opravu kontejnerových stání	31.07.12	10.08.12
2012/0386	objednávka na odstranění graffiti na lánce u metra Háje a lávce u polikliniky Opatovská	13.08.12	31.08.12
2012/0389	objednávka na opravu kontejnerových stání v ulici Černockého a ulici Jažlovická	14.08.12	31.08.12
2012/0393	objednávka na zakrytí kanalizačních skruží v ulicích Stříbrského a Šalounova	15.08.12	17.08.12
2012/0408	objednávka na demontáž televizního přijímače a úpravu prostoru do původního stavu v OC Chodov	27.08.12	31.08.12
2012/0427	objednávka na opravy, demontáže a montáže prvků	10.09.12	30.09.12
2012/0428	objednávka na odstranění kontejnerového stání v ulici Samohelova	10.09.12	30.09.12
2012/0435	objednávka na odtah vozidel	11.09.12	31.12.12
2012/0468	objednávka na opravy kontejnerových stání, poklopů v zeleni a nátěr sušáků	27.09.12	19.10.12
2012/0469	objednávka na odstranění nefunkčních prvků a řez keřů	27.09.12	19.10.12
2012/0496	objednávka na odstranění asfaltových ploch a betonové zdi v lokalitě Hněvkovského	17.10.12	31.10.12
2012/0497	odstranění betonového náměstí před školou Donovalská	17.10.12	31.10.12
2012/0498	objednávka na odstranění sušáků, informační tabule a betonových skruží	17.10.12	31.10.12
2012/0510	objednávka na provedení přešlapových chodníků	23.10.12	15.12.12
2012/0511	objednávka na havarijní opravu zábradlí na lánce přes Košíkovský potok	24.10.12	31.10.12
2012/0515	objednávka na odstranění betonové podezdívky a nadezdívky včetně stávající betonové podlahy	24.10.12	16.11.12
2012/0516	objednávka na opravu podesty kontejnerového stání v ulici Štichova	24.10.12	30.11.12

Číslo sml./obj.	Text	Datum podpisu	Platnost smlouvy
2012/0520	objednávka na odstranění betonového kontejnerového stání v ulici Janouchova	26.10.12	30.11.12
2012/0540	objednávka na provedení a instalaci nového světlého dopravního značení v ulici Janouchova	07.11.12	31.12.12
2012/0564	objednávka na odstranění sušáků a houpačky	14.11.12	30.11.12
2012/0617	objednávka na parkování vozidel na parkovišti v Dolních Břežanech	10.12.12	31.12.12
2012/0635	objednávka na přistavení a odvoz 30 ks velkoobjemových kontejnerů na objemný odpad	13.12.12	08.01.13

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

Nejsou žádné smlouvy.

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

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

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

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

Nejsou žádné smlouvy.

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

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

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

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.

Byly uzavřeny dvě smlouvy o propagaci společnosti Jihoměstská majetková a.s.

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

Žádné právní úkony v zájmu propojených osob nebyly v účetním období 2012 konány.

V. Opatření

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

VI. Poskytnutá plnění a protiplnění

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

V roce 2012 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 2012 jiné smlouvy s ovládající osobou nebo osobou ovládanou stejnou ovládající osobou. Dále prohlašuje, že ovládaná osoba neučinila ve prospěch ovládající osoby jiné právní úkony, než jsou uvedené v této zprávě a že nepřijala a neuskutečnila v zájmu ovládající osoby jiná opatření, než jsou uvedená v této zprávě.



Luděk Zitka
předseda představenstva

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

Jihoměstská majetková a.s.
Dozorčí rada

Dozorčí rada společnosti Jihoměstská majetková, a.s., v souladu s § 66, písm. a), odst. 9 Obchodního zákoníku přezkoumala zprávu za období 1. 1. 2012 – 31. 12. 2012 o vztazích mezi propojenými osobami, kterou předložilo představenstvo společnosti.

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

V Praze dne 4. 6. 2013



Jaroslav Mráz
předseda dozorčí rady

XIII. ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Zpráva nezávislého auditora je přiložena v příloze č. 1

XIV. FINANČNÍ ČÁST - ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. 12. 2012

Účetní závěrka obsahuje:

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

PŘÍLOHA č. 1 - ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Jihoměstská majetková, a.s.
Ocelíkova 672/1

14900 Praha 4, Háje
IČO : 28 19 90 81

Auditorské ověření účetní závěrky k 31. 12. 2012

Auditor: Ing. Jiří Huml

Auditorské ověření je provedeno ve 3 vyhotoveních
Z toho : 2x účetní jednotka
 1x auditor



Zpráva nezávislého auditora

Zpráva auditora určená pro akcionáře Jihoměstská majetková, a.s. IČ 28199081.

Ověřil jsem přiloženou účetní závěrku společnosti Jihoměstská majetková, a.s., tj. rozvahu k 31. 12. 2012, výkaz zisků a ztráty (přehled o změnách vlastního kapitálu a přehled o peněžních tokích) za období od 1. 1. 2012 do 31. 12. 2012 a přílohu této účetní závěrky, včetně popisu použitých významných účetních metod.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku:

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

Odpovědnost auditora:

Mojí úlohou je vydat na základě provedeného auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsem provedl v souladu se zákonem o auditorech a Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsem povinen dodržovat etické normy a naplánovat a provést audit tak, abych získal přiměřenou míru jistoty, že účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti.

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

Domnívám se, že získané důkazní informace tvoří dostatečný a vhodný základ pro vyjádření mého výroku.

Výrok auditora k účetní závěrce:

Podle mého názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv, pasiv a finanční situace společnosti Jihoměstská majetková, a.s. k 31. 12. 2012 a nákladů a výsledku jejího hospodaření (a peněžních toků) za rok 2012 v souladu s českými účetními předpisy.

V Hejtmánkovicích dne: 25. května 2013

Auditorské ověření jsem provedl jako nezávislý auditor zapsaný v Komoře auditorů České republiky dne 10. 7. 1996 pod pořadovým číslem 1608.

Ing. Jiří Huml
Hejtmánkovice 4
550 01 Broumov



Dle vyhlášky č. 500/2002 Sb.

ROZVAHA

v plném rozsahu

ke dni 31.12.2012

(v celých tisících Kč)

IČ	
2 8 1 9 9 0 8 1	

Název a sídlo účetní jednotky

Jihoměstská majetková a.s.

Ocelíkova 672/1
Praha 4, Háje
14900

Označení B	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období Netto 4
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
	AKTIVA CELKEM (A. + B. + C. + D.I.)	001	31 594	7 316	24 278	18 512
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002	0	0	0	0
B.	Dlouhodobý majetek (B.I. + B.II. + B.III.)	003	19 649	7 316	12 333	9 225
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (součet B.I. 1. až B.I.8.)	004	652	497	155	173
B. I. 1.	Zřizovací výdaje	005	0	0	0	0
2.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	006	0	0	0	0
3.	Software	007	652	497	155	173
4.	Ocenitelná práva	008	0	0	0	0
5.	Goodwill	009	0	0	0	0
6.	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	010	0	0	0	0
7.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011	0	0	0	0
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012	0	0	0	0
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek (součet B.II.1. až B.II.9.)	013	18 997	6 819	12 178	9 052
B. II. 1.	Pozemky	014	0	0	0	0
2.	Stavby	015	3 417	216	3 201	1 920
3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	016	15 454	6 603	8 851	6 693
4.	Pěstitecké celky trvalých porostů	017	0	0	0	0
5.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	018	0	0	0	0
6.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	019	0	0	0	0
7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	020	126	0	126	439
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	021	0	0	0	0
9.	Oceňovací rozdíl k nabýtému majetku	022	0	0	0	0
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek (součet B.III.1. až B.III.7.)	023	0	0	0	0
B.III.1.	Podíly - ovládaná osoba	024	0	0	0	0
2.	Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	025	0	0	0	0
3.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	026	0	0	0	0
4.	Půjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv	027	0	0	0	0
5.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	028	0	0	0	0
6.	Pořízený dlouhodobý finanční majetek	029	0	0	0	0
7.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	030	0	0	0	0





IČ: 28199081

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období Netto 4
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
C.	Oběžná aktiva (C.I. + C.II. + C.III. + C.IV.)	031	11 714	0	11 714	9 073
C. I.	Zásoby (součet C. I.1. až C.I.6.)	032	0	0	0	0
C. I. 1.	Materiál	033	0	0	0	0
2.	Nedokončená výroba a polotovary	034	0	0	0	0
3.	Výrobky	035	0	0	0	0
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	036	0	0	0	0
5.	Zboží	037	0	0	0	0
6.	Poskytnuté zálohy na zásoby	038	0	0	0	0
C. II.	Dlouhodobé pohledávky (součet C.II. 1. až C.II.8.)	039	17	0	17	17
C. II. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	040	0	0	0	0
2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	041	0	0	0	0
3.	Pohledávky - podstatný vliv	042	0	0	0	0
4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a účastníky sdružení	043	0	0	0	0
5.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	044	0	0	0	0
6.	Dohadné účty aktivní	045	0	0	0	0
7.	Jiné pohledávky	046	17	0	17	17
8.	Odrožená daňová pohledávka	047	0	0	0	0
C.III.	Krátkodobé pohledávky (součet C.III.1. až C.III.9.)	048	3 664	0	3 664	4 388
C.III. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	049	1 838	0	1 838	2 005
2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	050	0	0	0	0
3.	Pohledávky - podstatný vliv	051	0	0	0	0
4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a účastníky sdružení	052	0	0	0	0
5.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	053	0	0	0	0
6.	Stát - daňové pohledávky	054	1	0	1	3
7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	055	1 636	0	1 636	2 231
8.	Dohadné účty aktivní	056	0	0	0	0
9.	Jiné pohledávky	057	189	0	189	149
C.IV.	Krátkodobý finanční majetek (součet C.IV.1 až C.IV.4)	058	8 033	0	8 033	4 668
C.IV. 1.	Peníze	059	47	0	47	46
2.	Účty v bankách	060	7 962	0	7 962	4 608
3.	Krátkodobé cenné papíry a podíly	061	0	0	0	0
4.	Pořizovaný krátkodobý finanční majetek	062	24	0	24	14
D. I.	Časové rozlišení (D.I.1. + D.I.3.)	063	231	0	231	214
D. I. 1.	Náklady příštích období	064	228	0	228	214
2.	Komplexní náklady příštích období	065	0	0	0	0
3.	Příjmy příštích období	066	3	0	3	0

IČ: 28199081

Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulém účet. období 6
	PASIVA CELKEM (A. + B. + C.I.)	067	24 278	18 512
A.	Vlastní kapitál (A.I. + A.II. + A.III. + A.IV. + A. V.)	068	11 358	6 778
A. I.	Základní kapitál (A.I.1. + A.I.2. + A.I.3.)	069	2 000	2 000
A. I.1.	Základní kapitál	070	2 000	2 000
2.	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)	071	0	0
3.	Změny základního kapitálu	072	0	0
A. II.	Kapitálové fondy (součet A. I I.1 až A. I I.5)	073	0	0
A. II.1.	Emisní ážio	074	0	0
2.	Ostatní kapitálové fondy	075	0	0
3.	Ocenovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	076	0	0
4.	Ocenovací rozdíly z přecenění při přeměnách	077	0	0
5.	Rozdíly z přeměn společnosti	078	0	0
6.	Rozdíly z ocenění při přeměnách společnosti	079	0	0
A. III.	Rezervní fond, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku (A.III.1. + A.III.2.)	080	384	310
A. III.1.	Zákonný rezervní fond / Nedělitelný fond	081	384	310
2.	Statutární a ostatní fondy	082	0	0
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let (A.IV.1. + A.IV.2.)	083	4 291	2 998
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let	084	4 394	2 998
2.	Neuhrazená ztráta minulých let	085	0	0
3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let	086	-103	0
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období /+/-	087	4 683	1 470
B.	Cizí zdroje (B.I. + B.II. + B.III. + B.IV.)	088	12 264	11 655
B. I.	Rezervy (součet B.I.1. až B.I.4.)	089	0	0
B. I. 1.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	090	0	0
2.	Rezerva na důchody a podobné závazky	091	0	0
3.	Rezerva na daň z příjmů	092	0	0
4.	Ostatní rezervy	093	0	0
B. II.	Dlouhodobé závazky (součet B.II. 1. až B.II.10.)	094	227	106
B. II. 1.	Závazky z obchodních vztahů	095	0	0
2.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	096	0	0
3.	Závazky - podstatný vliv	097	0	0
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	098	0	0
5.	Dlouhodobé přijaté zálohy	099	0	0
6.	Vydané dluhopisy	100	0	0
7.	Dlouhodobé směnky k úhradě	101	0	0
8.	Dohadné účty pasivní	102	0	0
9.	Jiné závazky	103	14	106
10.	Odložený daňový závazek	104	213	0





IČ: 28199081

Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulém účet. období 6
B. III.	Krátkodobé závazky (součet B.III.1. až B.III.11.)	105	9 193	7 638
B. III. 1.	Závazky z obchodních vztahů	106	4 564	2 763
2.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	107	0	0
3.	Závazky - podstatný vliv	108	0	0
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	109	0	0
5.	Závazky k zaměstnancům	110	1 276	1 145
6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	111	750	647
7.	Stát - daňové závazky a dotace	112	1 026	494
8.	Krátkodobé přijaté zálohy	113	1 329	2 040
9.	Vydané dluhopisy	114	0	0
10.	Dohadné účty pasivní	115	186	157
11.	Jiné závazky	116	62	392
B.IV.	Bankovní úvěry a výpomoci (součet B.IV.1. až B.IV.3.)	117	2 844	3 911
B.IV. 1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	118	2 844	3 911
2.	Krátkodobé bankovní úvěry	119	0	0
3.	Krátkodobé finanční výpomoci	120	0	0
C. I.	Časové rozlišení (C.I.1 + C.I.2.)	121	656	79
C. I. 1.	Výdaje příštích období	122	53	19
2.	Výnosy příštích období	123	603	60

Sestaveno dne: 3.5.2013

Právní forma účetní jednotky: Akciová společnost

Předmět podnikání účetní jednotky: Správa nemovitostí na základě smlouvy nebo dohody

Podpisový záznam:

Osoba odpovědná
za účetnictví a účetní závěrku:

Ing. Rostislav Korbel



Dle vyhlášky č. 500/2002 Sb.

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY, druhové členění

v plném rozsahu
ke dni 31.12.2012
(v celých tisících Kč)

Název a sídlo účetní jednotky

Jihoměstská majetková a.s.

IČ
2 8 1 9 9 0 8 1

Ocelikova 672/1
Praha 4, Háje
14900

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby za prodej zboží	01	0	0
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	02	0	0
+	Obchodní marže (I. - A.)	03	0	0
II.	Výkony (II.1. až II.3.)	04	91 702	77 419
II.1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	05	91 702	77 419
2.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	06	0	0
3.	Aktivace	07	0	0
B.	Výkonová spotřeba (B.1. + B.2.)	08	53 370	47 534
B. 1.	Spotřeba materiálu a energie	09	3 795	4 731
2.	Služby	10	49 575	42 803
+	Přidaná hodnota (I. - A. + II. - B.)	11	38 332	29 885
C.	Osobní náklady (součet C.1. až C.4.)	12	28 730	24 447
C. 1.	Mzdové náklady	13	20 593	17 474
2.	Odměny členům orgánu společnosti a družstva	14	618	576
3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojistění	15	6 929	5 889
4.	Sociální náklady	16	590	508
D.	Daně a poplatky	17	213	186
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18	2 586	2 260
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálů (III.1. + III.2.)	19	25	32
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	20	16	2
2.	Tržby z prodeje materiálu	21	9	30
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodob. majetku a materiálu (F.1. + F.2.)	22	38	0
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	23	38	0
2.	Prodaný materiál	24	0	0
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	25	0	0
IV.	Ostatní provozní výnosy	26	9	8
H.	Ostatní provozní náklady	27	286	427
V.	Převod provozních výnosů	28	0	0
I.	Převod provozních nákladů	29	0	0
•	Provozní výsledek hospodaření (zohlednění položek (+) až V.)	30	6 513	2 605



IČ: 28199081

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	31	0	0
J.	Prodané cenné papíry a podíly	32	0	0
VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku (součet VII.1. až VII.3.)	33	0	0
VII.1.	Výnosy z podílů u ovládaných osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	34	0	0
2.	Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů	35	0	0
3.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	36	0	0
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	37	0	0
K.	Náklady z finančního majetku	38	0	0
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	39	0	0
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	40	0	0
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti	41	0	0
X.	Výnosové úroky	42	1	0
N.	Nákladové úroky	43	319	413
XI.	Ostatní finanční výnosy	44	90	87
O.	Ostatní finanční náklady	45	406	355
XII.	Převod finančních výnosů	46	0	0
P.	Převod finančních nákladů	47	0	0
*	Finanční výsledek hospodaření (zohlednění položek VI. až P.)	48	-634	-681
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost (Q.1. + Q.2.)	49	1 196	454
Q. 1.	- splatná	50	1 086	454
2.	- odložená	51	110	0
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost (pravozný výsledek hospodaření + finanční výsledek hospodaření - Q.)	52	4 683	1 470
XIII.	Mimořádné výnosy	53	0	0
R.	Mimořádné náklady	54	0	0
S.	Daň z příjmů z mimořádné činnosti (S.1 + S.2)	55	0	0
S. 1.	- splatná	56	0	0
2.	- odložená	57	0	0
*	Mimořádný výsledek hospodaření (XIII. - R. - S.)	58	0	0
T.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	59	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (výsledek hospodaření za běžnou činnost + mimořádný výsledek hospodaření - T)	60	4 683	1 470
****	Výsledek hospodaření před zdaněním (pravozný výsledek hospodaření + finanční výsledek hospodaření + mimořádné výnosy - R.)	61	5 879	1 924

Sestaveno dne: 3.5.2013

Právní forma účetní jednotky: Akciová společnost

Předmět podnikání účetní jednotky: Správa nemovitostí na základě smlouvy nebo dohody

Podpisový záznam:

Osoba odpovědná
za účetnictví a účetní závěrku:

Ing. Rostislav Korbel





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: 31.12.2012

Osoba odpovědná za účetnictví (jméno a podpis):

Okamžik sestavení účetní závěrky: 3.5.2013

Ing. Rostislav Korbel

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

Osoba odpovědná za účetní závěrku (jméno a podpis):

V Praze

dne 3.5.2013

Ing. Rostislav Korbel

Podpisový záznam

FO nebo PO podílející se více než 20% na základním kapitálu ÚJ:
Jméno, název Výše vkladu v %

Městská část Praha 11

100 %

Jména a příjmení členů statutárních orgánů:
Luděk Zítka - předseda představenstva
Petr Volf - člen představenstva
Ondřej Nováček - člen představenstva

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

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

Jména a příjmení členů dozorčích orgánů:
Jaroslav Mráz - předseda dozorčí rady
Mgr. Jan Bulíř - člen dozorčí rady
Luděk Vařbuchta - člen dozorčí rady
JUDr. Miroslav Pígl - člen dozorčí rady
Václav Závorka - člen dozorčí rady
Mikuláš Linter - člen dozorčí rady

Dne 19.12.2012 byl do dozorčí rady zvolen Mikuláš Linter.

Popis organizační struktury ÚJ, popř. zásadní změny během ÚO:
Společnost organizuje 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 všech akciové společnosti jednat v rozsahu oprávnění statutárního orgánu. Ředitel společnosti má své zástupce, kteří se podílejí na vedení jím určených činností.

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

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

V březnu 2012 byl z představenstva vymazán Ing.Arch.Oleg Rybníkář a zapsán Jiří Fausek a z dozorčí rady vymazán Bc.Jiří Nonfried a zapsán Jaroslav Mráz.
Dále byly zapsány změny týkající se změny akcionáře z 1.Jihoměstské a.s.
na Městskou část Praha 11.

ODSTAVEC 3

Prům. přepočtený počet zaměstnanců během ÚO: 53 Osobní náklady: 27522641
Členové řídících orgánů (počet): 5 Osobní náklady: 3449948
Odměny osobám, které jsou statutárním orgánem: 375667
Odměny členům statutárních a dozorčích orgánů: 242500

IČ: 28199081

ODSTAVEC 5

Použité obecné účetní zásady:

Společnost se řídí ustanoveními zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, vyhláškou č. 504/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o účetnictví a Českými účetními standardy.

Použité účetní metody:

Řídí se obecnými účetními zásadami.

Způsob oceňování:

Majetek a zásoby jsou oceňovány pořizovací cenou zahrnující cenu pořízení a vedlejší pořizovací náklady. K 31.12.2012 společnost neeviduje žádné zásoby.

Způsob odpisování:

Společnost daňově odpisuje majetek dle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů rovnoměrným způsobem, účetní odpisy jsou stanoveny shodně s dobou odpisování pro daňové odpisy s přesností na měsíce. Majetek se účetně odpisuje od měsíce následujícího po zařazení do používání. Drobny majetek v hodnotě od 4000,- do 39999,- je účtován rovnou do nákladů na účet 501 a souvztažně veden v podrozvaze. V uplynulém účetním období účetní jednotka pořídila dlouhodobý hmotný majetek v hodnotě 5 942 tis. Kč. Dlouhodobý nehmotný majetek byl pořízen v hodnotě 102 tis. Kč.

Odchylky od věrného a poctivého obrazu předmětu účetnictví:

V uplynulém účetním období nenastaly žádné odchylky.

Způsob přepočtu údajů v cizích měnách na českou měnu:

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

ODSTAVEC 7

Pohledávky a závazky po lhůtě splatnosti:

Pohledávky:	Závazky:
0 - 30 dní	72 tis. Kč
31 - 60 dní	14 tis. Kč
61 - 90 dní	41 tis. Kč
nad 90 dní	0 tis. Kč
	20 tis. Kč

Pronajatý majetek:

Společnost má pronajaty nebytové prostory na adrese Tererova 1356/6a, Praha 4, kde jsou umístěny kanceláře společnosti. Dále má pronajaty prostory na adrese K 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. Začátkem roku 2010 byly dále pronajaty prostory na adrese Malenická 1784, které sloužily jako zázemí pro středisko nebytů. Toto středisko se v září 2011 přestěhovalo do nově pronajatých kanceláří na adrese Tererova 1356/6a spojených s původními kancelářemi.

Další pronajaté prostory na území Prahy 11 slouží k dalšímu podnájmu.

Společnost má 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.

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

Společnost eviduje v podrozvaze majetek v hodnotě od 4000,- do 39999,- Kč.

Za rok 2012 pořídila drobný hmotný majetek v hodnotě 555 tis. Kč a drobný nehmotný majetek v hodnotě 180 tis. Kč a vyřazen byl drobný hmotný majetek hodnotě 198 tis. Kč a drobný nehmotný majetek v hodnotě 0 tis. Kč.

Celkem je tedy v podrozvaze evidován drobný hmotný majetek v hodnotě 4 113 tis. Kč a drobný nehmotný majetek v hodnotě 313 tis. Kč.

Cizí majetek:

Společnost má na základě smlouvy o finančním leasingu pronajata dvě osobní auta Škoda Fabia a jeden vůz VW Transporter. Celková hodnota závazků evidovaná v podrozvaze z titulu těchto leasingů je 192 tis. Kč.

DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE

Společnost v roce 2012 začala účtovat o odložené dani. K 1.1.2012 byl zaúčtován odložený daňový závazek v hodnotě 102980,-. K 31.12.2012 činí odložená daň 212990,-.

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za období od 1.1.2012 do 31.12.2012
(v celých tisících Kč)

IČ: 28199081

Dle vyhlášky č. 500/2002 sb.

Název a sídlo účetní jednotky
Jihoměstská majetková a.s.
Ocelíkova 672/1
Praha 4, Háje
14900

Položka	Text	Skutečnost v účetním období	
		běžném	minulém
A. Základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku (účet 411)			
A.1.	Počáteční stav	2 000	2 000
A. 2.	Zvýšení	0	0
A.2.	Snížení	0	0
A.3.	Konečný zůstatek	2 000	2 000
B. Základní kapitál nezapsaný (účet 419)			
B.1.	Počáteční stav	0	0
B.2.	Zvýšení	0	0
B.3.	Snížení	0	0
B.4.	Konečný zůstatek	0	0
C. A. +/- B. se zohledněním účtu 252			
C.1.	Počáteční zůstatek A. +/- B.	2 000	2 000
C.2.	počáteční zůstatek vlastních akcií a vlastních obchodních podílů	0	0
C.3.	Změna stavu účtu 252	0	0
C.4.	Konečný zůstatek účtu 252	0	0
C.5.	Konečný zůstatek a. +/- B.	2 000	2 000
D. Emisní ážio			
D.1.	Počáteční stav	0	0
D.2.	Zvýšení	0	0
D.3.	Snížení	0	0
D.4.	Konečný zůstatek	0	0
E. Rezervní fondy			
E.1.	Počáteční stav	310	240
E.2.	Zvýšení	74	70
E.3.	Snížení	0	0
E.4.	Konečný zůstatek	384	310

IČ: 28199081

Položka	Text	Skutečnost v účetním období	
		běžném	minulém
F. Ostatní fondy ze zisku			
F.1.	Počáteční zůstatek	0	0
F.2.	Zvýšení	0	0
F.3.	Snižení	0	0
F.4.	Konečný zůstatek	0	0
G. Kapitálové fondy			
G.1.	Počáteční zůstatek	0	0
G.2.	Zvýšení	0	0
G.3.	Snižení	0	0
G.4.	Konečný zůstatek	0	0
H. Rozdíly z přecenění nezahrnuté do výsledku hospodaření			
H.1.	Počáteční zůstatek	0	0
H.2.	Zvýšení	0	0
H.3.	Snižení	0	0
H.4.	Konečný zůstatek	0	0
I. Zisk účetních období (účet 428 + zůstatek na straně D účtu 431)			
I.1.	Počáteční zůstatek	2 998	1 670
I.2.	Zvýšení	1 396	1 328
I.3.	Snižení	103	0
I.4.	Konečný zůstatek	4 291	2 998
J. Ztráta účetních období (účet 429 + zůstatek na straně MD účtu 431)			
J.1.	Počáteční zůstatek	0	0
J.2.	Zvýšení	0	0
J.3.	Snižení	0	0
J.4.	Konečný zůstatek	0	0
K.	Zisk/ztráta za účetní období po zdanění	4 683	1 470

Sestaveno dne: 3.5.2013

Právní forma účetní jednotky: Akciová společnost

Předmět podnikání účetní jednotky: Správa nemovitostí na základě smlouvy nebo dohody

Podpisový záznam:

Osoba odpovědná

za účetnictví a účetní závěrku:

Ing. Rostislav Korbel





strana 1/2

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

za období od 1.1.2012 do 31.12.2012

(v celých tisících Kč)

IČ: 28199081

Dle vyhlášky č. 500/2002 Sb.

Název a sídlo účetní jednotky

Jihoměstská majetková a.s.

Ocelikova 672/1

Praha 4, Háje

14900

Položka	Text	Skutečnost v účetním období	
		běžném	minulém
P.	Stav peněžních prostředků (PP) a ekvivalentů na začátku účetního období	4 654	2 186
PENĚŽNÍ TOKY Z HLAVNÍ VÝDĚLEČNÉ ČINNOSTI (PROVOZNÍ ČINNOST)			
Z.	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	4 683	1 924
A.1.	Úprava o nepeněžní operace	3 442	2 671
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s vyj. zůst. ceny a dále umoř. opr. pol. k majetku	2 586	2 260
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	560	0
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv, vyúčt. do výnosů -, do nákladů +	-22	-2
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku (-)	0	0
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (+), s vyj. kap., vyúčtované výnosové úroky (-)	318	413
A.1.6.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	0	0
A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pr.kap.	8 125	4 595
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	1 927	2 031
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-) au čas. rozlišení	724	1 689
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-) pu čas. rozl.	1 213	340
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	0	0
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního maj. nespadající do PP a ekv.	-10	2
A.**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimoř. položkami	10 052	6 626
A.3.	Vyplicené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků (-)	-319	-413
A.4.	Přijaté úroky (+)	1	0
A.5.	Zaplacená daň za běžnou činnost a za domérky za minulé období (-)	-681	-338
A.6.	Příjmy a výdaje spojené s mimoř. úč. př. včetně daně z příjmů z mimoř. čin.	0	0
A.7.	Přijaté dividendy a podíly na zisku (+)	0	0
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	9 053	5 875

IČ: 28199081

strana 2/2

Položka	Text	Skutečnost v účetním období	
		běžném	mílném
PENĚŽNÍ TOKY Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI			
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-5 732	-3 433
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	16	2
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	0	0
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-5 716	-3 431
PENĚŽNÍ TOKY Z FINANČNÍCH ČINNOSTÍ			
C.1.	Dopady změn dlouhodobých, popř. krátkodobých závazků na PP a ekv.	18	24
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na PP a ekv.	0	0
C.2.1.	Zvýšení PP a ekv. z titulu zvýšení základního kapitálu (RF) (+)	0	0
C.2.2.	Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům (-)	0	0
C.2.3.	Další vklady PP společníků a akcionářů	0	0
C.2.4.	Úhrada ztráty společníky (+)	0	0
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů (-)	0	0
C.2.6.	Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zapl. srážkové daně (-)	0	0
C.***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	18	24
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	3 355	2 468
R.	Stav peněžních prostředků a ekvivalentů na konci období	8 009	4 654

Sestaveno dne: 3.5.2013

Právní forma účetní jednotky: Akciová společnost

Předmět podnikání účetní jednotky: Správa nemovitostí na základě smlouvy nebo dohody

Podpisový záznam:

Osoba odpovědná
za účetnictví a účetní závěrku:

Ing. Rostislav Korbel





PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

Dle vyhlášky č. 500/2002 Sb.

za období od 1.1.2012 do 31.12.2012 (v celých tisících Kč)

IČ: 28199081

Sestaveno dne: 3.5.2013

Název a sídlo účetní jednotky

Osoba odpovědná

Jihoměstská majetková a.s.

za účetnictví a účetní závěrku:

Ocelíkova 672/1

Ing. Rostislav Korbel

Praha 4, Háje

14900

Právní forma účetní jednotky

Akciová společnost

Předmět podnikání účetní jednotky

Podpisový záznam

Správa nemovitostí na základě smlouvy nebo dohody

Položka	Text	Běžné obd.	Minulé obd.
A.	Základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku (účet 411)		
A.1.	Počáteční stav	2 000	2 000
A.4.	Konečný zůstatek	2 000	2 000
B.	Základní kapitál nezapsaný (účet 419)		
C.	A. +/- B. se zohledněním účtu 252		
C.1.	Počáteční zůstatek A. +/- B.	2 000	2 000
C.5.	Konečný zůstatek A. +/- B.	2 000	2 000
D.	Emisní ážio		
E.	Rezervní fondy		
E.1.	Počáteční stav	310	240
E.2.	Zvýšení	74	70
E.4.	Konečný zůstatek	384	310
F.	Ostatní fondy ze zisku		
G.	Kapitálové fondy		
G.2.	Zvýšení	-103	0
G.4.	Konečný zůstatek	-103	0
H.	Rozdíly z přecenění nezahrnuté do výsledku hospodaření		
I.	Zisk účetních období (účet 428 + zůstatek na straně D účtu 431)		
I.1.	Počáteční stav	2 998	1 670
I.2.	Zvýšení	1 396	1 328
I.4.	Konečný zůstatek	4 394	2 998
J.	Ztráta účetních období (účet 429 + zůstatek na straně MD účtu 431)		
K.	Zisk/ztráta za účetní období po zdanění	4 683	1 470