



VÝROČNÍ ZPRÁVA 2011





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. Integrovaný systém managementu	8
VI. Způsob řízení společnosti jihoměstská majetková a.s.	8
Naši zákazníci	8
Princip oběhu dokladů	8
Účetnictví a předpis nájemného	8
VII. Nabídka služeb jihoměstské majetkové a.s.	9
Úspory energií	9
Další služby Jihoměstské majetkové a.s.	10
Kamerový systém	10
Úklid kontejnerových stání a odvoz velkoobjemového odpadu	10
Odstraňování graffiti	11
Údržba předzahrádek	11
Úklid chodníků a odstraňování psích exkrementů	12
Sběrný dvůr bioodpadu	12
Odstraňování klepadel, sušáků a betonových prvků	13
Bezplatná linka čistoty	13
VIII. Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti a stavu majetku	14
IX. Náklady a výnosy 2011	18
X. Zpráva dozorčí rady	19
XI. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami	20
XII. Vyjádření dozorčí rady ke zprávě o vztazích mezi propojenými osobami	25
XIII. Zpráva nezávislého auditora	27
XIV. Finanční část - účetní závěrka k 31. 12. 2011	29



I. ZÁKLADNÍ VÝSLEDKY PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI

Ukazatel	Měrná jednotka	2011
Celková aktiva	tis. Kč	18 512
Stálá aktiva	tis. Kč	9 225
Základní kapitál	tis. Kč	2 000
Odpisy majetku	tis. Kč	2 260
Investiční výdaje	tis. Kč	3 098
Zisk před zdaněním	tis. Kč	1 924
Zisk po zdanění	tis. Kč	1 470
Průměrná hrubá mzda	Kč/zam./měsíc	25 782
Průměrný přepočtený stav zaměstnanců	počet	51



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, rozhodlo na svém zasedání dne 11. 10. 2011, o odkoupení stoprocentního podílu akcií od 1. Jihoměstské a.s.. Tímto rozhodnutím se jediným akcionářem Jihoměstské majetkové a.s., stala městská část Praha 11, resp. Rada městské části Praha 11 při výkonu působnosti valné hromady.

V průběhu roku 2011 došlo k několika významným okolnostem, které pozitivně ovlivnily další rozvoj společnosti Jihoměstská majetková a.s.. Na jaře roku 2011 jsme převzali do správy poslední část bytového fondu ve vlastnictví městské části Praha 11. Jednalo se o 1.239 bytových jednotek, čímž celkový počet bytů, které spravuje Jihoměstská majetková a.s. dosáhl čísla 3.649.

Další významnou okolností bylo vybudování nových kanceláří v bytovém domě Tererova 1356/6 a, které byly propojeny s již existující provozovnou Jihoměstské majetkové a.s.. Kanceláře byly zkolaudovány v září roku 2011. Celková rozloha provozovny (vč. původních prostor) je 552 m² a zahrnuje 17 kanceláří s kapacitou pro 30 zaměstnanců. Nové kanceláře tedy tvoří nedílnou součást původní provozovny s tím, že využívají společný bezbariérový vstup, datové propojení, telefonní linky, zázemí, apod. Tímto došlo k zefektivnění jednotlivých procesů v rámci společnosti JMM a.s., zvláště mezi střediskem č. 2 (správa nebytových objektů) a vedením společnosti. Odpadl složitý oběh dokumentů, fyzický přesun jednotlivých pracovníků několikrát denně mezi jednotlivými provozovnami, apod. V rámci rozšíření kanceláří v objektu Tererova 1356/6a, vznikla v těchto prostorech taktéž konferenční místnost, kde lze kromě porad realizovat setkání za účelem ustanovení SVJ, odborné semináře, porady komisí MČ Praha 11, apod.

Na přelomu roku 2010 a 2011 bylo vybudováno středisko pro údržbu zeleně 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 2011 byla průběžně pořizována potřebná technika pro zabezpečení zadaných úkolů. Z uvedených technik je nutné zejména zmínit nákup nákladového vozu AVIA včetně 12 kontejnerů a profesionální sekačky KUBOTA. Uvedené stroje nám umožňují provádět větší objemy prací výhradně našimi pracovníky s menším podílem subdodávek.

V oblasti správy nebytových objektů zajišťovala Jihoměstská majetková a.s. v průběhu roku 2011 správu 20 objektů mateřských škol, 9 objektů základních škol a 20 ostatních objektů (kulturní domy, polikliniky, garáže, střední školy, bývalé kotelny apod.), správu sportovních hřišť a sportovních areálů. Správa nebytových objektů probíhá na základě uzavřené mandátní smlouvy s městskou částí Praha 11. Úzce spolupracujeme s odborem správy majetku, ekonomickým odborem, odborem školství a kultury, jednotlivými základními a mateřskými školami a s vedením městské části Prahy 11. Jedná se tedy o široký komplex činností, s velkým okruhem organizačních složek, se kterými spolupracujeme. Vzhledem k průběžné kontrole a pravidelnému hodnocení ze strany městské části Praha 11 lze konstatovat, že uvedená činnost je prováděna na velmi dobré úrovni.

V rámci správy nebytových objektů zabezpečujeme taktéž správu polikliniky Opatovská 1763, kde zajišťujeme provoz vrátnice prostřednictvím dvou recepčních. Správu objektu Hrabákova 2001 provádí samostatný provozní technik, který vykonává zároveň i funkci kustoda pro zdejší sportovní areál. Kustod Jihoměstské majetkové a.s. je taktéž zaměstnán ve sportovním areálu ZŠ K Milíčovu 674. Zvýšenou péčí v rámci správy nebytových objektů věnujeme rovněž objektu Opatovská 874 (garáže + pochozí zóna u stanice metra Háje), kde zajišťujeme vlastními pracovníky taktéž každodenní úklid pochozí zóny a provoz eskalátoru k ulici Mendelova.

Jihoměstská majetková a.s. provozuje taktéž fotovoltaickou elektrárnu na výrobu elektrické energie z fotovoltaických panelů umístěných na střeše KC Zahrada, Malenická 1784 a na pavilonu A2 objektu K Milíčovu 674. Výroba je zajišťována na základě udělené licence od Energetického regulačního úřadu a smlouvy o výkupu elektrické energie 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 2011 počtu 497.



Rozšířením kapacity provozovny získala Jihoměstská majetková a.s. možnost přijmout další pracovníky pro další činnosti, které mohou pozitivně ovlivnit rozvoj společnosti. V této souvislosti a v souladu se stanoveným strategickým plánem, bylo vybudováno nové středisko č. 6 správy bytových družstev (dále též „BD“) a společenství vlastníků jednotek (dále též „SVJ“). Na podzim roku 2011 jsme zorganizovali ustanovující schůzi SVJ Láskova 1810 - 1811 - 1812. V zastoupení městské části Praha 11 jsme na profesionální úrovni organizačně zabezpečili nejenom ustanovení výboru a schválení stanov SVJ, ale taktéž plynulý přechod výkonu vlastnických práv z městské části Praha 11 na nově vzniklé 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 taktéž finančním vypořádání mezi nově vzniklým SVJ a městskou částí Praha 11 (úhrada vzniklých nákladů v době vzniku SVJ).

V souvislosti se schválením Zásad pro úplatný převod bytových jednotek Zastupitelstvem městské části Praha 11 v druhé polovině roku 2011, získala společnost Jihoměstská majetková a.s. významnou zakázku, a to „Zpracování prohlášení vlastníka“. Tato zakázka je 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 bytů, „tzv. privatizace bytového fondu“, nebyla možná. V současné době je tato zakázka dokončována, přičemž lze konstatovat, že ze strany Jihoměstské majetkové a.s. jsou veškeré závazky plynoucí z uzavřené smlouvy o dílo plněny bez závad a včas. Kvalitní zpracování uvedené zakázky samozřejmě ovlivní vnímání budoucích vlastníků bytových jednotek na naší společnost. Toto si uvědomujeme velice intenzivně a z tohoto důvodu jsme se rozhodli, že pro lepší informovanost o průběhu tzv. „privatizace“ a dalších aktivitách Jihoměstské majetkové a.s., vydávat informační bulletin s názvem „InfoSERVIS Jihoměstská majetková“. V roce 2011 jsme vydali 3 čísla tohoto bulletinu s velice vřelým ohlasem ze strany našich zákazníků. V této oblasti se nám podařilo nastavit velice dobrou úroveň, kterou se budeme snažit udržet i v následujících letech.

Ve druhém pololetí roku 2011 proběhl průběžný audit systému řízení managementu jakosti ISO 9001:2001 a audit systému environmentálního managementu 14001:2005. Neshody u společnosti JMM a.s. nebyly nalezeny. Opětovná certifikace (tříletý cyklus) proběhne v červenci 2012.

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. 2011 vykázala Jihoměstská majetková a.s. zisk po zdanění ve výši 1 470 tis. Kč.

Hlavní strategický cíl společnosti Jihoměstská majetková a.s. se za rok 2011 podařilo splnit. Společnost poskytovala kvalitní služby ve všech oblastech její 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 systému dálkovému 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 51 zaměstnanců (průměr k 31. 12. 2011). Podrobnosti o plnění strategického plánu v průběhu roku 2011 jsou podrobně uvedeny v článku č. IX. „ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A STAVU MAJETKU“.

Ze všech uvedených skutečností si dovoluji tvrdit, že rok 2011 byl pro Jihoměstskou majetkovou a.s. úspěšný.

Luděk Zítka
předseda představenstva



III. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O SPOLEČNOSTI

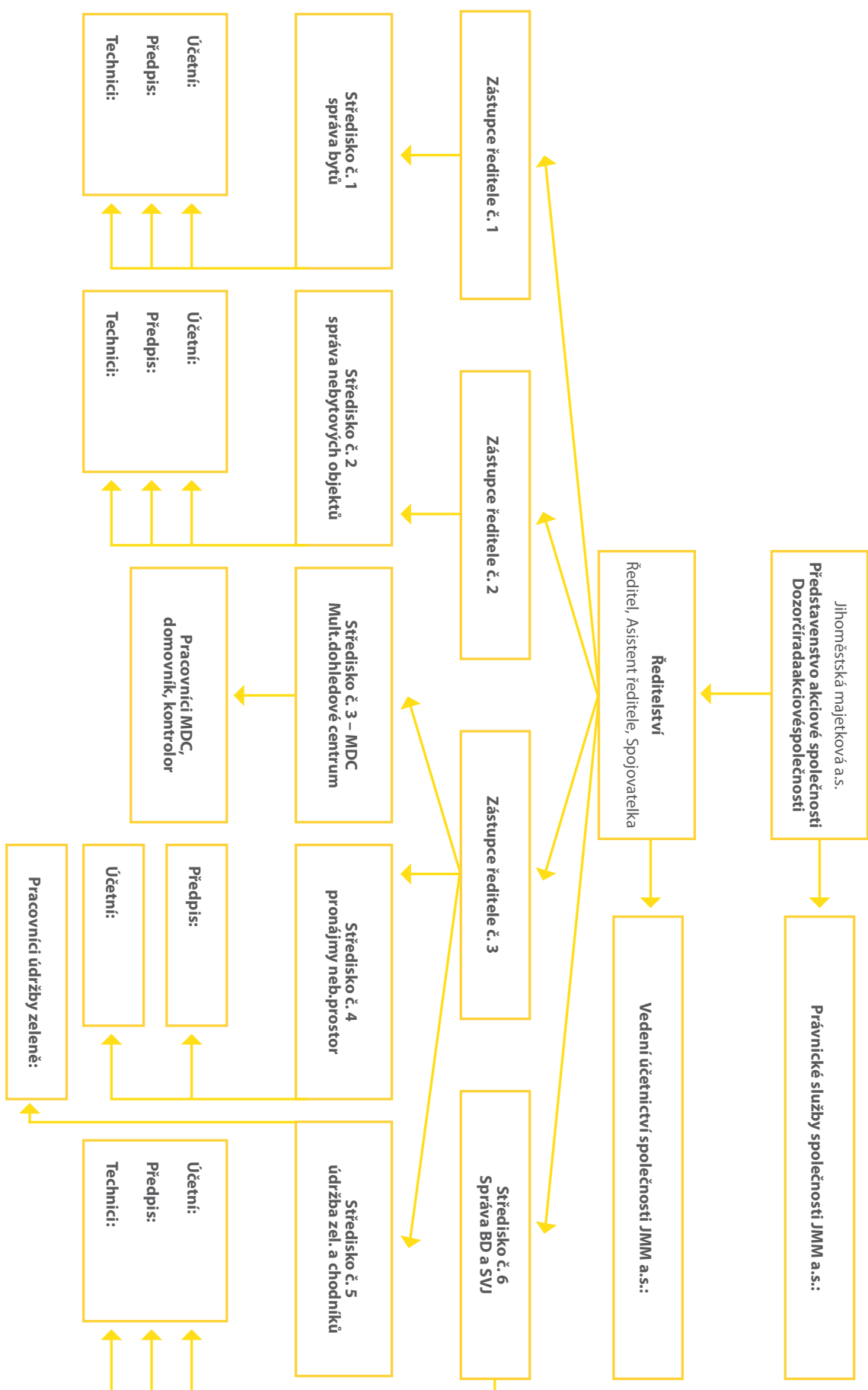
Název společnosti:	Jihoměstská majetková a.s.
Sídlo společnosti:	Praha 4, Háje, Ocelíkova 672/1, PSČ 149 00
Právní forma:	akciová společnost
Vznik společnosti:	10. prosince 2007
Identifikační číslo:	281 99 081
Zapsáno v obchodním rejstříku:	Městský soud v Praze oddíl B, vložka 12900
Telefonní spojení:	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
	místopředseda:	PaedDr. Ladislav Kárský
	člen:	Petr Volf
	člen:	Ondřej Nováček
Dozorčí rada:	člen:	Jiří Fausek
	předseda:	Jaroslav Mráz
	člen:	Jan Bulíř
	člen:	Luděk Vařbuchta
	člen:	Václav Závorka
	člen:	JUDr. Miroslav Pígl



IV. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA SPOLEČNOSTI A ZPŮSOB ŘÍZENÍ



V. INTEGROVANÝ SYSTÉM MANAGEMENTU

V rámci přijaté politiky ISM zřídilo již v roce 2010, mimo jiné, vedení 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 dodávaných médií, evidence a sledování platnosti a účinnosti nájemních a podnájemních smluv, smluv o dílo, evidence příchozí a odchozí pošty atd.

V závislosti na potřebě neustálého zvyšování kvality nabízených služeb a prokázání schopnosti naplňovat veškeré požadavky, které na společnost kladou zainteresované strany, a pro úspěšnou realizaci strategických záměrů je i uvedený systém považován za neustále se rozvíjející součást celkového řízení, účinně podporující dosahování strategických záměrů organizace prostřednictvím vhodně nastavených procesů a kontrolních parametrů při jejich naplňování. Vedení společnosti v této souvislosti zajišťuje pravidelnou kontrolu, rozšiřování a doplňování informačního systému zejména v oblasti kontroly plnění úkolů a jejich vyhodnocování, např. platnost periodických revizí, plnění termínů odstraňování zjištěných závad apod. Současně s tím organizuje pravidelné roční školení managementu společnosti a pravidelné školení všech pracovníků společnosti. V roce 2011 proběhl jeden systémový interní audit IMS – neshody nebyly nalezeny.

Ve snaze o zajištění bezchybných výsledků a hladkého průběhu interních auditů bezodkladně reagovalo vedení společnosti na doporučení daňové poradkyně – zpracovat a vzájemně podepsat dodatek mandátní smlouvy uzavřené mezi mandantem Městskou částí Praha 11 a mandatářem společností Jihoměstská majetková a.s. v souvislosti s postupným navyšováním počtu jednotek spravovaných naší organizací a zároveň v souvislosti s rozšířením portfolia poskytovaných služeb pro mandanta, který bude upravovat jednak zmíněné skutečnosti, ale i další postup při rozšiřování služeb. Byl změněn bod 15. 5. základní mandátní smlouvy č. SM0700001109 ze dne 19. 12. 2007. Dodatek č. 1 byl připraven vedením MČ Praha 11, 30. 3. 2011 schválen a s účinností od 1. 4. 2011 podepsán.

VI. ZPŮSOB ŘÍZENÍ SPOLEČNOSTI JIHOMĚSTSKÁ MAJETKOVÁ a.s.

Naši zákazníci

Správa bytového fondu představuje pro naši společnost jednu z nejvýznamnějších oblastí, kterou se zabýváme. Velice si vážíme této práce. Z těchto důvodů máme stanoveny úřední hodiny každý den. Termín návštěvy lze samozřejmě sjednat po předchozí domluvě i mimo úřední hodiny. V naší moderně zařízené bezbariérové provozovně Tererova 1356/6a najdou naši zákazníci přátelské prostředí, kde vyřídí veškeré potřebné záležitosti. Vedení společenství (SVJ, družstevům) nabízíme moderně zařízenou konferenční místnost s kapacitou 25 - 30 míst, pro možnost uspořádat pracovní setkání, či skutečného výroční schůze. Otřepané rčení: „Náš zákazník, náš pán!“, je pro nás svaté.

Princip oběhu dokladů

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.

Účetnictví a předpis nájemného

Podvojně účetnictví je vedeno v souladu s právními předpisy, zejména zákonem o účetnictví č. 563/1991 Sb., v programu I-DES společnosti TOM-COMPUTER. Součástí tohoto programu je i evidence předpisu nájmu (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, výsledkovkou a hlavní knihou. Činnost účetního je průběžně kontrolována hlavním účetním naší společnosti. Úzce spolupracujeme s daňovým poradcem a auditorem.



VII. NABÍDKA SLUŽEB JIHOMĚSTSKÉ MAJETKOVÉ a.s.

Společnost Jihoměstská majetková a.s., má provozovnu v ulici Tererova 1356/6A v Praze 11. Vlastní výkon společnosti spočívá v zajištění níže uvedených služeb výhradně na území Jižního Města. V moderně zařízené provozovně, která má bezbariérový přístup a kde jsme schopni zorganizovat jednání s představiteli soukromých domů, zajišťujeme pro všechny formy vlastnictví zejména komplexní správu nemovitostí spočívající v oblasti administrativní, předpisové, technické, účetní a právní. Jedná se zejména o:

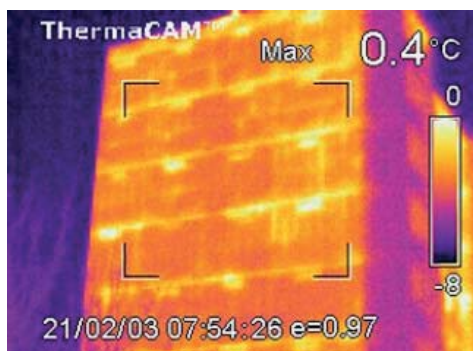
- zprostředkování smluvních vztahů na plnění spojená s provozem objektu
- zajištění údržby a oprav společných částí objektu
- návrhy plánu oprav a investic
- návrhy v oblasti úspor energií
- předpis plateb jednotlivým vlastníkům
- vedení evidence plateb a výdajů
- zajištění příslušných revizí vyhrazených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

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 problematikou zateplování budov zabývají. Projektová příprava revitalizace panelového domu musí řešit kromě zateplení a architektonického vzhledu, např. vady panelové výstavby, statické závady, spodní izolace, regulaci topení, apod.. U objektů, kde investor chce docílit parametrů pasivního domu, je nutné řešit rovněž systém výměny vzduchu (klimatizace). Je také důležité, domluvit se o chystaných změnách s dodavatelem tepla. Je nutné oznámit plánované zásahy do technologie v předávací stanici tepla, ale také je rovněž nutné, nastavit si nové úspornější odběrové diagramy tepla, které ovlivňují cenu za odebraný GJ (gigajoul).

Naše společnost získala v roce 2010 certifikát výroby elektrické energie. Vyrábíme a dodáváme elektrickou energii z fotovoltaických panelů, které jsou umístěny na střeše ZŠ K Milíčovu 674 a KC Zahrada, Malenická 1784. Máme zkušenosti s přípravou a realizací stavby fotovoltaické elektrárny a jsme připraveni se o tyto zkušenosti podělit.





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 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, kdy umožňuje okamžitou reakci a v oblasti informativní, kdy se záznamy stávají důležitým materiálem při důkazní činnosti. Připojení ke kamerovému systému je zdarma. Za zajištění konektivity, tj. nákladů na přenos dat je účtováno cca 7.000 Kč měsíčně.



Úklid kontejnerových stání a odvoz velkoobjemového odpadu

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





Odstraňování nelegálních výlepů a graffiti

Jihoměstská majetková a.s. zajišťuje pro Městskou část Praha 11 odstraňování nelegálně vylepených plakátů a nelegálně umístěných reklamních banerů na území Jižního města. Jedná se bohužel o rozšířený nešvar, který Městská část Praha 11 již nehodlá déle tolerovat. Umísťování reklamních banerů a plakátů bez povolení MČ Prahy 11 je nelegální s možnými postihy v případě prokázání této činnosti. V mnohých případech mohou ohrozit nelegálně umístěné reklamní banery a plakáty bezpečnost silničního provozu.

V rámci této činnosti provádíme taktéž odstraňování tzv. "Tegů" v podchodech, na zastávkách MHD, apod. Upozorňujeme, že i tato činnost je nelegální a v případě prokázání, je právně postžitelná.



Údržba předzahrádek

Zajišťujeme vlastní technikou a kmenovými zaměstnanci odbornou údržbu zeleně, tj. prořez a kácení dřevin a jejich zpětná výsadba, mulčování, sečení a výhrab trávniku, shrabání listí či odvoz odpadu.





Úklid chodníků a odstraňování psích exkrementů

Naše společnost zajišťuje pro městskou část Praha 11 zimní úklid pěších komunikací v rozsahu cca 40 km. Další pěší komunikace jsou udržovány před objekty, které naše společnost spravuje. Tuto službu zajišťujeme i pro další vlastníky nemovitostí. Kromě bytových domů, udržujeme taktéž chodníky před mateřskými a základními školami na území Jižního Města. Pro zimní sezónu 2011/2012 máme k dispozici 7 komunálních strojů. V případě kalamitních stavů máme dohodnutý dostatečný počet brigádníků, kteří nám pomohou tyto situace zvládat. Pro SVJ a bytová družstva z Prahy 11 nabízíme možnost zapojit se do zimní údržby za finanční odměnu.

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



Sběrný dvůr bioodpadu

Od dubna do listopadu provozujeme sběrný dvůr bioodpadu. Tato služba je zajišťována 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 městskou částí Praha 11 organizujeme odstraňování nevzhledných betonových prvků, nefunkčních klepadel či sušáků, která jsou nebezpečná a esteticky hyzdí lokalitu Jižního města.

Bezplatná linka čistoty

Ve spolupráci s Odborem životního prostředí Úřadu městské části Praha 11, provozujeme **bezplatnou linku čistoty 800 113 336**. Na této lince můžou občané Jižního Města nahlásit 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 adrese 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 2011 zaměstnávala společnost 52 stálých zaměstnanců. Za celý rok 2011 byl průměrný přepočtený počet zaměstnanců 51.

Charakteristika výsledků za rok 2011

Společnost hospodařila ve čtvrtém roce své činnosti se ziskem.

Celkové investiční výdaje byly v objemu **3 098 tis. Kč**. Investice byly směřovány především do rekonstrukce kanceláří, pořízení vozového parku a strojů pro údržbu zeleně. Majetek společnosti není zatížen žádnými zástavními právy nebo jinými omezeními. Akciová společnost splnila všechny své závazky, odvodové a daňové povinnosti. V roce 2011 byl vytvořen **zisk 1 470 tis. Kč** po zdanění.

Přehled finančních odměn členům představenstva a dozorčí radě za rok 2011

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 3 649 bytových jednotek. Představuje jeden z hlavních zdrojů tržeb společnosti. Za rok 2011 bylo dosaženo zisku 2 543 tis. Kč po zdanění.

2. Správa nebytových objektů

Tato činnost je vykonávána na základě mandátní smlouvy uzavřené s Městskou částí Praha 11. Předmětem smlouvy je správa 49 nebytových objektů a správa několika desítek pozemků (evidence smluvních vztahů). Představuje jeden z dalších hlavních zdrojů tržeb společnosti. Za rok 2011 bylo dosaženo ztráty 150 tis. Kč po zdanění. Dosažená ztráta byla způsobena vyššími náklady, které souvisely s rozvojem střediska správy nebytových objektů respektive s vybudováním nových kanceláří v objektu Tererova 1356/6a. Kromě stavebních nákladů bylo nutné vybavit kanceláře nábytkem a nezbytnou technikou.



3. Provoz multifunkčního dohledového centra

Tato činnost je vykonávána na základě smlouvy o dílo uzavřené 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. K 31. 12. 2011 bylo k multifunkčnímu dohledovému centru napojeno 497 kamer, což představuje monitorování 17 mateřských škol, 7 základních škol a 6 bytových domů. V části vytipovaných bytových domů ve vlastnictví Městské části Praha 11 jsou vybudovány vrátnice s ostrahou. Celkem se jedná o 8 vrátnic s ostrahou. Pro Městskou část Praha 11 zajišťujeme taktéž kontrolu a dohled nad stavem majetku Městské části Praha 11 na veřejném prostranství Jižního Města. Tato činnost je vykonávána prostřednictvím 12 domovníků. V průběhu roku 2011 byl taktéž zajišťován provoz **linky čistoty 800 113 336** z multifunkčního dohledového centra, kde mohou občané upozornit na negativa v oblasti životního prostředí. Za rok 2011 dosáhlo středisko č. 3 **zisku 679 tis. Kč** po zdanění. V roce 2012 bude realizován monitoring energií (teplo, TUV, voda, el. energie) v mateřských a základních školách. Údaje o spotřebách budou napojeny na multifunkční dohledové centrum z důvodu včasné identifikace možných havárií.

4. Pronájem 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 RMČ Prahy 11. Za rok 2011 bylo dosaženo **ztráty 175 tis. Kč**. Důvodem ztráty byly provedené opravy v pronajímaných objektech.

Přehled vynaložených oprav v pronajatých objektech:

MŠ Donovalská 1862	44 tis. Kč (opravy)
Hráského 1902	164 tis. Kč (opravy podlahy, topení)
Volkovova 2291	32 tis. Kč (úprava trávníku)
Sběrný dvůr u D1	18 tis. Kč (úpravy)
Tererova 1356	1 811 tis. Kč (rekonstrukce kanceláří)
CELKEM	2 069 tis. Kč

5. Údržba zeleně

Tato činnost je vykonávána v rámci mandátní smlouvy uzavřené s Městskou částí Praha 11. Za rok 2011 bylo dosaženo ztráty 507 tis. Kč. Toto středisko pokrývá veškeré potřeby spravovaných objektů (bytových a nebytových objektů) z hlediska údržby zeleně a úklidu chodníků vlastními silami. Důvodem ztráty za rok 2011 byly náklady na vybudování nového záze-
mí v objektu Hráského 1902 a pořizovaný majetek (stroje) k zabezpečení údržby zeleně. V objektu Hráského 1902 byly vynaloženy finanční prostředky na stavební úpravy, na vybavení kanceláří, dílen a zázemí pro zaměstnance kanceláří. V průběhu roku 2011 byl zakoupen nákladní kontejnerový automobil AVIA včetně 12 kontejnerů, nová profesionální sekačka KUBOTA a další technika, která je pro údržbu zeleně nezbytná. Ztráta tohoto střediska by měla být vykompenzována zisky v dalších letech.

Další aktivity v rámci střediska č. 5 údržba zeleně:

- úklid cca 40 km chodníků na území Městské části Prahy od 1. 1. 2010
- odklizení 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 tabulích
- 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

Ve druhé polovině roku 2011 bylo založeno nové středisko č. 6 „Správa BD a SVJ - privatizace“. Činnost tohoto střediska je zaměřena jednak na správu BD a SVJ, ale také k souvisejícím činnostem. Mezi ostatní aktivity tohoto střediska patří smluvní zpracování „Prohlášení vlastníka“ a zpracování „Znaleckých posudků“ o ceně nemovitosti pro Městskou část Praha 11. 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. K tomuto bylo nutné vybudovat v roce 2011 nezbytné zázemí, nakoupit potřebnou techniku a přijmout kvalifikované pracovníky. Za rok 2011 bylo dosaženo ztráty 920 tis. Kč. Důvodem ztráty tohoto střediska byly zejména náklady související s vybudováním zázemí, tedy náklady na stavební úpravy kanceláří a pořízení vybavení těchto kanceláří (nábytek, technika, apod.). Tato ztráta bude zcela kompenzována již v roce 2012, kdy je plánován největší podíl fakturace za provedení „Prohlášení vlastníka“ a zahájení fakturace mandátní odměny za správu BD a SVJ na základě nově uzavřených smluv (koncem roku 2011 vznikly ze zákona 3 SVJ v ulici Láskova, kde zajišťuje správu na základě uzavřených mandátních smluv společnost Jihoměstská majetková a.s., správu).

Plnění strategického plánu roku 2011

Pro rok 2011 si JMM a.s. vytkla devět hlavních bodů v rámci strategického cíle společnosti:

- Vybudovat nové zázemí JMM a.s. v uvolněné části nebytových prostor v objektu Tererova 1356/6a,
- Rozšíření služeb správy bytového fondu a údržby zeleně i pro další partnery na Praze 11,
- Vybudovat zázemí pro údržbu zeleně v objektu Hráského 1902,
- Vybudovat centrum recyklace biologického odpadu v lokalitě ulice K Dubu (u lávky k OC Chodov u dálnice D1),
- Poskytovat kvalitní správu a údržbu bytového a nebytového fondu pro MČ Praha 11,
- Prostřednictvím kontrolorů se snažit o snížení projevů vandalizmu a drobné kriminality na území MČ Praha 11,
- Podpora kulturních a mimoškolních programů formou finančních příspěvků,
- Podpora kulturních programů organizované Městskou částí Praha 11,
- Budovat otevřenou organizaci, která bude schopna využívat potenciál zřizovatele a bude maximálně prospěšná jak Městské části Praha 11, tak i obyvatelům Jižního města.

Rekapitulace plnění devíti hlavních bodů v rámci strategického cíle společnosti

- V 2. pololetí roku 2011 byly vybudovány nové kanceláře v objektu Tererova 1356/6a pro středisko č. 2 (správa nebytových objektů) a nové středisko č. 6 (správa SVJ a BD). Tyto kanceláře jsou propojeny s již vybudovanou provozovnou Jihoměstské majetkové a.s.. Nové kanceláře tedy tvoří nedílnou součást původní provozovny s tím, že využívají společný bezbariérový vstup, datové propojení, telefonní linky, zázemí, apod. Tímto došlo k zefektivnění jednotlivých procesů v rámci společnosti JMM a.s., zvláště mezi střediskem č. 2 (správa nebytových objektů) a vedením společnosti. Odpadl složitý oběh dokumentů, fyzický přesun jednotlivých pracovníků několikrát denně mezi jednotlivými provozovnami, apod. V rámci rozšíření kanceláří v objektu Tererova 1356/6a, vznikla v těchto prostorech taktéž konferenční místnost, kde kromě porad, lze realizovat setkání za účelem ustavení SVJ, odborné semináře, porady komisí MČ Praha 11, apod.
- V prvním pololetí roku 2011 byla správa rozšířena o 1.239 bytových jednotek a další nebytové objekty, které vlastní MČ Praha 11. 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.
- Začátkem roku 2011 byly dokončeny úpravy objektu Hráského 1902. V těchto prostorech je nové zázemí pro pracovníky údržby zeleně. Kanceláře pro vedoucí a mistra údržby jsou datově propojeny s kanceláři v objektu Tererova 1356/6a, takže zaměstnanci mohou sdílet data a programy, ale např. i tiskárny, apod., jako by pracovali v provozovně Tererova.
- Začátkem roku 2011 bylo vybudováno centrum sběrného dvora v lokalitě ulice K Dubu (u lávky k OC Chodov u dálnice D1), pro odklad biologického odpadu. Jihoměstská majetková a.s. získala veškerá potřebná povolení k provozu tohoto sběrného dvora, který je otevřen od 1. 4. do 30. 10. kalendářního roku.
- V průběhu roku 2011 jsme poskytovali kvalitní správu pro MČ Prahu 11. Důkazem jsou uskutečněné rozbory hospodaření za rok 2011 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.



- Prostřednictvím kontrolorů aktivně upozorňujeme na negativní jevy a projevy vandalismu na území MČ Praha 11. Záznamy o těchto jevech jsou formou týdenního hlášení předávány na krizový odbor MČ Praha 11 a dále pak na OŽP a OSM. Velké procento závad, na které upozorní naši kontrolori, odstraňují naši pracovníci střediska č. 5 (graffity, načerno vylepené plakáty, apod.)
- JMM a.s. podpořila roce 2011 outdoorové akce mateřských a základních škol formou propagace částkou ve výši 10.000 Kč pro každou organizaci. Dále JMM a.s. podpořila sportovní kluby Chodov (florbal, kopaná) Jihoměstskou sociální a.s., Kulturní Jižní Město, Sportovní Jižní Město (florbal), apod.
- JMM a.s. podpořila ve druhém pololetí roku 2011 akci 11 dnů Praha 11, kterou pořádá úřad městské části.
- V průběhu roku 2011 se společnost JMM a.s. dále dynamicky 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 systému dálkovému 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. dlouhodobě zaměstnává k 31. 12. 2011 průměrně 51 zaměstnanců. I tento strategický cíl se tedy nadmíru daří naplňovat.

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

- 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.
- Nadále se budeme snažit o rozšíření služeb správy bytového fondu i pro další potencionální partnery na Praze 11. Budeme pokračovat v nabídce úklidových prací a údržby zeleně pro ostatní organizace a soukromé subjekty.
- Vytvořit nové středisko č. 6 správy družstevních bytů a SVJ (již uskutečněno v roce 2011).
- Nadále poskytovat kvalitní správu a údržbu bytového a nebytového fondu pro MČ Praha 11.
- Prostřednictvím kontrolorů se snažit o snížení projevů vandalismu a drobné kriminality na území MČ Praha 11.
- Podpora kulturních a mimoškolních programů mateřských a základních škol a jiných subjektů (sportovní subjekty, apod.) působících na území Městské části Praha 11 formou propagace.
- Podpora kulturních programů organizovaných Městskou částí Praha 11.
- 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.

Akcie a akcionáři

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

Ostatní

Účetní jednotka nemá organizační složku v zahraničí. Společnost během období roku 2011 neměla aktivity v ochraně životního prostředí. Společnost během období roku 2011 neměla aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

Po konci rozvahového dne nenastaly žádné výjimečné skutečnosti.



IX. NÁKLADY A VÝNOSY 2011

Účet	Popis	2011/01-2011/12
501xxx	Spotřeba materiálu	-4 318 706,97
502xxx	Spotřeba energií a služeb	- 412 432,83
511xxx	Opravy a udržování	-2 986 315,91
512xxx	Cestovné	- 118 513,36
513xxx	Reprezentace	-27 794,00
518xxx	Ostatní služby	-39 670 665,21
521xxx	Mzdové náklady	-17 473 853,00
523xxx	Odměny statutárním orgánům	- 575 787,00
524xxx	Náklady na sociální a zdravotní pojištění	-5 888 870,00
527xxx	Zákonné sociální náklady	- 507 790,50
531xxx	Silniční daň	-33 863,00
538xxx	Ostatní daně a poplatky	- 152 722,00
544xxx	Smluvní pokuty a úroky z prodlení	-2 219,85
545xxx	Ostatní pokuty a penále	- 820,00
548xxx	Ostatní provozní náklady	- 423 998,84
551xxx	Odpisy dlouhodobého majetku	-2 259 965,82
562xxx	Nákladové úroky	- 413 370,50
568xxx	Ostatní finanční náklady	- 354 604,80
591xxx	Daň z příjmu právnických osob	- 453 640,00
xxxxxx	NÁKLADY	-76 075 933,59
601xxx	Tržby za výrobky	593 007,42
602xxx	Tržba za služby	76 826 020,67
641xxx	Prodej dlouhodobého majetku	2 083,33
642xxx	Prodej materiálu	29 806,67
644xxx	Smluvní pokuty a úroky z prodlení	5 797,00
648xxx	Ostatní provozní výnosy	2 059,40
662xxx	Výnosové úroky	226,12
668xxx	Ostatní finanční výnosy	87 265,00
xxxxxx	VÝNOSY	77 546 265,61
xxxxxx	ZISK	1 470 332,02



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, personálněmzdové a finančně ekonomické.

Dozorčí rada průběžně kontrolovala chod společnosti, rozpis a plnění finančního plánu na rok 2011 a prováděla další kontroly se zaměřením na oblast organizační, obchodní a ekonomickou, zejména s důrazem na legislativní změny, které nastaly v průběhu roku 2011. 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. 2 písm. b). a odst. 6 Stanov společnosti zprávu představenstva o podnikatelské činnosti a stavu jejího majetku za rok 2011.

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 2011 a že výsledky za ukončený rok jsou v souladu se zákonem o účetnictví.

Dozorčí rada nemá připomínky k výroční zprávě za rok 2011 a doporučuje valné hromadě schválit řádnou účetní závěrku za rok 2011.

V Praze dne 8. 6. 2012

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. 2011 – 31. 12. 2011

Předkládá představenstvo: Luděk Zítka, předseda představenstva
PaedDr. Ladislav Kárský, místopředseda představenstva
Petr Volf, člen představenstva
Jiří Fausek, člen představenstva
Ondřej Nováček, člen představenstva

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

V Praze dne 7. 6. 2012

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	
M0900000197	NS 2149-01/N	nájemní smlouva	Babáková 2149	01.04.09	
M0900000241	NS 1862-01/N	nájemní smlouva	Donovalská 1862	17.04.09	
M0900000562		smlouva o nájmu bytu	Bajkonurská 736	15.07.09	
M0900000564		smlouva o nájmu bytu	Steinerova 735	15.07.09	
M0900000584	NS 1594-01/N	nájemní smlouva	Mikulova 1594	20.07.09	
M0900000792	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	
M1000000187		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	



Číslo smlouvy	Označení	Text	Objekt	Nájem od	Nájem do
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	NS 671-00/OP	smlouva o nájmu movitých věcí	lavičky	01.07.11	
SM1100000345		nájemní sml. o nájmu nemovitosti	Janouchova 671	01.07.11	
SM1100000418		nájemní sml. o nájmu nebyt.prostor	Tererova 1356-03	01.07.11	

Obchodní smlouvy:

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
SM09000000	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
SM1100000173	smlouva o zajištění úklidu psích exkrementů v roce 2011	19.04.11	15.04.11 - 31.12.11
SM1100000184	smlouva o zajištění provozu odběrného místa	20.04.11	od 01.04.11 na dobu neurčitou
SM1100000186	smlouva o zajištění objednávkového odvozu objemného odpadu	20.04.11	01.04.11 - 31.12.11
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
2011/0163	objednávka správy sportovních hřišť		01.01.11 - 31.12.11
2011/0506	objednávka na obnovu maleb v podchodech a odstraňování nelegálních plakátovacích ploch a graffiti na veřejném prostranství MČ Praha 11		do 30.11.11



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

Byla uzavřena smlouva o podnájmu parkovacích prostor č. S/08/010134 v objektu Opatovská 874. Tento smluvní vztah trval od 1. 5. 2009 do 30. 6. 2011.

Byla uzavřena jednorázová smlouva o propagaci společnosti Jihoměstská parkovací a.s. v letáčku "Mapa zimní údržby chodníků, údržby zeleně a kontejnerových stání".

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.

Byla uzavřena smlouva o podnájmu nebytových prostor č. NS 1356-01/N, objekt Tererova 1356/6a. Nájemní vztah trval od 1. 4. do 31. 7. 2011.

Byla uzavřena smlouva o nájmu movitých věcí č. 01/011, předmět kancelářský nábytek umístěný na adrese Tererova 1356/6a. Nájemní vztah trval od 1. 4. do 31. 7. 2011.

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

Byla uzavřena podnájemní smlouva o nájmu nebytových prostor č. 01/10, objekt KC Zahrada Malenická 1784. Nájemní vztah trval od 1. 1. 2010 do 30. 9. 2011.

Byla uzavřena smlouva o nájmu movitých věcí č. /011, 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 jednorázová smlouva o propagaci společnosti Jihoměstská majetková a.s. na akcích pořádaných společností Sportovní Jižní Město o.p.s.

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

Žádné právní úkony v zájmu propojených osob nebyly v účetním období 2011 konány.

V. Opatření

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

VI. Poskytnutá plnění a protiplnění

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

V roce 2011 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 201 jiné smlouvy s ovládající osobou nebo osobou ovládanou stejnou ovládající osobou. Dále prohlašuje, že ovládaná osoba neučinila ve prospěch ovládající osoby jiné právní úkony, než jsou uvedené v této zprávě a že nepřijala a neuskutečnila v zájmu ovládající osoby jiná opatření, než jsou uvedena v této zprávě.

V Praze dne 7. 6. 2012

Luděk Zítka
předseda představenstva



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

Jihoměstská majetková a.s.
Dozorčí rada

Dozorčí rada společnosti Jihoměstská majetková, a.s., v souladu s § 66, písm. a), odst. 9 Obchodního zákoníku přezkoumala zprávu za období 1. 1. 2011 – 31. 12. 2011 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 8. 6. 2012

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. 2011

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 – str. 1

Příloha č. 1 – str. 2

Příloha č. 2

Příloha č. 3

Příloha č. 4 – str. 1

Příloha č. 4 – str. 2

Příloha č. 5



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. 2011

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 příloženou účetní závěrku společnosti Jihoměstská majetková a.s., tj. rozvahu k 31. 12. 2011, výkaz zisků a ztráty (přehled o změnách vlastního kapitálu a přehled o peněžních tocích) za období od 1. 1. 2011 do 31. 12. 2011 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 navrhnout, 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 provedení 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 navrhnout 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. 2011 a nákladů a výsledku jejího hospodaření (a peněžních toků) za rok 2011 v souladu s českými účetními předpisy.

V Hejtmánkovicích dne: 5. června 2012

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





PŘÍLOHA č. 2 - ROZVAHA

ROZVAHA v plném rozsahu

ke dni: 31.12.2011 (v celých tisících Kč)

IČO: 28199081

Název a sídlo účetní jednotky

Jihoměstská majetková a.s.

Ocelíkova 672/1

Praha 4, Háje

14900

Právní forma účetní jednotky

Akciová společnost

Předmět podnikání účetní jednotky

Správa nemovitostí na základě smlouvy nebo dohody

Dle vyhlášky č. 500/2002 Sb.

Sestaveno dne: 30.4.2012

Osoba odpovědná za účetnictví:

Bc. Rostislav Korbel

Osoba odpovědná za účetní závěrku:

Bc. Rostislav Korbel

Podpisový záznam

Označ.	AKTIVA	Brutto	Korekce	Netto	Minulé
	AKTIVA CELKEM (A.+B.+C.+D.I.)	23 466	4 954	18 512	16 563
B.	Dlouhodobý majetek (B.I.+B.II.+B.III.)	14 179	4 954	9 225	8 052
B. I.	Dlouhodobý nehmotný maj. (součet B.I.1. až B.I.8.)	550	377	173	218
	3.Software	550	377	173	218
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek (součet B.II.1 až B.II.9)	13 629	4 577	9 052	7 834
	2.Stavby	1 994	74	1 920	994
	3.Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	11 196	4 503	6 693	6 736
	7.Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	439	0	439	104
C.	Oběžná aktiva (C.I.+C.II.+C.III.+C.IV.)	9 073	0	9 073	8 169
C. II.	Dlouhodobé pohledávky (součet C.II.1. až C.II.7.)	17	0	17	15
	7.Jiné pohledávky	17	0	17	15
C.III.	Krátkodobé pohledávky (součet C.III.1 až C.III.9.)	4 388	0	4 388	5 952
C.III.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	2 005	0	2 005	4 246
	6.Stát - daňové pohledávky	3	0	3	2
	7.Krátkodobé poskytnuté zálohy	2 231	0	2 231	1 642
	9.Jiné pohledávky	149	0	149	62
C. IV.	Krátkodobý finanční maj. (součet C.IV.1. až C.IV.4)	4 668	0	4 668	2 202
C. IV.1.	Peníze	46	0	46	32
	2.Účty v bankách	4 608	0	4 608	2 154
	4.Pořizovaný krátkodobý finanční majetek	14	0	14	16
D. I.	Časové rozlišení (D.I.1. + D.I.3)	214	0	214	342
D. I. 1.	Náklady příštích období	214	0	214	342

Označ.	PASIVA	Běžné obd.	Minulé obd.
	PASIVA CELKEM (A.+B.+C.I.)	18 512	16 563
A.	Vlastní kapitál (A.I.+A.II.+A.III.+A.IV.+A.V.)	6 778	5 308
A. I.	Základní kapitál (A.I.1+A.I.2.+A.I.3.)	2 000	2 000
A. I. 1.	Základní kapitál	2 000	2 000
A.III.	Rezervní fond, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku (A.III.1.+A.III.2.)	310	240
A.III.1.	Zákonný rezervní fond/Nedělitelný fond	310	240
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (A.IV.1+A.IV.2.)	2 998	1 670
A.IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let	2 998	1 670
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období /+ -/	1 470	1 398
B	Cizí zdroje (B.I.+B.II.+B.III.+B.IV.)	11 655	10 930
B.II.	Dlouhodobé závazky (součet B.II.1. až B.II.10.)	106	106
	9.Jiné závazky	106	106
B.III.	Krátkodobé závazky (souč. B.III.1 až B.III.11.)	7 638	6 937
B.III.1.	Závazky z obchodních vztahů	2 763	3 119
	5.Závazky k zaměstnancům	1 145	937
	6.Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	647	572
	7.Stát - daňové závazky a dotace	494	833
	8.Krátkodobé přijaté zálohy	2 040	1 214
	10.Dohadné účty pasivní	157	231
	11.Jiné závazky	392	31
B. IV.	Bankovní úvěry a výpomoci (součet B.IV.1 až B.IV.3.)	3 911	3 887
B. IV.1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	3 911	3 887
C. I.	Časové rozlišení (C.I.1. + C.I.2.)	79	325
C. I. 1.	Výdaje příštích období	19	4
	2.Výnosy příštích období	60	321



PŘÍLOHA Č. 3 - VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁTY

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY, druhové členění v plném rozsahu

ke dni: 31.12.2011 (v celých tisících Kč)

Dle vyhlášky č. 500/2002 Sb.

IČ: 28199081

Sestaveno dne: 30.4.2012

Název a sídlo účetní jednotky

Jihoměstská majetková a.s.

Osoba odpovědná za účetnictví:

Ocelíkova 672/1

Bc. Rostislav Korbel

Praha 4, Háje

Osoba odpovědná za účetní závěrku:

14900

Bc. Rostislav Korbel

Právní forma účetní jednotky

Akciová společnost

Předmět podnikání účetní jednotky

Podpisový záznam

Správa nemovitostí na základě smlouvy nebo dohody

Označení	Text	Běžné obd.	Minulé obd.
II.	Výkony (II.1. až II.3.)	77 419	72 127
II.1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	77 419	72 127
B.	Výkonová spotřeba (B.1. + B.2.)	47 534	47 709
B. 1.	Spotřeba materiálu a energie	4 731	5 043
2.	Služby	42 803	42 666
+	Přidaná hodnota (I. - A + II. - B.)	29 885	24 418
C.	Osobní náklady (součet C.1. až C.4.)	24 447	20 089
C. 1.	Mzdové náklady	17 474	14 672
2.	Odměny členům orgánu společnosti a družstva	576	240
3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	5 889	4 745
4.	Sociální náklady	508	432
D.	Daně a poplatky	186	32
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	2 260	1 827
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu (III.1. + III.2.)	32	0
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	2	0
2.	Tržby z prodeje materiálu	30	0
IV.	Ostatní provozní výnosy	8	0
H.	Ostatní provozní náklady	427	299
*	Provozní výsledek hospodaření (zohlednění položek +. až V.)	2 605	2 171
X.	Výnosové úroky	0	1
N.	Nákladové úroky	413	368
XI.	Ostatní finanční výnosy	87	164
O.	Ostatní finanční náklady	355	290
*	Finanční výsledek hospodaření (zohlednění položek VI. až P.)	-681	-493
Q.	Daň z příjmu za běžnou činnost (Q.1. + Q.2.)	454	280
Q. 1.	- splatná	454	280
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost (PVH+FVH-Q)	1 470	1 398
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (VH + MVH - T)	1 470	1 398
****	Výsledek hospodaření před zdaněním (PVH + FVH + MVH - R)	1 924	1 678



PŘÍLOHA Č. 4 - PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

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: 31.12.2011

Osoba odpovědná za účetnictví (jméno a podpis):

Okamžik sestavení účetní závěrky: 30.4.2012

Bc. Rostislav Korbel

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

Osoba odpovědná za účetní závěrku (jméno a podpis):

Bc. Rostislav Korbel

V Praze

dne 30.4.2012

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

PaedDr. Ladislav Kárský - místopředseda představenstva

Petr Volf - člen představenstva

Ondřej Nováček - člen představenstva

Jiří Fausek - člen představenstva

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

Dne 26.10.2011 byl ze své funkce člena představenstva odvolán Ing. arch. Oleg Rybníkář a místo něj byl zvolen Jiří Fausek.

Jména a příjmení členů dozorčích orgánů:

Jaroslav Mráz - předseda dozorčí rady

Petr Štefek - člen dozorčí rady

Jan Bulíř - člen dozorčí rady

Luděk Vařbuchta - člen dozorčí rady

JUDr. Miroslav Pígl - člen dozorčí rady

Václav Závorka - člen dozorčí rady

Dne 18.7.2011 byl odvolán z dozorčí rady Ing. Drahoš Matonoha, místo něj byl zvolen Bc. Jiří Nonfried, který byl dne 16.8.2011 zvolen předsedou dozorčí rady. Bc. Jiří Nonfried byl odvolán z dozorčí rady dne 26.10.2011, místo něj byl zvolen jako člen Jaroslav Mráz, který se dne 10.11.2011 stal předsedou dozorčí rady. Dne 30.12.2011 rezignoval na svou funkci člena Petr Štefek.

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

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

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

Akciová společnost byla do obchodního rejstříku zapsána dne 10.12.2007.

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

V říjnu 2011 byly do rejstříku zapsány změny týkající se předmětu podnikání a dále změny týkající se členů orgánů, které nastaly na začátku roku 2011. Další změny týkající se členů dozorčí rady a změna akcionáře byla do obchodního rejstříku zapsána 13.3.2012.



IČ: 28199081

ODSTAVEC 3

Prům. přepočtený počet zaměstnanců během ÚO: 51 Osobní náklady: 23310903
Členové řídicích orgánů (počet): 5 Osobní náklady: 3828597
Odměny osobám, které jsou statutárním orgánem: 367750
Odměny členům statutárních a dozorčích orgánů: 203787

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 31.12.2011 společnost neeviduje žádné zásoby.

Způsob odpisování:
Společnost daňově odepisuje majetek dle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů rovnoměrným způsobem, účetní odpisy jsou stanoveny shodně s dobou odepisování pro daňové odpisy s přesností na měsíce. Majetek se účetně odepisuje od měsíce následujícího po zařazení do používání. Drobný 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 3 018 tis. Kč. Dlouhodobý nehmotný majetek byl pořízen v hodnotě 80 tis. Kč.

Odchyłky od věrného a poctivého obrazu předmětu účetnictví:
V uplynulém účetním období nenastaly žádné odchyłky.

Způsob přepočtu údajů v cizích měnách na českou měnu:
Účetní jednotka používá denní kurz vyhlášený 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	125 tis. Kč	9 tis. Kč
31 - 60 dní	26 tis. Kč	21 tis. Kč
61 - 90 dní	0 tis. Kč	0 tis. Kč
nad 90 dní	72 tis. Kč	0 tis. Kč

Pronajatý majetek:

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

Drobný nehmotný a hmotný majetek neuvedený v rozvaze, uváděný v příloze s ohledem na princip významnosti:
Společnost eviduje v podrozvaze majetek v hodnotě od 4000,- do 39999,- Kč.
Za rok 2011 pořídila drobný hmotný majetek v hodnotě 1 461 tis. Kč a drobný nehmotný majetek v hodnotě 36 tis. Kč a vyřazen byl drobný hmotný majetek hodnotě 124 tis. Kč a drobný nehmotný majetek v hodnotě 10 tis. Kč.
Celkem je tedy v podrozvaze evidován drobný hmotný majetek v hodnotě 3 680 tis. Kč a drobný nehmotný majetek v hodnotě 132 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 491 tis. Kč.



PŘÍLOHA Č. 5 - PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

Dle vyhlášky č. 500/2002 Sb.

za období od 1.1.2011 do 31.12.2011 (v celých tisících Kč)

IČ: 28199081

Sestaveno dne: 30.4.2012

Název a sídlo účetní jednotky

Jihoměstská majetková a.s.

Osoba odpovědná za účetnictví:

Bc. Rostislav Korbel

Ocelíkova 672/1

Osoba odpovědná za účetní závěrku:

Bc. Rostislav Korbel

Praha 4, Háje

14900

Právní forma účetní jednotky

Akciová společnost

Předmět podnikání účetní jednotky

Podpisový záznam

Správa nemovitostí na základě smlouvy nebo dohody

Položka	Text	Běžné obd.	Minulé obd.
P.	Stav peněžních prostředků (PP) a ekvivalentů na začátku účetního období	2 186	489
	PENĚŽNÍ TOKY Z HLAVNÍ VÝDĚLEČNÉ ČINNOSTI (PROVOZNÍ ČINNOST)		
Z.	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	1 924	1 678
A.1.	Úprava o nepeněžní operace	2 671	2 194
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s vyj.zůst.ceny a dále umoř. opr. pol. k majetku	2 260	1 827
A.1.3.	Zisk(ztráta) z prodeje stálých aktiv, vyúčt. do výnosů (-), do nákladů (+)	-2	0
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky(+), s vyj. kap., vyúčtované výnosové úroky (-)	413	367
A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pr. kap.	4 595	3 872
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	2 031	208
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-) au čas. rozlišení	1 689	-1 891
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-) pu čas. rozl.	340	2 102
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního maj., nespádající do PP a ekv.	2	-3
A.**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimoř. položkami	6 626	4 080
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků (-)	-413	-368
A.4.	Přijaté úroky (+)	0	1
A.5.	Zaplacená daň za běžnou činnost a za doměrky za minulé období (-)	-338	-83
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	5 875	3 630
	PENĚŽNÍ TOKY Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI		
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-3 433	-3 072
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	2	0
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-3 431	-3 072
	PENĚŽNÍ TOKY Z FINANČNÍCH ČINNOSTÍ		
C.1.	Dopady změn dlouhodobých, popř. krátkodobých závazků na PP a ekv.	24	1 139
C.***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	24	1 139
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	2 468	1 697
R.	Stav peněžních prostředků a ekvivalentů na konci období	4 654	2 186



PŘÍLOHA Č. 6 - PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

Dle vyhlášky č. 500/2002 Sb.

za období od 1.1.2011 do 31.12.2011 (v celých tisících Kč)

IČ: 28199081

Sestaveno dne: 30.4.2012

Název a sídlo účetní jednotky

Jihoměstská majetková a.s.

Osoba odpovědná za účetnictví:

Bc. Rostislav Korbel

Ocelíkova 672/1

Osoba odpovědná za účetní závěrku:

Bc. 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	240	200
E.2.	Zvýšení	70	40
E.4.	Konečný zůstatek	310	240
F.	Ostatní fondy ze zisku		
G.	Kapitálové fondy		
H.	Rozdíly z přecenění nezahrnuté do výsledku hospodaření		
I.	Zisk účetních období (účet 428 + zůstatek na straně D účtu 431)		
I.1.	Počáteční stav	1 670	920
I.2.	Zvýšení	1 328	750
I.4.	Konečný zůstatek	2 998	1 670
J.	Ztráta účetních období (účet 429 + zůstatek na straně MD účtu 431)		
K.	Zisk/ztráta za účetní období po zdanění	1 470	1 398