JIHOMĚSTSKÁ
MAJETKOVÁ

VÝROČNÍ ZPRÁVA
ZA ROK 2024

Obsah

I. Základní výsledky podnikatelské činnosti 3

II. Úvodní slovo 5

III. Základní údaje o společnosti 7

IV. Organizační struktura společnosti k 31.12.2024 9

V. Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti 11

VI. Rok 2024 a vize dalšího rozvoje 13

VII. Zpráva dozorčí rady 19

VIII. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami 21

IX. Vyjádření dozorčí rady ke zprávě o vztazích mezi propojenými osobami 25

X. Informace dle zákona č.106/1999 Sb. 27

XI. Přílohová část 29

XII. Zpráva nezávislého auditora

XIII. Finanční část – účetní závěrka ke dni 31.12.2024

I. ZÁKLADNÍ VÝSLEDKY PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI

Stálá aktiva	tis. Kč	23 750
Základní kapitál	tis. Kč	2 000
Odpisy majetku	tis. Kč	4 934
Investiční výdaje	tis. Kč	10 187
Tvorba rezervy a opravných pol.	tis. Kč	4 065
Zisk po zdanění	tis. Kč	-2 941

II. ÚVODNÍ SLOVO

Chtělo by se říci: konečně. Po několika turbulentních a kalamitních letech přišel rok 2024, který se obešel bez covidu, bez energetické krize i bez dvouciferné inflace. Od června máme nového starostu z tradiční parlamentní strany i poměrně stabilní Radu MČ. Kolektiv pracovníků JMM je stabilizovaný a portfolio našich činností doznalo několik změn, které by se měly v roce 2025 pomalu začínat pozitivně projevovat na chodu společnosti.

Ale pojďme pěkně popořádku.

S účinností od června jsme uzavřeli s Technickou správou komunikací (TSK) tzv. „Realizační dohodu o provádění vybraných činností letní a zimní údržby nemotoristických komunikací na území městské části Praha 11". Jinými slovy, TSK je nyní náš významný obchodní partner. Přínos této dohody nespočívá pouze v navýšení obratu společnosti o cca 15 mil. ročně, ale vzhledem k tomu, že smluvní ceny plynoucí z plnění této smlouvy jsou nastaveny o 18-20% výše než ceny, které naší společnosti za tytéž služby platí MČ, dokážeme vytvořit i přiměřenou míru zisku, která je obratem použita na další rozvoj společnosti. Pochopitelně, abychom mohli dostát svým závazkům, bylo nejprve nutné zajistit lidské zdroje a zejména odpovídající materiální a technické vybavení. Spolupráci s TSK bychom chtěli v příštích letech rozšířit o další činnosti, zejména o údržbu zeleně.

Od konce léta provozujeme službu Senior Auto (dříve Senior Taxi). Spuštění služby jsme zajistili prakticky z týdne na týden, zejména díky maximálnímu pracovnímu nasazení našich, tímto úkolem pověřených vedoucích pracovníků. Senior Auto provozujeme v rámci samostatného střediska č.17 a v průběhu roku 2024 (září – prosinec) jsme přepravili do zdravotnických zařízení celkem 1949 seniorů z celého Jižního Města. Pozitivní ohlasy znamenají, že jsme na správné cestě a službu si pochvalují jak senioři, tak i současné vedení radnice. O velkém zájmu klientů svědčí, že naše provozní telefonní linka č. 800 321 123 je prakticky neustále v permanenci. Díky službě Senior Auto u nás našli zodpovědnou práci čtyři noví zaměstnanci (3 řidiči, jeden dispečer) a my v JMM doufáme, že tato nová a tolik prospěšná služba zároveň přispěje k vylepšení obrazu společnosti v očích obyvatel Jižního Města.

Trochu stranou a nepovšimnut zůstal náš přínos k směrem k provozovateli nového Re-use centra. Byť to nikdo z vedoucích představitelů JM přímo nezmínil, Re-use centrum je otevřeno v prostorách, které má v nájmu JMM. A byli jsme to my, kdo vhodný prostor ke zprovoznění Re-use v rámci Jižního Města vytipoval a zároveň pomohl s projektem a s jeho realizací.

A teď skromnost stranou. Troufám si na tomto místě zmínit, že bez zásadního příspěvku JMM by koncem srpna ke zkolaudování budovy Nad Opatovem (Sandra) nedošlo a nedošlo by ani k postupnému obsazování jednotek novými nájemníky. Následná správa tohoto objektu (zajišťovaná na základě „Smlouvy o výkonu správy majetku a výkonu dalších činností v objektu Nad Opatovem 2140/2, Praha 4") je opravdovou maturitou v oboru správy nemovitostí a je i výzvou pro všechna následující období. Naším dalším cílem je využít získané zkušenosti, zpracovanou metodiku a nastavení procesů při správě tohoto vpravdě originálního objektu i pro vedlejší téměř identický objekt, tedy pro Hotel Opatov.

Ledy se správným směrem pohnuly i na našem středisku Parkovišť. Po více než dvou letech v podstatě zbytečného přetlačování některých úředníků jsme od prosince otevřeli parkoviště Ledvinova. Nově oplocené, s novým a lepším rozvržením parkovacích míst, s novou vstupní branou a automatickou závorou a pod dohledem kamer. A také s novou nabíjecí stanicí pro auta s elektrickým pohonem.

K pozitivům roku 2024 lze přiřadit podpis nové smlouvy s MČ na správu majetku s účinností od dubna 2024, která v plném rozsahu nahradila původní smlouvu z roku 2007. Ta na

začátku roku 2024 obsahovala již 19 dodatků. Když uvážíme fakt, že se tato smlouva připravovala od roku 2018, nezbývá než věc označit za poměrně zásadní administrativní úspěch. Kromě všeho výše uvedeného jsme po celý rok standardním způsobem zajišťovali všechny činnosti, vyplývající z našich obchodních závazků. V rámci rámcové smlouvy jsme zajistili kompletní rekonstrukci šesti bytů, převzali v plném rozsahu správu pochozí zóny kolem stanice metra Háje a tamtéž zajistili v režimu in-house opravu schodů.

V neposlední řadě je třeba zmínit, že v roce 2024 byla ve společnosti provedena finanční prověrka nezávislou auditorskou společností. Auditorům jsme po celou dobu poskytovali plnou součinnost a věřím, že zjištění a závěry z této kontroly nás v naší práci posunou o velký kus kupředu. Ke dni uzávěrky této výroční zprávy jsou známy zatím pouze dílčí výstupy, takže v plném rozsahu budeme o výsledcích hovořit až ve výroční zprávě za rok 2025. Taktéž bylo zadáno odborné posouzení limitů vertikální a horizontální spolupráce.

Rok 2025 bude rokem poměrně velkých výzev. V první řadě je potřeba společnost „opravit" (viz Výroční zpráva za rok 2023), resp. opravit všechny dlouhodobě špatně nastavené smluvní vztahy. Tento úkol prostě musíme ve spolupráci se současným vedením radnice zvládnout, jinak hrozí, že výroční zpráva za rok 2025 nebude pěkným čtením. První zásadní krok již byl udělán, tím krokem je plošná výpověď správy SVJ k termínu 30.6.2025. A dalším nezbytným krokem, který musí následovat, je jakákoliv jiná forma správy sportovišť (ať už s nějakým příspěvkem JMM nebo bez něho) a náprava cen ve středisku zeleně.

Oprava hydroizolací na pochozí zóně Háje by se v roce 2025 měla začít realizovat na základě nové Rámcové smlouvy o měřeném kontraktu uzavřené napřímo mezi JMM a MČ. A tady nás také čeká velký kus práce.

Závěrem mi dovolte poděkovat pracovníkům JMM, členům představenstva a členům dozorčí rady. Troufám si říct, že i díky jejich každodenní poctivé práci je dnes Jižní Město opravdu dobrou adresou k bydlení.

Radek Adamec, ředitel a 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
Bankovní spojení:	Česká spořitelna, a. s., Budějovická 912, Praha 4

- číslo účtu: 108735359/0800
- číslo účtu: 108736319/0800 (parkovací domy)
- číslo účtu: 107-108735359/0800 (Zahrady Op.)
- číslo účtu: 35-108735359/0800 (energie)
- číslo účtu: 6142528369/0800 (spořící)
- číslo účtu: 6148117309/0800 (transparentní)
- číslo účtu: 6636385329/0800 (senior TAXI)
-

Předmět činnosti: - pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

Statutární orgány:

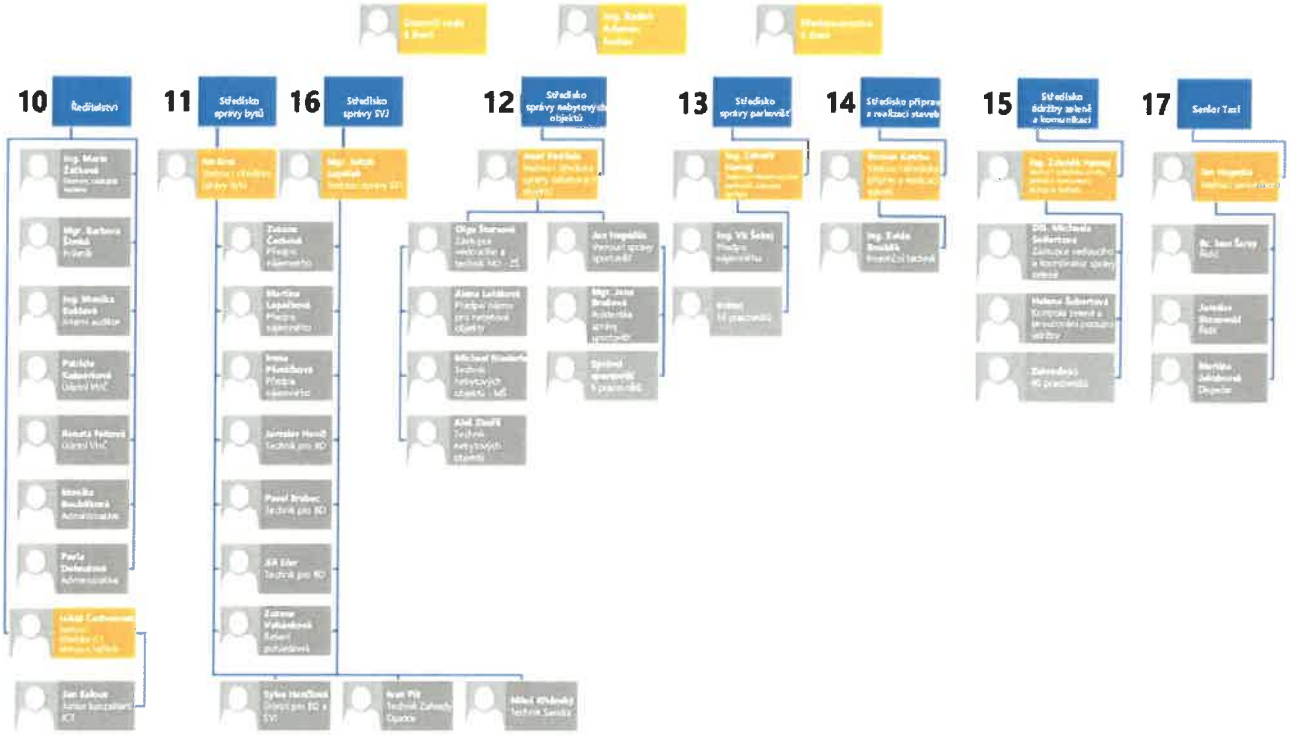
Představenstvo:

předseda:	Ing. Radek Adamec, vznik funkce: 20.09.2021
místopředseda:	Ing. Zdeněk Hamaj, vznik funkce: 20.09.2021
člen:	Ing. Jiří Pípal, vznik členství: 20.09.2021
člen:	Ladislav Šmakal, vznik členství: 26.06.2024

Dozorčí rada:

předsedkyně:	Mgr. Tereza Dolanská, vznik členství 19.06.2024
místopředseda:	Petr Sýkora, vznik členství 19.06.2024
člen:	Ing. Pavel Podgorný, vznik členství: 04.10.2023
člen:	Jan Navrátil, vznik členství 19.06.2024
člen:	Ing.Kamil Vavřinec Mareš Ph.D., vznik členství 23.03.2023
člen:	Ing.Jiří Štyler, vznik členství 02.03.2023

IV. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA SPOLEČNOSTI K 31.12.2024



V. ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI

Charakteristika společnosti

Společnost 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 2024 zaměstnávala společnost 92 zaměstnanců na hlavní pracovní poměr.

Charakteristika výsledků za rok 2024

Společnost hospodařila v roce 2024 se ztrátou 2.941.070,97 Kč.
Celkové investiční výdaje činily 10.186.847,60 Kč. Investice byly směřovány především do pořízení nového strojního vybavení. Majetek společnosti není zatížen žádnými zástavními právy nebo jinými omezeními vyjma zajištění poskytnutých úvěrů na daný majetek. Společnost má otevřený kontokorent do výše 5.000.000,- Kč u ČS a.s. Akciová společnost splnila všechny své závazky a odvodové a daňové povinnosti.

Přehled finančních odměn členům představenstva a dozorčí rady za rok 2024

Představenstvo:	
Předseda představenstva	20.000,-Kč/měsíc
Místopředseda představenstva	18.000,-Kč/měsíc
Člen představenstva	15.000,-Kč/měsíc
Dozorčí rada:	
Předseda dozorčí rady	15.000,-Kč/měsíc
Místopředseda dozorčí rady	13.000,- Kč/měsíc
Člen dozorčí rady	11.000,- Kč/měsíc

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 2024 neměla aktivity v ochraně životního prostředí. Společnost během období roku 2024 neměla aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

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

V Praze dne 28.5.2025

Ing. Radek Adamec
předseda představenstva

Ing..Zdeněk Hamaj
místopředseda představenstva

VI. ROK 2024 A VIZE DALŠÍHO ROZVOJE JMM

Na tomto místě v předchozích výročních zprávách dostávali každý rok pravidelně prostor vedoucí manageři, aby v několika větách shrnuli činnost svých středisek v uplynulém roce. Dovolte nám pro tento rok udělat výjimku. Všechna naše střediska jsou stabilizovaná a jejich činnost v roce 2024 nijak nevybočila ze zaběhnutých kolejí. V zásadní míře stejně nemůžeme při naší práci dělat nic jiného, než co nám dovoluje dikce nastavených obchodních vztahů s MČ, a proto bychom se teď chtěli zaměřit na jeden z našich organizačních útvarů, jehož činnost je smluvním vztahem s MČ vymezena pouze okrajově a tím nám poskytuje příležitost a prostor k vlastní realizaci. Nicméně, i tady resp. zejména tady, narážíme na tvrdé finanční limity, které nám zatím nedovolují naplno využít potenciál, který bychom jinak v rámci tohoto oddělení mohli mít. Tímto organizačním útvarem je **oddělení MDC (Městské dohledové centrum).** Dejme tedy slovo jeho vedoucímu.

Na prvním místě je třeba zdůraznit fakt, že význam činnosti oddělení MDC v posledních letech systematicky roste. Aktivity oddělení stále častěji zasahují nejen do oblasti bezpečnosti, což byl původní strategický záměr vytvoření tohoto organizačního útvaru, ale i do dalších oblastí, jako je **energetický management**, návrhy **projektů pro úsporu energií na platformě metody EPC** a **bezpečnost a implementace požárně bezpečnostních zařízení**.

ENERGETICKÝ MANAGEMENT

V roce 2024 nám byly proplaceny způsobilé výdaje projektu na posílení energetického managementu v rámci programu EFEKT III, vyhlášeného Ministerstvem průmyslu a obchodu. ve výši 512.050 Kč Tento projekt byl v průběhu roku 2024 realizován a ukončen se zdárným výsledkem. Tímto výsledkem je plnohodnotné nasazení informačního systému EnMS (systém managementu hospodaření s energií), který je kompatibilní s normou ČSN EN ISO 50001 a představuje základní nástroj pro řízení energetického hospodářství ve veřejných objektech. Software je přístupný prostřednictvím webového rozhraní, což zajišťuje dostupnost pro oprávněné uživatele z libovolného místa. Informační systém EnMS je prioritně navržen pro města, obce a veřejné organizace a mezi jeho hlavní funkcionality patří:

- evidence budov a energeticky náročných zařízení;
- pravidelné záznamy odečtů z měřidel;
- přehledné grafické i tabulkové vyhodnocení spotřeby;
- sledování mimořádných stavů a termínů;
- vyhodnocení efektů provedených opatření;
- pasportizace objektů a správa dokumentace;
- optimalizace odběrných míst.

Díky nasazení EnMS tak má Jihoměstská majetková k dispozici centralizovaný nástroj pro správu energetických dat všech svěřených objektů. Uživatelé systému mají přehled o spotřebách, sledovaných trendech a odchylkách, což umožňuje:

- operativně reagovat na havárie a mimořádné spotřeby;
- optimalizovat odběrová místa a smluvní podmínky s dodavateli;
- efektivně připravovat rozpočty a energetické audity;
- plnit podmínky dotačních titulů;
- motivovat zaměstnance k úsporám energie a zodpovědnému přístupu.

Projekt přinesl významný posun v oblasti digitalizace a systematického řízení energetiky a stává se základem pro další kroky směřující ke snižování nákladů, zvyšování efektivity a k podpoře udržitelného rozvoje.

Strategické pokračování v roce 2024

Zavedení informačního systému EnMS se stalo důležitým krokem k modernizaci a profesionalizaci energetického řízení v objektech svěřených městské části. V roce 2024 jsme se proto zaměřili na plné využití stávajícího potenciálu tohoto nástroje a další rozvoj systému. Prioritou je rozšíření využívání systému napříč organizací, systematická práce s daty, sledování efektivity přijatých opatření a jejich vyhodnocování. Zároveň pokračujeme v přípravě na **založení energetického společenství**, včetně projektové přípravy na instalaci fotovoltaických elektráren (FVE) na střechách vybraných veřejných budov. Cílem těchto opatření je nejen snížení nákladů, ale i nastavení kroků vedoucích alespoň k částečné budoucí soběstačnosti městské části v oblasti výroby a spotřeby energie, a to v souladu s principy udržitelného rozvoje.

Výhled a cíle pro rok 2025

V roce 2025 plánujeme rozvíjet energetický management do dalších praktických oblastí. Mezi klíčové cíle patří:

1. Propojení systému EnMS s dálkovými odečty

Jedním ze zásadních kroků bude napojení systému EnMS na dálkové odečty spotřeb, které zajišťuje dodavatel, společnost SOFTLINK. Tato integrace výrazně zvýší úroveň automatizace a zjednoduší sběr i vyhodnocení dat.

2. Zvýšení povědomí a osvěta uživatelů v objektech

Efektivní energetický management nelze provádět bez zapojení osob, které objekty denně využívají a spravují. Proto bude věnována zvláštní pozornost vzdělávání a podpoře koncových uživatelů – především pracovníků škol, správců budov a technického personálu. Cílem je jejich motivace ke spolupráci při odhalování plýtvání a mimořádných spotřeb a podpora aktivního přístupu k úsporám energie.

3. Podpora při sestavování rozpočtů

Ve spolupráci s vedením jednotlivých škol a dalších příspěvkových organizací budeme poskytovat analytickou podporu při sestavování rozpočtů. Přesná data ze systému EnMS umožní jak realistické plánování spotřeby, tak identifikaci úspor a rezerv a významně napomůže ke snížení rizik rozpočtových výkyvů způsobených neefektivním odběrem.

4. Optimalizace smluvních vztahů s dodavateli

Plánujeme provést revizi smluvních vztahů s hlavními dodavateli energií a médií, kterou v naší praxi představují společnosti Pražská plynárenská (elektřina a plyn), Pražské vodovody a

kanalizace a Pražská teplárenská (spojení se společností Veolia). Cílem je sjednání výhodnějších tarifních podmínek, optimalizace rezervovaných kapacit a odstranění případných neefektivních smluvních závazků.

Závěr k problematice implementace energetického managementu

Rok 2025 bude ve znamení rozšíření využívání systému energetického managementu a jeho hlubší integrace do každodenního provozu veřejných budov. Naším cílem je nejen efektivní technické řízení, ale především zapojení uživatelů, optimalizace ekonomických vazeb a příprava na moderní formy nákupu a sdílení energie. Tímto přístupem chceme dále snižovat provozní náklady a přispívat k odpovědnému a udržitelnému hospodaření s veřejnými prostředky.

PROJEKT EPC – analýza potenciálu a další kroky

V roce 2023 jsme úspěšně podali žádost o dotaci u Ministerstva průmyslu a obchodu ČR v rámci programu zaměřeného na podporu energetických úspor ve veřejném sektoru. Výsledkem bylo získání podpory pro projekt „Snížení energetické náročnosti v objektech základních a mateřských škol na Praze 11, včetně efektivního řízení". Na konci roku 2024 jsme obdrželi podrobnou analýzu 25 vytipovaných objektů, které byly vyhodnoceny jako nejvhodnější pro aplikaci metody Energy Performance Contracting (EPC). Projekt se zaměřuje na zvýšení energetické efektivity školních zařízení, která tvoří významnou část nákladů městské části. Klíčovým výstupem byla právě analýza vhodnosti využití modelu EPC – moderního nástroje, který umožňuje realizaci energeticky úsporných opatření bez nutnosti přímé počáteční investice ze strany vlastníka. Investice jsou hrazeny z budoucích garantovaných úspor energií, čímž se významně snižuje rozpočtová zátěž a zároveň se zajišťuje dlouhodobá udržitelnost provozu. Analýzy potvrdily, že i relativně moderní školní budovy vykazují značné rezervy v oblasti energetického hospodaření. Tato slabá místa představují příležitost k realizaci cílených technických opatření, která povedou ke snížení spotřeby tepla, elektřiny i vody, a zároveň povedou ke zvýšení komfortu uživatelů a modernizaci prostředí v souladu s principy udržitelnosti. Naším cílem pro rok 2025 je zajistit vypracování potřebné projektové dokumentace, která bude podkladem pro implementaci opatření prostřednictvím EPC modelu. Tyto výstupy budou následně předloženy energetické komisi městské části, jakožto odbornému poradnímu orgánu, k dalšímu rozhodnutí o realizaci.

Závěr k EPC projektu

Získané výstupy z analýzy potvrzují, že metoda EPC představuje realistickou a efektivní cestu k dosažení dlouhodobých energetických úspor bez přímého zatížení rozpočtu městské části. Zejména v oblasti školství, které tvoří významnou část městského majetku, se otevírá možnost modernizovat energetické hospodaření tak, aby to odpovídalo současným standardům a zároveň přispívalo ke komfortu uživatelů i ochraně životního prostředí. V dalších krocích se zaměříme na přípravu kvalitní projektové dokumentace, otevřenou komunikaci s vedením jednotlivých škol a na aktivní spolupráci s odbornými partnery. Naším cílem je vytvořit podmínky pro transparentní a úspěšnou realizaci EPC projektu, který bude sloužit jako modelový příklad pro další objekty a oblasti v rámci městské části Praha 11.

BEZPEČNOST – kamerový systém a požárně bezpečnostní řešení objektů

V roce 2024 jsme i přes absenci dotační podpory, kterou jsme v předchozím roce vyčerpali, pokračovali ve zlepšování bezpečnosti veřejného prostoru. Podařilo se nám rozšířit městský kamerový systém o čtyři nové kamerové body, a to v těchto lokalitách:

- **Pochozí zóna v centrální části městské části** – tato oblast byla dlouhodobě vyhodnocována jako riziková z hlediska bezpečnosti, zejména kvůli častým incidentům, přestupkům a zvýšenému pohybu osob v nočních hodinách. Instalace kamer zcela nepochybně přispěla ke zvýšení pocitu bezpečí u místních obyvatel i návštěvníků.
- **Objekt Sandra (ulice Nad Opatovem 2140)** – v návaznosti na dokončení náročné rekonstrukce objektu, během níž zde vzniklo celkem 174 nových bytových jednotek, jsme přistoupili k rozšíření bezpečnostních kamer. Ty pokrývají přístupové cesty, hlavní vstupy i přilehlá veřejná prostranství.
- **Park Ocelík** – rozlehlá parková plocha často využívaná mladistvými, kde docházelo k opakovaným incidentům spojeným s hlukem a vandalismem. Doplnění kamerového systému zefektivnilo dohled a přineslo první pozitivní výsledky.
- **Park u Chodovské tvrze** – místo opakovaného poškozování mobiliáře a zeleně. Kamery zde slouží jako prevence i nástroj zpětné kontroly při řešení vandalismu.

Díky těmto kamerám se daří ve spolupráci s policií odhalovat přestupky i drobné trestné činy. V roce 2024 jsme spolupracovali také s Oddělení kriminální policie – veřejně známým jako „První oddělení nebo mordparta“. Z důvodu ochrany osobních údajů, probíhajících vyšetřování a případných soudních řízení nelze konkrétní incidenty zveřejňovat. Kamerový materiál je spravován výhradně v souladu s platnou legislativou (včetně GDPR), a zpřístupnění je možné pouze na základě oficiální žádosti Policie ČR nebo jiného orgánu činného v trestním řízení.

Požární bezpečnost v objektu Sandra v ul. Nad Opatovem 2140

V rámci komplexního zabezpečení nově zrekonstruovaného objektu Sandra jsme zajišťovali:

- **dodání záložního zdroje elektrické energie**, který zajišťuje provoz ventilace chráněných únikových cest a evakuačního výtahu;
- **kontrolu požárně bezpečnostních prvků odborně způsobilou osobou;**
- **napojení EPS na Pult centrální ochrany Hasičského záchranného sboru**;
- **součinnost s HZS ve všech fázích kolaudačního řízení**.

Klíčové technické řešení (záložní zdroj a úprava rozvodny) zajistila Jihoměstská majetková a.s. ve výrazně zkráceném čase oproti konkurenčním nabídkám. Součástí objektu je rovněž nově instalovaný elektronický požární systém (EPS), který významně přispívá k ochraně života a majetku obyvatel tohoto objektu. Systém v případě vzniku nebezpečí – například při zahoření – automaticky vyhodnotí situaci prostřednictvím požárního hlásiče a informuje ostrahu objektu, případně přímo jednotky Hasičského záchranného sboru (HZS). Může se pochopitelně stát, že EPS instalovaná v objektech způsobí častější plané poplachy, nicméně za oddělení MDC konstatujeme, že v roce 2024 k žádnému planému poplachu nedošlo. Aktivace systému měla vždy objektivní a reálně potvrzený důvod. Například dne 18. 8. 2024 ve 4:35 došlo k aktivaci

požárních hlásičů č. 198/02 a 198/01, umístěných ve strojovně výtahu ve 22. nadzemním podlaží. Přivolané jednotky HZS spolu s odpovědným pracovníkem MDC potvrdily, že došlo k samovznícení části elektroniky ve výtahové technologii. Díky rychlému zásahu bylo zařízení odpojeno od elektrické sítě a škody byly minimalizovány.

Plány a cíle pro rok 2025

V roce 2025 plánujeme pokračovat v rozvoji kamerového systému městské části s cílem dále posilovat prevenci kriminality, zvyšovat bezpečnost veřejných prostranství a zefektivňovat spolupráci s bezpečnostními složkami. Mezi hlavní plánované kroky patří zejména **rozšíření kamerového systému** – budeme nadále zřizovat nové kamerové body na základě podnětů zástupců městské části, městské policie a Policie ČR. Výběr lokalit bude vycházet z bezpečnostních analýz, četnosti incidentů a zpětné vazby od obyvatel. Dalším krokem je **napojení vybraných kamer na dohledové centrum bezpečnostní agentury,** přičemž první etapa se zaměří na park Ocelík. Kamery budou napojeny na externí dohledové centrum, které bude v reálném čase monitorovat situaci a v případě incidentu okamžitě kontaktovat městskou policii. Tento krok významně zkrátí reakční dobu a zvýší efektivitu zásahu. Posledním, nicméně zcela zásadním krokem, je **modernizace stávajícího záznamového systému.** Současný systém běží na platformě, která je technologicky zastaralá a licenčně neudržitelná. Nelze ji již dále aktualizovat, což omezuje bezpečnost i možnosti rozšíření.

Součástí našich plánů pro rok 2025 je **příprava na instalaci elektronické požární signalizace (EPS) v objektu DPS Šalounova.** Nutnost instalace vychází z požadavků zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů. Povinnost vybavit zařízení sociálních služeb elektrickou požární signalizací (EPS) nebo autonomní detekcí a signalizací byla zavedena novelou č. 415/2021 Sb. s původní účinností k 1. prosinci 2024. Tato lhůta byla následně prodloužena zákonem č. 284/2021 Sb. až do 1. ledna 2027, což nám umožňuje provést přípravu i realizaci instalace plánovitě a v souladu s rozpočtovými možnostmi městské části. Cílem opatření musí být nejen splnění zákonné povinnosti, ale především zvýšení úrovně požární bezpečnosti v daném objektu, ochrana zdraví a životů jeho uživatelů a minimalizace případných škod na majetku.

Závěr za oddělení MDC

Rok 2024 byl pro nás zejména obdobím přípravy na nové výzvy. Významnou oblastí, kterou chceme a musíme systematicky rozvíjet, je požárně bezpečnostní řešení městských objektů. V praxi jsem byl svědkem několika požárů, které jednoznačně potvrdily důležitost správně navržených požárních bezpečnostních systémů. Naštěstí se ve všech případech jednalo pouze o materiální škody, nikoliv o újmy na lidských životech. Další prioritou pro nás zůstává energetický management. V roce 2025 plánujeme jeho další zefektivnění – ať už prostřednictvím postupného vylepšování systému eManager, nebo rozšířením o připojení dálkových odečtů, které nám zajišťuje externí dodavatel. Tato investice, byť s určitými počátečními náklady, přinese výrazné zlepšení v oblasti kontroly a hospodaření s energiemi. Současně se budeme do hloubky zabývat výstupy z rozsáhlé EPC analýzy školních objektů. Na základě získaných dat připravíme návrhy konkrétních úsporných opatření s cílem zajistit co nejefektivnější využití veřejných prostředků. Věřím, že nastavený směr bude úspěšně pokračovat i v dalších letech a že se nám podaří dále rozvíjet odpovědný a moderní přístup k

hospodaření s veřejným majetkem, přičemž zvláštní důraz budeme i nadále klást na zvyšování bezpečnosti v městských objektech.

Lukáš Čechmánek, vedoucí oddělení MDC

VII. ZPRÁVA DOZORČÍ RADY

Dozorčí rada zajišťovala své úkoly v souladu se zákonem a stanovami společnosti, kontrolovala průběžně chod společnosti, rozpis a plnění finančního plánu na rok 2024 a prováděla další následnou kontrolní činnost, zejména v oblasti organizační, obchodní a ekonomické.

Účetní závěrka Jihoměstské majetkové a.s. byla samostatně přezkoumána dozorčí radou, která konstatuje, že předložená závěrka ve všech podstatných aspektech řádně dokumentuje aktiva, pasiva a majetek společnosti ke dni 31.12.2024, a že předložené výsledky za ukončený rok jsou v souladu se zákonem o účetnictví.

Dozorčí rada předávala představenstvu společnosti svá stanoviska, názory a podněty.

Dozorčí rada projednala dle čl. 25 odst. 2b) a odst. 6) stanov společnosti zprávu představenstva o podnikatelské činnosti a stavu majetku společnosti za rok 2024. Vzhledem k tomu, že zpráva dostatečným způsobem charakterizuje činnost a majetek společnosti Jihoměstská majetková a.s., bere dozorčí rada zprávu bez výhrad na vědomí.

Dozorčí rada upozorňuje, že prohlubující se ztráta z hospodaření může negativně ovlivnit likviditu společnosti vzhledem k postupnému snižování vlastního kapitálu. Dozorčí rada doporučuje přijmout efektivnější opatření pro inkaso pohledávek a ve vztahu k jedinému akcionáři prohloubit vzájemnou spolupráci s cílem zlepšit platební disciplínu a s cílem upravit smluvní podmínky ve vzájemných vztazích.

Dozorčí rada nemá připomínky k výroční zprávě za rok 2024 a doporučuje valné hromadě schválit řádnou účetní uzávěrku za rok 2024 a rozhodnout o vypořádání hospodářského výsledku za rok 2024 dle návrhu představenstva.

V Praze dne 8.6.2025

Mgr. Tereza Dolanská

předsedkyně dozorčí rady

VIII. ZPRÁVA O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

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

Účetní období: **1. 1. 2024 – 31. 12. 2024**

Předkládá představenstvo:
Ing. Radek Adamec, předseda
Ing. Zdeněk Hamaj, místopředseda
Ing. Jiří Pípal, člen
Ing. Ladislav Šmakal, člen

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

I. Obecné údaje

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

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

Vztah mezi ovládající a ovládanou osobou:
Ovládající osoba Městská část Praha 11 je jediným akcionářem a vlastní 100 % ovládané akciové společnosti Jihoměstská majetková a.s..

Osoby ovládané stejnou ovládající osobou:

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

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

II. Způsob ovládání

Ovládající osoba Městská část Praha 11 je ovládající osobou podle zákona o obchodních korporacích a zároveň ovládající osobou všech výše uvedených společností.

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

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

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

Nájemní vztahy mezi společnostmi Jihoměstská majetková a.s. a MČ Praha 11 účinné v roce 2024 – viz příloha č.1.

Smlouvy a objednávky uzavřené v roce 2024 mezi společnostmi Jihoměstská majetková a.s. a MČ Praha 11 – viz příloha č.2.

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

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

V. Opatření

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

VI. Poskytnutá plnění a protiplnění

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

V roce 2024 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 2024 jiné smlouvy s ovládající osobou nebo s 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 která jsou uvedená v této zprávě.

V Praze dne 19.2.2025

Ing. Radek Adamec
předseda představenstva

Ing. Zdeněk Hamaj
místopředseda představenstva

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

Dozorčí rada společnosti Jihoměstská majetková, a.s., v souladu se zákonem o obchodních korporacích, přezkoumala zprávu za období 1. 1. 2024 – 31. 12. 2024 o vztazích mezi propojenými osobami, kterou předložilo představenstvo společnosti.

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

V Praze dne 25.02.2025

Mgr. Tereza Dolanská, předseda dozorčí rady

X. INFORMACE DLE ZÁKONA č.106/1999 Sb.

Podle ustanovení § 18 odst. 1 zákona 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, zveřejňuje uvedený povinný subjekt výroční zprávu k poskytování informací za uvedené období – kalendářní rok.

Název povinného subjektu:	Jihoměstská majetková a.s.
IČO:	28199081
Sídlo:	Ocelíkova 672/1, 149 00 Praha 4

a) počet podaných žádostí o informace a počet vydaných rozhodnutí o odmítnutí žádosti

- počet žádostí o informace: 1
- počet vydaných rozhodnutí o odmítnutí žádosti: 0

b) počet podaných odvolání proti rozhodnutí: 0

c) opis podstatných částí rozsudku soudu: 0

d) výčet poskytnutí výhradních licencí, vč. odůvodnění nezbytnosti jejich rozhodnutí: 0

e) počet stížností podaných dle § 16a, důvody jejich podání a stručný popis způsobu yřízení: 0

f) další informace vztahující se k uplatňování tohoto zákona

- společnost jako povinný subjekt vyřizuje žádosti o informace vztahující se k její působnosti dle zákona 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů (dále jen InfZ), žádosti je možné podávat ústně nebo písemně adresovat jak na adresu společnosti, tak elektronicky prostřednictvím e-mailu či datové schránky, žádost musí splňovat náležitosti § 14 InfZ.

webová stránka povinného subjektu: www.jihomestska.cz

V Praze 25.02.2025

Ing. Radek Adamec

ředitel společnosti

XI. PŘÍLOHOVÁ ČÁST

příloha č.1 - Nájemní smlouvy 2024

příloha č.2 - Registr smluv - MČ x JMM

Příloha č. 1 - Nájemní smlouvy 2024

ID smlouvy	Textové označení smlouvy	Datum uzavření
	nájemní smlouva K Milíčovu 674	7.12.2007
	nájemní smlouva Mendelova 550	1.1.2008
	nájemní sml. o nájmu nemovitosti Vojtíškova 2333	1.2.2008
	nájemní sml. o nájmu nebyt. prostor Opatovská 874	10.4.2008
	nájemní sml. o nájmu nebyt . prostor Tererova 1356-01	1.1.2009
	nájemní smlouva Starochodovská 1750	1.3.2009
	nájemní smlouva Babákova 2149	1.4.2009
	nájemní smlouva Donovalská 1862	17.4.2009
	nájemní smlouva Jírovcovo nám. 1782	1.7.2009
	nájemní smlouva Mikulova 1594	20.7.2009
	nájemní smlouva Lávka pro pěší přes D1	1.10.2009
	nájemní smlouva Janouchova 670	1.10.2009
	nájemní smlouva Markušova 1555	1.4.2010
	nájemní sml. o nájmu nemovitosti Pošepného nám. 2022	15.5.2010
	nájemní smlouva Hráského 1902	1.10.2010
	nájemní sml. o nájmu nemovitosti Modletická 1401	1.10.2010
	nájemní smlouva pozemek parc.č.251/9	1.11.2010
	nájemní sml. o nájmu nebyt.prostor Tererova 1356-02	1.4.2011
	nájemní sml. o nájmu nebyt.prostor Tererova 1356-11	1.5.2011
	nájemní sml. o nájmu nemovitosti Janouchova 671	1.7.2011
	nájemní sml. o nájmu nebyt.prostor Tererova 1356-03	1.7.2011
	smlouva o nájmu movitých věcí Donovalská 1862	1.8.2011
	nájemní sml. o nájmu nebyt.prostor Filipova 2013	23.4.2012
	nájemní sml. o nájmu nemovitosti Hráského	5.10.2012
	pachtovní smlouva SH Jedenáctka VS	11.8.2014
19049615	Dodatek č. 1 k NS 0001-02/N, objekt A, ulice Mírového hnutí 2385, Praha 4, změna pachtovného	30.07.2015
21279733	Nájemní smlouva o nájmu objektu v ulici Donovalská, čp. 1662, Praha 4	30.11.2015
	nájemní sml. o nájmu objektu Donovalská 1662	1.12.2015
	nájemní sml. o nájmu nemovitosti - objekt a pozemky SH Květ.vítězství	1.1.2016
	nájemní sml. o nájmu nemovitosti – pozemku Hrabákova hřiště	1.1.2016
	nájemní sml. o nájmu nemovitostí a movitých věcí Hrabákova 2001	1.1.2016
	smlouva o nájmu movitých věcí Janochova 671	1.1.2016
192497	Nájemní smlouva o nájmu objektu a pozemků Schulhoffova 844	24.08.2016
192493	Podpachtovní smlouva Schulhoffova 844	24.08.2016
589677	Nájemní smlouva o nájmu pozemku parc. č. 1, jehož součástí je dům čp. 57, ulice Květnového vítězství, Praha 4 a pozemků parc. č. 2, 3 a 4, vše v k.ú. Chodov	01.11.2016
589681	Nájemní smlouva o nájmu pozemku parc. č. 519/50, jehož součástí je dům čp. 518, ulice Stachova, Praha 4 a pozemku parc. č. 519/48 v k.ú. Háje	01.11.2016
915261	Nájemní smlouvy o nájmu objektu a pozemků, ulice Leopoldova, čp. 1680, Praha 4	01.12.2016
908745	Dodatek č. 2 k pachtovní smlouvě o pachtu objektu č. 0001-02, ulice Mírového hnutí čp. 2385	05.12.2016
19049623	Dodatek č. 2 k NS 0001-02/N, objekt A, ulice Mírového hnutí 2385, Praha 4, změna pachtovného	05.12.2016
1063045	Dodatek č. 1 k nájemní smlouvě o nájmu objektu a pozemků v ulici Stachova, čp. 518, Praha 4	24.01.2017
1063053	Dodatek č. 1 k nájemní smlouvě o nájmu objektu a pozemků v ulici Květnového vítězství, čp. 57, Praha 4	24.01.2017
1063041	Dodatek č. 1 k nájemní smlouvě o nájmu objektu a pozemků v ulici Leopoldova, čp. 1680, Praha 4	24.01.2017
1108033	Dodatek č. 1 k nájemní smlouvě o nájmu nemovitostí - objektu a pozemku v ulici Mendelova, čp. 550, Praha 4	24.01.2017
1116033	Dodatek č. 4 k nájemní smlouvě o nájmu nemovitostí - objektu a pozemku v ulici Janouchova, čp. 671, Praha 4	24.01.2017
1108045	Dodatek č. 3 k nájemní smlouvě o nájmu nemovitostí - objektu a pozemků v ulici Jírovcovo náměstí, čp. 1782, Praha 4	24.01.2017
1115897	Dodatek č. 2 k nájemní smlouvě o nájmu nemovitostí - objektu a pozemků v ulici Mikulova, čp. 1594, Praha 4	24.01.2017
1125965	Dodatek č. 2 k nájemní smlouvě o nájmu objektu a pozemku v ulici Donovlaská, čp. 1862, Praha 4	24.01.2017
1125981	Dodatek č. 3 k nájemní smlouvě o nájmu nebytových prostor a pozemků v uici K Milíčovu, čp. 674, Praha 4	24.01.2017
1125957	Dodatek č. 6 k nájemní smlouvě o nájmu nebytových prostor v ulici V Benátkách, čp. 1750, Praha 4	24.01.2017
1125973	Dodatek č. 3 k nájemní smlouvě o nájmu nebytových prostor a pozemků v ulici Babákova, čp. 2149, Praha 4	24.01.2017
1115885	Dodatek č. 2 k nájemní smlouvě o nájmu nemovitostí - objektu a pozemku v ulici Modletická, čp. 1401, Praha 4	24.01.2017
2104230	Dodatek č. 2 k nájemní smlouvě o nájmu ocelové mostní lávky pro pěší přes dálnici D1	29.03.2017
2413298	Pronájem pozemků parc.č. 3341/69 a 251/130 - parkoviště Holušická	30.06.2017
2552926	Nájemní smlouva o nájmu domu a pozemku při ulici V Benátkách čp. 1751, Praha 4	03.07.2017
2552014	Nájemní smlouva o nájmu domu a pozemků při ulici Konstantinova, čp. 1480, Praha 4	03.07.2017
3131530	Dodatek č. 2 k nájemní smlouvě o nájmu objektů a pozemků v ulici Stachova , čp. 518, Praha 4	06.10.2017
3264602	Dodatek č.1 k nájemní smlouvě o nájmu objektu a pozemků v ul. Schullhoffova čp.844,č.NS 0844-04/OP	19.10.2017
3259598	Nájemní smlouva o nájmu domu a pozemků v ulici Hrabákova . čp. 2000, č.NS 2000-00/OP	19.10.2017
3259586	Nájemní smlouva o nájmu domu a pozemků v ulici Markušova, čp. 1556, č. NS1556-00/OP	19.10.2017
3924968	Nájemní smlouva o nájmu nebytových prostor a pozemků č.NS 1610-00/N,čp. 1610 v ul. Vejvanovského, P4	01.12.2017
3920416	Dodatek ke smlouvě o nájmu movitých věcí v MŠ Janouchova SM1600000335	20.12.2017
4147622	Nájemní smlouva o nájmu domu a pozemků č. NS 2145-01/OP, ul. Blatenská,čp. 2145,P-4, SM1700001196	28.12.2017
4147620	Nájemní smlouva o nájmu domu a pozemků č. NS 0806-01/OP, ul. Dubnova, čp. 806, SM1700001188	28.12.2017
4104288	Pachtovní smlouva č. SM1700001197, komplex Zahrady Opatov, ul. Horynova, čp. 2389, Praha 4	17.01.2018
4304632	Nájemní smlouva o nájmu domu a pozemků č.NS1503-00/OP,ul. Křejpského,čp.1503,SM1800000061	01.02.2018
4327176	Dodatek k nájemní smlouvě o nájmu nebyt. prostor a pozemkůč.NS1862-01/N -úprava výměr,SM0900000241-3	01.02.2018

Příloha č. 1 - Nájemní smlouvy 2024

4318352	dodatek č. 4 - nájem nebytových prostor a pozemků č. NS2149-01N, ul. Babákova,P4-úprava výměr	01.02.2018
4547648	Nájemní smlouva o nájmu domu a pozemků,ul.Květnového vítězství čp.1554,P4,parc.č.2642,2643/5,6,7,8,4	01.03.2018
4703016	Dodatek ke smlouvě na zajištění provozu odběrného místa v ul. K Dubu, Praha 4	21.03.2018
5775627	Dodatek č.4 nájemní smlouvy o nájmu nebytových prostor a pozemků č.NS1782-00/N,čp.1782,Jírovcovo n.	10.07.2018
5982735	dodatek č.3 k NS o nájmu nebytových prostor a pozemků,NS0550-01/OP, ul.Mendelova, SM0700001100-2	31.07.2018
7461335	dodatek k nájemní smlouvě , ul. Opatovská,čp.874,změna stavu nájemného,SM0800000197-1-	30.01.2019
7946331	dodatek k nájemní smlouvě o nájmu nemovitostí a pozemků čp.1782, Jírovcovo nám.,P-4- sportovní hala,	19.03.2019
8587183	Dodatek č. 2 k nájemní smlouvě o nájmu nemovitosti - objekty a pozemek č.NS2022-00/OP,závazek nájemce, SM100000293-2	29.05.2019
8724287	Dodatek č. 1 k nájemní smlouvě o nájmu domu a pozemků č.NS1480-01/OP,ul. Konstantinova čp.1480,P,	14.06.2019
9096419	Dodatek č. 1 k podpachtovní smlouvě ze dne 24.08.2016	30.07.2019
9095927	Dodatek č. 2 k nájemní smlouvě o nájmu objektu a pozemků č NS0844-04/OP, ul. Schulhoffova, čp. 844	30.07.2019
9651054	Dodatek k pachtovní smlouvě č. SM1700001197	08.10.2019
14426815	Dodatek č. 2 k pachtovní smlouvě č. SM1700001197, objekt v ulici Horynova, čp. 2389, Praha 4, pachtýř Jihoměstská majetková a.s.	05.02.2021
17521783	Nájemní smlouva na pronájem pozemku parc. č. 3341/70 v k. ú. Chodov, parkoviště Krejnická pro JMM.	20.12.2021
17558071	Dodatek č. 2 k nájemní smlouvě č. SM1600000989 o nájmu objektu a pozemků v ulici Květnového vítězství, čp. 57, Praha 4 - Jihoměstská majetková a.s.	20.12.2021
19139587	Dodatek č. 1 k nájemní smlouvě SM1200000958 mezi MČ Praha 11 a společností Jihoměstská majetková na parkoviště v ul. Hráského, pozemek parc. č. 397/226 v k. ú. Chodov	13.05.2022
19049619	DODATEK č. 3 k pachtovní smlouvě č. NS 0001-02/N, Mírového hnutí 2385, Praha 4, pachtýř Jihoměstská majetková a.s. - rozšíření účelu pachtu - Zásilkovna	19.05.2022
19170375	Pronájem pozemků parc. č. 207/5 a 207/14 v k. ú. Chodov pro JMM k provozování parkoviště v ul. Ledvinově.	23.05.2022
19286027	Dodatek č. 2 ke smlouvě SM2100000293 - smlouva o dílo mezi MČ Praha 11 a společností Jihoměstská majetková a. s.	13.06.2022
19744439	Dodatek č. 3 k pachtovní smlouvě č. SM1700001197, objekt v ulici Horynova, čp. 2389, Praha 4, pachtýř Jihoměstská majetková a.s. - sleva	19.07.2022
21248645	Dodatek č.1 ke smlouvě SM2100000303 - Příkazní smlouva o zajištění provozu městského multifunkčního dohledového centra (MDC)	19.12.2022
21286141	Dodatek č. 1 k nájemní smlouvě o nájmu objektu v ulici Donovalská, čp. 1662, Praha 4 - rozšíření předmětu nájmu	19.12.2022
22343493	Nájemní smlouva na pozemky p.č. 397/25, 397/26, 397/27 a 397/28 v k.ú. Chodov za účelem provozování parkoviště Vojtíškova x Láskova	31.01.2023
22893523	Smlouva o úvěru č. 7230192	24.05.2023

Příloha č. 2 Smlouvy uzavřené na základě objednávek

ID smlouvy	Textové označení smlouvy	Číslo smlouvy	Datum uzavření
26217867	Služby při údržbě a úklidu veřejných ploch a dětských hřišť v měsících leden a bř	MCP11/24/019788/OŽP/Bas	23.2.2024
25938687	Údržba zeleně a úklid veřejných ploch a dětských hřišť na území Prahy 11 za úno	MCP11/24/013399/OŽP/Pet	26.2.2024
26039103	Dodatek č. 2 k nájemní smlouvě o nájmu domu v ulici Konstantinova, čp. 1480,	SM1700000626-2	28.2.2024
26039707	Dodatek č. 4 k pachtovní smlouvě č. SM1700001197, objekt v ulici Horynova, čp	SM1700001197-5	1.3.2024
26314911	Smlouva o zajištění výkonu správy majetku a výkonu dalších činností	SM2400000126	28.3.2024
26371551	Objednávka na zhotovení venkovního osvětlení ÚMČ Prahy 11, Vidimova 1324-1	2024/0398	4.4.2024
26483455	Úklid psích exkrementů v zeleni a odpočívadel, duben - listopad 2024	MCP11/24/025010/OŽP/Bas	9.4.2024
26500543	Služby při údržbě a úklidu veřejných ploch a dětských hřišť v měsících duben až	MCP11/24/025380/OŽP/Bas	9.4.2024
26659535	Dodatek č. 14 ke smlouvě na zajištění provozu odběrného místa v ul. K Dubu	SM1100000184-14	10.4.2024
26725327	Instalace 800 kusů závlahových vaků na 8 měsíců, duben - listopad,včetně zálivk	MCP11/24/030061/OŽP/Bas	17.4.2024
26573683	Dodávka a montáž systému generálního klíče do objektu Sandra, Nad Opatovem	2024/0460	22.4.2024
26808159	Výsadba dřevin na Jižním Městě na jaře 2024	MCP11/24/031981/OŽP/Pet	9.5.2024
26909486	Kácení dřevin dle vydaných rozhodnutí, včetně náhradní výsadby	MCP11/24/034103/OŽP/Bas	13.5.2024
26909494	kácení rizikových a suchých dřevin na vytipovaných místech území Prahy 11	MCP11/24/034115/OŽP/Bas	13.5.2024
26921818	vybavení přenosové stanice technologiemi pro připojení na PCO na HZS v objekt	2024/0547	22.5.2024
27029048	Smlouva o nájmu movitých věcí v ZŠ a MŠ Chodov	MCP11/24/036693/OŠK/Sto	31.5.2024
27218292	Čištění dětských hřišť tlakovou vodou - párou, včetně desinfekce na území MČ P	MCP11/24/040102/OŽP/Bas	11.6.2024
27218300	Čištění umělých povrchů a sportovních hřišť na území MČ Praha 11	MCP11/24/040085/OŽP/Bas	11.6.2024
27691972	objednávka 2024/0748 oprava bytu č. 36, Petýrkova 1952	MCP11/24/049478/OSM/KZ	22.7.2024
27691740	2024 - objednávky pro JMM a.s. opravy bytů- podepsané objednávky	MCP11/24/049464/OSM/KZ	22.7.2024
27691744	objednávka 2024/0754 oprava bytu BP 09 , Šalounova 2025	MCP11/24/049467/OSM/KZ	22.7.2024
27691804	objednávka 2024/0752 oprava bytu BP13 Šalounova 2025	MCP11/24/049471/OSM/KZ	22.7.2024
27691880	objednávka 2024/0749 oprava bytu č. 11, Petýrkova 1950	MCP11/24/049473/OSM/KZ	22.7.2024
27691868	objednávka 2024/0750 oprava bytu č.83, Petýrkova 1949	MCP11/24/049472/OSM/KZ	22.7.2024
27832968	SANDRA - objednávka 2024/0804 - zajištění provozu EPS	MCP11/24/051998/OSM/KZ	7.8.2024
27832964	SANDRA - objednávka 2024/ 0807 - zajištění následného provozu: recepce, don	MCP11/24/052005/OSM/KZ	7.8.2024
27834160	Objednávka 2024/0805 - provádění kontroly, odstraňovaní vad a nedodělků v ob	2024/0805	7.8.2024
27993524	Smlouva o provozování služby Senior taxi Praha 11	SM2400000753	14.8.2024
28046092	dodatek č. 1 ke smlouvě SM240000126 - o zajištění výkonu správy majetku a vý	MCP11/24/060285/OSM/KZ	30.8.2024
28278916	Objednávka na výměnu koberce v zasedací místnosti objektu ÚMČ Praha 11, Od	2024/0911	10.9.2024
28186280	Úprava prostranství u metra Háje včetně osazení nových laviček	MCP11/24/063177/OŽP/JIRL	11.9.2024
28458740	Revitalizace vyvýšených záhonů v ul. Modletická	MCP11/24/069994/OŽP/JIRL	3.10.2024
28839520	Služby při údržbě a úklidu veřejných ploch a dětských hřišť v měsících říjen až pr	MCP11/24/107167/OŽP/Bas	8.10.2024
28807372	Odstranění betonového rabata Brandlova 1559-1560	MCP11/24/086408/OŽP/Kra	16.10.2024
28741988	Dodatek ke smlouvě SM2400000753 - rozšíření počtu vozů a dojezdových míst	SM2400000753-1	23.10.2024
28840268	Oprava amfiteátru v parku Křtinská	MCP11/24/107173/OŽP/Bas	24.10.2024
28845596	Založení dvou trvalkových záhonů mezi domy v ul. Modletická	MCP11/24/107279/OŽP/JIRL	1.11.2024
28943740	Objednávka na dodání, přepravu a instalaci vánočního stromu pro Prahu 11	2024/1121	11.11.2024
28963720	Výsadba náhradních výsadeb za realizované kácení na rozhodnutí v období vege	MCP11/24/110651/OŽP/JIRL	12.11.2024
29039608	Realizace kácení suchých a rizikových dřevin ve vybraných lokalitách na území M	MCP11/24/112884/OŽP/JIRL	14.11.2024
29153452	Objednávka na zajištění EPS po dobu zkušebního provozu v objektu Sandra Nad	2024/1230	15.11.2024
29049872	Oprava pergol JMM 2024	MCP11/24/113227/OŽP/Kra	18.11.2024
29052896	Odstranění graffiti na Hájích JMM	MCP11/24/113335/OŽP/Kra	19.11.2024
29073560	Odstranění dvou vyvýšených záhonů příprava na založení trvalkového záhonu p	MCP11/24/114129/OŽP/JIRL	20.11.2024
29068400	Smlouva o dílo DZ 2024 ke zveřejnění	MCP11/24/113852/OSKo/MT	20.11.2024
29184964	Výsadba dřevin na Praze 11 na podzim 2024	MCP11/24/117822/OŽP/Pet	25.11.2024
29245396	odstranění pískoviště Majerského a sušáků na prádlo Michnova a Chalupkova -	MCP11/24/120469/OŽP/Pet	3.12.2024
29252628	OBJ 2024/1261 D+M 10 kusů IP kamer venkovních pro objekt Nad Opatovem 21	2024/1261	3.12.2024
29252632	OBJ 2024/1262 - D+M 16 kusů IP vnitřních kamer pro objekt Nad Opatovem 21	2024/1262	3.12.2024
29252640	OBJ 2024/1293 - D+M přístupového systému a elektromotorického zámku v bud	2024/1293	3.12.2024
29267156	Zajištění správců na 4 sportovních hřištích, volnočasovém areálu Kupeckého a p	MCP11/24/121160/OŽP/JIRL	3.12.2024
29252636	OBJ 2024/1263 - instalace prvků kamerového systému do třech kabin výtahů pr	2024/1263	3.12.2024
29252624	OBJ 2024/1260 - zajištění EZS pro kanceláře a tech.místnosti.1NP a 2NP v objekt	2024/1260	3.12.2024
29302136	Zveřejnění objednávky - Úklid JMM	MCP11/24/121898	3.12.2024
29302132	Zveřejnění objednávky - Úklid JMM doplnění	MCP11/24/121903	3.12.2024
29311480	Arboristické práce prosinec 2024 - únor 2025 na Praze 11	MCP11/24/121897/OŽP/Pet	3.12.2024
29390572	Objednávka 2024/1346 - zajištění dodávky dohledové stanice, monitorů a licenc	2024/1346	9.12.2024
29401856	JMM leden 2025 Úklid ploch, údržba zeleně	MCP11/24/124377/OŽP/Kra	13.12.2024
29446020	Realizace smyslové zahrádky v lokalitě ul. Jažlovická a ul. Bohúňova	MCP11/24/125882/OŽP/JIRL	17.12.2024
29458044	Odstranění podkladových betonů na Praze 11 (pískoviště Majerského, sušák Cha	MCP11/24/126349/OŽP/Pet	17.12.2024
29738248	Smlouva o pronájmu záložního zdroje AVARA Sentryum Xtend 3f/3f o výkonu 4	SM2400001255	19.12.2024
29930612	Dodatek č. 2 ke smlouvě SM2400000126 o zajištění výkonu správy majetku a vý	SM2400000126-2	30.12.2024

Tel: +420 241 046 111
www.bdo.cz

BDO Audit s.r.o.
V Parku 2316/12
Praha 4
148 00

Zpráva nezávislého auditora

Akcionářům společnosti Jihoměstská majetková, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Jihoměstská majetková, a.s., se sídlem Ocelíkova 672/1, Háje, identifikační číslo 28199081 (dále jen „Společnost") sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2024, výkazu zisku a ztráty za období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných informací o použitých účetních metodách.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31. 12. 2024 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024, v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Jiné skutečnosti

Účetní závěrku Společnosti k 31. 12. 2023 ověřoval jiný auditor, který ve své zprávě ze dne 12. 06. 2024 vydal k této závěrce výrok bez výhrad.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární orgán Společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti, tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost statutárního a dozorčího orgánu Společnosti za účetní závěrku

Statutární orgán Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je statutární orgán Společnosti povinen posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární orgán plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá její dozorčí orgán.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné, pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané

okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.

- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat statutární a dozorčí orgán Společnosti mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze dne 10. 06. 2025

Auditorská společnost:

BDO AUDIT s.r.o.

BDO Audit s. r. o.

evidenční číslo 018

Statutární auditor:

Ing. Petr Slavíček

evidenční číslo 2076

ROZVAHA

v plném rozsahu
ke dni: 31.12.2024
(v celých tisících Kč)
IČ: 28199081

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

Sestaveno dne: 30.5.2025
Právní forma účetní jednotky: AKCIOVÁ SPOLEČNOST
Předmět podnikání účetní jednotky: Správa nemovitostí na základě smlouvy nebo dohody
Spisová značka: B 12900
V likvidaci: Ne

Označení	AKTIVA	Číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé úč. období
a	b	c	Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (A. + B. + C. + D.)	**01**	131 698	57 011	74 687	67 230
B.	**Stálá aktiva (B.I. + B.II. + B.III.)**	**03**	64 697	40 947	23 750	19 165
B.I.	**Dlouhodobý nehmotný majetek (součet B.I.1. až B.I.5.2.)**	**04**	995	995	0	1
2.	**Ocenitelná práva**	**06**	995	995	0	1
2.1.	Software	07	995	995	0	1
B.II.	**Dlouhodobý hmotný majetek (součet B.II.1. až B.II.5.2.)**	**14**	63 702	39 952	23 750	19 164
1.	**Pozemky a stavby**	**15**	10 904	5 721	5 183	6 269
1.2.	Stavby	17	10 904	5 721	5 183	6 269
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	52 798	34 231	18 567	12 227
5.	**Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek**	**24**	0	0	0	668
5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26	0	0	0	668
C.	**Oběžná aktiva (C.I. + C.II. + C.III. + C.IV.)**	**37**	66 736	16 064	50 672	47 349
C.II.	**Pohledávky (C.II.1 + C.II.2 + C.II.3)**	**46**	65 695	16 064	49 631	38 870
1.	**Dlouhodobé pohledávky**	**47**	1 032	0	1 032	494
1.4.	Odložená daňová pohledávka	51	1 021	0	1 021	483
1.5.	**Pohledávky - ostatní**	**52**	11	0	11	11
5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	54	11	0	11	11
2.	**Krátkodobé pohledávky**	**57**	64 663	16 064	48 599	38 376
2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	46 558	16 064	30 494	25 832
2.4.	**Pohledávky - ostatní**	**61**	18 105	0	18 105	12 544
4.3.	Stát - daňové pohledávky	64	892	0	892	0
4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	14 071	0	14 071	11 070
4.5.	Dohadné účty aktivní	66	2 888	0	2 888	790
4.6.	Jiné pohledávky	67	254	0	254	684
C.IV.	**Peněžní prostředky (C.IV.1. + C.IV.2.)**	**75**	1 041	0	1 041	8 479
1.	Peněžní prostředky v pokladně	76	712	0	712	398
2.	Peněžní prostředky na účtech	77	329	0	329	8 081
D.	**Časové rozlišení aktiv (D.1. + D.2.+ D.3.)**	**78**	265	0	265	716
1.	Náklady příštích období	79	265	0	265	716

Označení	PASIVA	Číslo řádku	Stav v běžném účet. období	Stav v minulé účetním období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM (A. + B. + C. + D.)	**01**	74 687	67 230
A.	**Vlastní kapitál (A.I. + A.II. + A.III. + A.IV. + A.V. + A.VI.)**	**02**	9 674	12 616

Označení	PASIVA	Číslo řádku	Stav v běžném účet. období	Stav v minulé účetním období
a	b	c	5	6
A.I.	**Základní kapitál (A.I.1. + A.I.2. + A.I.3.)**	**03**	2 000	2 000
1.	Základní kapitál	04	2 000	2 000
A.II.	**Ážio a kapitálové fondy (součet A.II.1. + A.II.2.)**	**07**	6 200	6 200
2.	**Kapitálové fondy**	**09**	6 200	6 200
2.1.	Ostatní kapitálové fondy	10	6 200	6 200
A.III.	**Fondy ze zisku (A.III.1. + A.III.2.)**	**15**	0	817
2.	Statutární a ostatní fondy	17	0	817
A.IV.	**Výsledek hospodaření minulých let (+/-) (A.IV.1. + A.IV.2.)**	**18**	4 415	5 534
1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	19	5 239	6 358
2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	20	-824	-824
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	21	-2 941	-1 935
B + C.	**Cizí zdroje (součet B. + C.)**	**23**	65 013	54 614
B.	**Rezervy (součet B.1. až B.4.)**	**24**	3 751	1 893
4.	Ostatní rezervy	28	3 751	1 893
C.	**Závazky (součet C.I. + C.II. + C.III.)**	**29**	61 262	52 721
C.I.	**Dlouhodobé závazky (součet C. I.1. až C.I.9.)**	**30**	12 271	8 289
2.	Závazky k úvěrovým institucím	34	6 251	2 261
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	35	6 020	6 028
C.II.	**Krátkodobé závazky (součet C. II.1. až C.II.8.)**	**45**	48 991	44 432
2.	Závazky k úvěrovým institucím	49	3 294	1 981
3.	Krátkodobé přijaté zálohy	50	22 559	21 242
4.	Závazky z obchodních vztahů	51	13 126	15 120
8.	**Závazky ostatní**	**55**	10 012	6 089
8.3.	Závazky k zaměstnancům	58	5 052	4 075
8.4.	Závazky ze sociálního a zdravotního pojištění	59	2 123	1 513
8.5.	Stát – daňové závazky a dotace	60	623	11
8.6.	Dohadné účty pasivní	61	2 214	490

Podpisový záznam

30.5.2025

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY, druhové členění

v plném rozsahu
ke dni: 31.12.2024
(v celých tisících Kč)
IČ: 28199081

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

Sestaveno dne: 30.05.2025
Právní forma účetní jednotky: AKCIOVÁ SPOLEČNOST
Předmět podnikání účetní jednotky: Správa nemovitostí na základě smlouvy nebo dohody
Spisová značka: B 12900
V likvidaci: Ne

Označení	TEXT	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			běžném	minulém
a	b	c	1	2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	232 672	203 181
A.	**Výkonová spotřeba (součet A.1. až A.3.)**	**03**	140 706	128 452
2.	Spotřeba materiálu a energie	05	15 620	12 665
3.	Služby	06	125 086	115 787
D.	**Osobní náklady (součet D.1. až D.2.)**	**09**	83 876	69 295
D.1.	Mzdové náklady	10	64 521	54 257
2.	**Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady**	**11**	19 355	15 038
2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	16 191	12 311
2.2.	Ostatní náklady	13	3 164	2 727
E.	**Úpravy hodnot v provozní oblasti (součet E.1. až E.3.)**	**14**	7 142	5 043
E.1.	**Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku**	**15**	4 934	4 378
1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	4 934	4 378
3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	2 208	665
III.	**Ostatní provozní výnosy (součet III.1 až III.3.)**	**20**	1 888	1 714
1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	322	0
2.	Tržby z prodaného materiálu	22	7	15
3.	Jiné provozní výnosy	23	1 559	1 699
F.	**Ostatní provozní náklady (součet F.1. až F.5.)**	**24**	5 540	4 798
3.	Daně a poplatky	27	137	64
4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	1 857	1 821
5.	Jiné provozní náklady	29	3 546	2 913
*	**Provozní výsledek hospodaření (+/-)**	**30**	-2 704	-2 693
VI.	**Výnosové úroky a podobné výnosy (součet VI. 1 + VI.2.)**	**39**	108	105
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	108	105
J.	**Nákladové úroky a podobné náklady (součet J.1 + J..2.)**	**43**	383	238
2.	Ostatní nákladové úroky podobné náklady	45	383	238
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	0	182
K.	Ostatní finanční náklady	47	242	351
*	**Finanční výsledek hospodaření (+/-)**	**48**	-517	-302
**	**Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)**	**49**	-3 221	-2 995
L.	**Daň z příjmů (součet L. 1 + L.2.)**	**50**	-280	-1 060
L.1.	Daň z příjmů splatná	51	257	92
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	-537	-1 152
**	**Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)**	**53**	-2 941	-1 935

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
***	**Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)**	**55**	-2 941	-1 935
	Čistý obrat za účetní období	**56**	232 671	205 182

Podpisový záznam

30.5.2025

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

1. Popis společnosti

Firma: Jihoměstská majetková a.s.

Sídlo: Praha 4 - Háje, Ocelíkova 672/I, psč 14900

IČ: 28199081

Právní forma účetní jednotky: Akciová společnost

Předmět podnikání (popř. účel zřízeni):

- Správa nemovitostí na základě smlouvy nebo dohody
- pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor,
- poskytování služeb pro zemědělství, zahradnictví, rybníkářství, lesnictví a myslivost,
- nakládání s odpady (vyjma nebezpečných),
- zprostředkování obchodu a služeb,
- nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí,
- pronájem a půjčování věcí movitých,
- poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků,
- projektování pozemkových úprav,
- služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy,
- provozování tělovýchovných a sportovních zařízení a organizování sportovní činnosti,
- poskytování technických služeb,
- činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence
- Provádění staveb, jejich změn a odstraňování
- Ostraha majetku a osob
- Realitní zprostředkování

Rozvahový den: 31.12.2024

Okamžik sestavení účetní závěrky:30.05.2025

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

Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle S 777 odst. 5 zákonač.90/20l2 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.

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:

Ing. Radek Adamec – předseda představenstva

Ing. Zdeněk Hamaj – místopředseda představenstva

Ing. Jiří Pípal – člen představenstva

Ladislav Šmakal – člen představenstva (vznik členství 26.06.2024)

Dvě pozice byly neobsazeny

Zastupování a podepisování za společnost se děje tak, že k vytištěné nebo nadepsané obchodní firmě společnosti nebo k otisku firemního razítka připojí své podpisy vždy společně předseda představenstva a místopředseda představenstva nebo místopředseda představenstva v zastoupení předsedy představenstva a další člen představenstva nebo tři členové představenstva společně.

Jména a příjmení členů dozorčích orgánů:

Mgr. Tereza Dolanská – předsedkyně dozorčí rady (vznik členství 19.06.2024, vznik funkce 26.06.2024)
Petr Sýkora – místopředseda dozorčí rady (vznik členství 19.06.2024, vznik funkce 26.06.2024)
Ing. Kamil Vavřinec Mareš, Ph.D. – člen dozorčí rady (zánik funkce místopředsedy rady dne 26.06.2024)
Ing. Pavel Podgorný – člen dozorčí rady
Jan Navrátil – člen dozorčí rady (vznik členství 19.06.2024)
Ing. Jiří Štyler – člen dozorčí rady (zánik funkce předsedy rady dne 26.06.2024)

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

Společnost organizuje a řídí představenstvo a ředitel společnosti, který dále odpovídá za provoz a hospodaření společnosti, realizuje rozhodnutí představenstva společnosti a ve spolupráci s představenstvem určuje základní koncepci rozvoje aktivit společnosti.
Ředitel společnosti má své náměstky, kteří dále zodpovídají za vedení určených okruhů.

Sloučení se zanikajícími společnostmi

Došlo ke sloučení společnosti, jako společnosti nástupnické, se zanikajícími společnostmi 1. JIHOMESTSKA a.s., IC: 279 28 641, se sídlem Praha 4 - Háje, Ocelíkova 672/1, PSC 149 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 12138, a Jihoměstská parkovací a.s., IC: 282 01 981, se sídlem Praha 4- Háje, Ocelíkova 672, PSC 149 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 12982. Na společnost přešlo v důsledku fúze sloučením jmění společností 1. JIHOMESTSKA a.s. a Jihoměstská parkovací a.s. Dne 4.11.2014 byl do Obchodního rejstříku zapsán ukončený proces fúze.

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

V roce 2024 došlo k těmto změnám a zápisům v obchodním rejstříku.

- dne 04.04.2024 vymazání členů představenstva

  Vymazáno:
  LUKÁŠ CHLUP , dat. nar. 18. března 1985
  Stříbrského 975/7, Háje, 149 00 Praha 4
  Den vzniku členství: 20. září 2021
  Den zániku členství: 1. prosince 2023

  Ing. TOMÁŠ VOSTŘEL , dat. nar. 15. prosince 1972
  Tatarkova 722/24, Háje, 149 00 Praha 4
  Den vzniku členství: 20. září 2021
  Den zániku členství: 1. listopadu 2023

- dne 04.04.2024 vymazání a zápisu členů dozorčí řady

Vymazáno:
Mag. MARTIN MUZIKANT, Ph.D. dat. nar. 17. května 1971
Jeřábkova 1459/8, Chodov, 149 00 Praha 4
Den vzniku funkce: 15. října 2021
Den zániku funkce: 4. října 2023
Den vzniku členství: 20. září 2021
Den zániku členství: 4. října 2023

Mgr. Ing. LUBOMÍR KMOCH, MBA , dat. nar. 4. srpna 1967
Na můstku 380/8, Staré Město, 110 00 Praha 1
Den vzniku členství: 20. září 2021
Den zániku členství: 4. října 2023

Ing. VLADIMÍR ČERVÍČEK , dat. nar. 21. září 1951
Karasova 1016/18, Modřany, 143 00 Praha 4
Den vzniku členství: 20. září 2021
Den zániku členství: 4. října 2023

Bc. JAN MAREŠ , dat. nar. 14. ledna 1976
Jarníkova 1870/24, Chodov, 148 00 Praha 4
Den vzniku členství: 20. září 2021
Den zániku členství: 4. října 2023

Ing. JIŘÍ ŠTYLER , dat. nar. 16. května 1966
Zakouřilova 776/82, Chodov, 149 00 Praha 4
Den vzniku členství: 2. března 2023
Den zániku členství: 2. března 2023

KAMIL VAVŘINEC MAREŠ , dat. nar. 23. července 1987
U smaltovny 1334/22, Holešovice, 170 00 Praha 7
Den vzniku členství: 23. března 2023
Den zániku členství: 23. března 2023

Ing. JIŘÍ ŠTYLER , dat. nar. 16. května 1966 (předseda dozorčí rady)
Zakouřilova 776/82, Chodov, 149 00 Praha 4
Den vzniku funkce: 11. října 2023
Den zániku funkce: 26. června 2024
Den vzniku členství: 2. března 2023

KAMIL VAVŘINEC MAREŠ , dat. nar. 23. července 1987
U smaltovny 1334/22, Holešovice, 170 00 Praha 7
Den vzniku funkce: 11. října 2023

Den zániku funkce: 26. června 2024
Den vzniku členství: 23. března 2023

Zapsáno:
Ing. PAVEL PODGORNÝ , dat. nar. 26. května 1983
V Hájích 517/28, Háje, 149 00 Praha 4
Den vzniku členství: 4. října 2023

JAN NAVRÁTIL , dat. nar. 8. října 1986
V Hájích 384/10, Háje, 149 00 Praha 4
Den vzniku členství: 19. června 2024

Mgr. TEREZA DOLANSKÁ , dat. nar. 4. listopadu 1978
Chodovecké náměstí 353/6, Chodov, 141 00 Praha 4
Den vzniku funkce: 26. června 2024
Den vzniku členství: 19. června 2024

PETR SÝKORA , dat. nar. 23. února 1965
Brandlova 1383/14, Chodov, 149 00 Praha 4
Den vzniku funkce: 26. června 2024
Den vzniku členství: 19. června 2024

KAMIL VAVŘINEC MAREŠ , dat. nar. 23. července 1987
U smaltovny 1334/22, Holešovice, 170 00 Praha 7
Den vzniku členství: 23. března 2023

Ing. JIŘÍ ŠTYLER , dat. nar. 16. května 1966
Zakouřilova 776/82, Chodov, 149 00 Praha 4
Den vzniku členství: 2. března 2023

- dne 15.10.2024 zápisu člena představenstva

  Zapsáno:
  LADISLAV ŠMAKAL , dat. nar. 1. listopadu 1973
  Chaberská 509/4, Kobylisy, 182 00 Praha 8
  Den vzniku členství: 26. června 2024

- dne 15.10.2024 vymazání počtu členů představenstva 5 a zapsání počtu členů představenstva 6

2. Obecné účetní zásady, metody a jejich změny a odchylky

Použité obecné účetní zásady:

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

Použité účetní metody:

Řídí se obecnými účetními zásadami.

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

Způsob oceňování majetku:

Majetek a zásoby jsou oceňovány pořizovací cenou zahrnující cenu pořízení a vedlejší pořizovací náklady.

Způsob odpisování majetku:

Společnost daňově odepisuje majetek dle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů rovnoměrným způsobem, účetní odpisy jsou stanoveny dle předpokládané doby použitelnosti majetku. Majetek se účetně odepisuje od měsíce následujícího po zařazení do používání. Drobný majetek v hodnotě od 4000,- do 79999,- je účtován rovnou do nákladů na účet 501 a souvztažně veden v podrozvaze.

Způsob oceňování zásob:

Zásoby jsou oceňovány pořizovací cenou zahrnující cenu pořízení a vedlejší pořizovací náklady.

Způsob oceňování pohledávek:

Pohledávky jsou při vzniku oceňovány jmenovitou hodnotou, následně sníženou o příslušné opravné položky k pochybným a nedobytným částkám.

Způsob stanovení opravných položek k pohledávkám:

Výše tvorby opravných položek k jednotlivým pohledávkám je individuálně posuzována vedením společnosti ve spolupráci s ekonomickým oddělením s ohledem na finanční situaci dlužníka, stávající ekonomické prostředí a další známé skutečnosti.

Společnost tvoří opravné položky k nezajištěným pohledávkám:

- ve výši 100 % ke všem pohledávkám více než 36 měsíců po splatnosti
- ve výši 65 % ke všem pohledávkám více než 24 měsíců po splatnosti
- ve výši 50% ke všem pohledávkám více než 12 měsíců po splatnosti.

Rezervy

Rezervy jsou vytvářeny k pokrytí budoucích rizik a výdajů, u nichž je znám účel, je pravděpodobné, že nastanou, avšak není jistá částka nebo datum, v němž budou plněny.

Ocenění závazků

Závazky jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě.

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.

Čistý obrat
Čistým obratem se pro účely účetnictví rozumí výše výnosů z prodeje výrobků a zboží a z poskytování služeb za účetní období. Pro účely určení čistého obratu se výnosy z prodeje výrobků a zboží a z poskytování služeb rozumí výnosy, na kterých je založen obchodní model účetní jednotky. Při určování těchto výnosů se přihlíží zejména k odvětví a trhu, na kterém účetní jednotka působí, a k podstatě činnosti účetní jednotky pro její zákazníky.

3. Dlouhodobý majetek

Změny hodnoty dlouhodobých aktiv společnosti v tis. Kč za rok 2024:

Položka aktiv	Stav k 1.1.	Přírůstek	Úbytek	Stav k 31.12.
B.I. 2.1.Software	995	0	0	995
B.II. 1.2. Stavby	10.904	0	0	10.904
B.II. 2. Hmotné věci a jejich soubory	44.070	10.187	1.460	52.797
B.II. 5.2. Nedokončený dl. majetek	668	0	0	0

Přehled odpisů dlouhodobého majetku společnosti v tis. Kč v letech 2021 – 2024

Položka majetku	Odpisy 2021	Odpisy 2022	Odpisy 2023	Odpisy 2024
B.I. 2.1.Software	33	33	33	1
B.II. 1.2. Stavby	694	837	973	1.086
B.II. 2. Hmotné věci a jejich soubory	3.731	3.416	3.372	3.847

V účetním období 2024 účetní jednotka pořídila dlouhodobý hmotný majetek v hodnotě 10.186 tis. Kč a vyřadila majetek v pořizovací ceně 1.460 tis. Kč.

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 79999,- Kč. Za rok 2024 pořídila drobný hmotný majetek v hodnotě 489 tis. Kč. Vyřazen byl drobný hmotný majetek v hodnotě 0 tis. Kč. U drobného nehmotného majetku nedošlo k žádným změnám. Celkem je v podrozvaze evidován drobný hmotný majetek v hodnotě 8.139 tis. Kč a drobný nehmotný majetek v hodnotě 435 tis. Kč.

Zástavním právem jsou zajištěny všechny movité věci, které jsou pořízeny na úvěr do doby řádného ukončení úvěru splacením.

4. Zásoby

K 31.12.2024 není evidován žádný materiál na skladě.

5. Pohledávky

Pohledávky splatné a po lhůtě splatnosti:

Jedná se o pohledávky pouze z obchodních vztahů.

Pohledávky:

0–30 dní	21.786 tis. Kč
31–60 dní	249 tis. Kč
61–90 dní	215 tis. Kč
nad 90 dní	16.289 tis. Kč

Pohledávky se splatností nad 5 let činily k 31.12.2024 – 0 tis. Kč.

Krátkodobé poskytnuté zálohy vykázané v rozvaze tvoří především zálohy na služby a energie související s nájmem a podnájmem nebytových prostor.

Jiné pohledávky vykázané v rozvaze tvoří především pohledávky související s nájmem a podnájmem nebytových prostor.

6. Opravné položky

V roce 2016 společnost vytvořila opravné položky ve výši 100 % k neuhrazeným pohledávkám z titulu faktur a nájmu u podnájemce služebního bytu objektu K Milíčovu 674.

Následně Společnost v roce 2020 vytvořila opravné položky k pohledávkám v celkové výši 5.118.335.59 Kč.

Jedná se o pohledávky vzniklé z titulu podpachtů a vyúčtování služeb na objektu Nad Opatovem 2140. Smlouvy s podpachtýři na tomto objektu byly počátkem roku 2019 ukončeny z důvodu rekonstrukce tohoto objektu. Společnost Jihoměstská majetková se tak ve vztahu k podpachtýřům dostala do horší vyjednávací pozice než u aktivních smluv (nelze již použít sankci v podobě výpovědi a podobně). K těmto pohledávkám byly vytvořeny opravné položky do hodnoty 100 % pohledávek nezajištěných kaucemi.

Byly také vytvořeny opravné položky k pohledávkám vzniklým z titulu dlužných nájmů a služeb za byty na objektu Zahrady Opatov. V současné době jsou tyto pohledávky ve výši přibližně 1 % z celkového předpisu nájemného a záloh na služby. Zde jsou tvořeny opravné položky ve výši 100 % ke všem pohledávkám více než 36 měsíců po splatnosti, 65 % ke všem pohledávkám více než 24 měsíců po splatnosti a 50% ke všem pohledávkám více než 12 měsíců po splatnosti.

V roce 2020 byly také vytvořeny opravné položky k pohledávkám za podnájemníky za sportovní objekty a objekty podnajímané pro provoz restaurací. Podnájemníci na těchto objektech se vzhledem k situaci, kdy museli po větší část roku 2020 své provozovny z důvodu nařízení vlády uzavřít, dostali do složité finanční situace. V současné době jsou s podnájemníky vyjednány splátkové kalendáře, které jim umožní své závazky uhradit. V roce 2024 byly

tyto splátkové kalendáře řádně plněny a z tohoto důvodu bylo možné část opravných položek vytvořených v roce 2020 rozpustit.

Stav oprav. pol. 1.1.	Zvýšení	Snížení	Stav oprav. pol. 31.12.
13.856.210,97 Kč	2.375.828,45 Kč	167.981 Kč	16.064.058,42 Kč

7. Vlastní kapitál

Položka „A.IV.3. Jiný výsledek hospodaření minulých let zohledňuje výši rezervy na nevyčerpanou dovolenou k 1.1.2019.

Společnost v roce 2018 vytvořila přídělem z nerozděleného zisku Fond investic. Účelem zřízení Fondu je účetní vyčlenění a shromáždění finančních zdrojů určených ke krytí výdajů souvisejících se zajištěním investičních potřeb Společnosti. Částka prostředků Fondu, která byla použita na pořízení dlouhodobého majetku je alokována v tomto konkrétním dlouhodobém majetku. K datu účetní závěrky je Fond účetně vypořádán za dané účetní období, a to ve prospěch Nerozdělených zisků minulých let v částce přesně se rovnající částce účetních odpisů za dané účetní období dlouhodobého majetku, jehož pořízení bylo financováno z Fondu.

Založení fondu	7 500 000,00 Kč
Vypořádání fondu ve výši odpisů majetku pořízeného z fondu	- 7 500 000,00 Kč
Stav Fondu 31.12.2024	0,00 Kč

8. Rezervy

Společnost tvoří rezervu na nevybranou dovolenou včetně nákladů na sociální a zdravotní pojištění. Výpočet se provádí na základě průměrných mzdových nákladů dle jednotlivých zaměstnanců. Výše této rezervy k 31.12.2024 byla 198.102,66 Kč.

V roce 2023 také byla nově započato s tvorbou rezerva na odstranění vad hydroizolace bytového domu Zahrady Opatov v ulici Horynova č.p.2389. V roce 2023 bylo zjištěno narušení hydroizolační vrstvy u teras a balkonů v 7,8 a 9 n.p. a zatékání do tepelné izolace pod touto hydroizolační vrstvou. Dle pachtovní smlouvy je společnost Jihoměstská majetková a.s. povinna jakožto pachtýř provádět veškerou údržbu a opravy na své vlastní náklady tak, aby propachtovaná věc byla zachována minimálně ve stavu, v jakém byla propachtována a aby nedošlo ke zhoršení její podstaty. Z tohoto důvodu náklady na odstranění vad jdou k tíži společnosti. Vzhledem k nákladům na odstranění těchto vad v předpokládané výši 3,5 mil. Kč bylo rozhodnuto o tvorbě rezervy na tyto náklady, a to rovnoměrně po dobu dvou let, a to 50 % v roce 2023 a 50 % v roce 2024.

Výše této rezervy k 31.12.2024 byla 3.552.762,00 Kč.

9. Krátkodobé závazky

Závazky splatné a po lhůtě splatnosti:

Jedná se o závazky pouze z obchodních vztahů.

Závazky:

0–30 dní	5.768 tis. Kč
31–60 dní	524 tis. Kč
61–90 dní	0 tis. Kč
nad 90 dní	6.989 tis. Kč

Závazky se splatností nad 5 let činily k 31.12.2024: 0 tis. Kč.

Krátkodobé přijaté zálohy vykázané v rozvaze tvoří především zálohy na služby a energie související s nájmem a podnájmem nebytových prostor.

Jiné závazky vykázané v rozvaze tvoří především závazky související s nájmem a podnájmem nebytových prostor.

10. Závazky k úvěrovým institucím

Společnost vykazuje v rozvaze závazky k úvěrovým institucím v celkové výši 9.545 tis. Kč. Jedná se o úvěry na pořízení vozového a strojového parku. Tato hodnota je v rozvaze rozdělena na část úvěrů splatnou do jednoho roku ve výši 3.294 tis. Kč, která je vykázána v části krátkodobé závazky, zbývající část ve výši 6.251 tis. Kč je vykázána v dlouhodobých závazcích.

Společnost má uzavřenu smlouvu o kontokorentním úvěru s Českou spořitelnou ve výši 5 mil. Kč. Tento úvěr je zajištěn vlastní blankosměnkou.

11. Daň z příjmu a odložená daň

K 31.12.2024 činí splatná daň 257 tis. Kč.

K 31.12.2024 činí odložená daňová pohledávka 1.021 tis.Kč a je zkalkulována z rozdílných daňových a účetních zůstatkových cen dlouhodobého majetku, a vytvořených účetních rezerv.

12. Osobní náklady

Průměrný přepočtený počet zaměstnanců během ÚO: 92. Osobní náklady celkem: 83.876 tis. Kč

Z toho odměny členům statutárních a dozorčích orgánů: 1.093 tis.Kč

13. Informace o transakcích se spřízněnými osobami

Celkový obrat za rok 2024 s Městskou částí Praha 11 jako odběratelem a jediným akcionářem zároveň byl 102,5 mil. Kč bez DPH. Výše závazků k 31.12.2024 vůči MČ Praha 11 činí 5.678 tis. Kč. Výše pohledávek k 31.12.2024 vůči MČ Praha 11 činí 13.030 tis. Kč.

14. Další významné položky rozvahy

Ve výkazu Rozvahy za rok 2023 došlo ke změně vykazování stavu účtů 378 a 379. Doposud stavy těchto účtů byly vykazovány na řádku 67 aktiv a 62 pasiv Rozvahy. Ve výkazu za rok 2023, z důvodu věrnější zobrazení skutečnosti, jsou stavy těchto účtů řádků vykázány na řádku 58 aktiv (Pohledávky z obchodních vztahů) a řádku 51 pasiv (Závazky z obchodních stavů).Toto vykazování bylo zachováno i pro rok 2024.

K žádným dalším významné změně vykazování oproti minulým obdobím ve výkazu Rozvahy za rok 2024 nedošlo.

15. Předpoklad nepřetržitého trvání společnosti

Společnost rokem 2024 prošla bez zásadnějších dopadů na hospodaření, a tak rok 2024 nemá významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31.12.2024 zpracována za předpokladu, že Společnost bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.

16. Významné události, které nastali mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky

Nenastaly žádné významné události mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky nenastaly.

17. Čistý obrat

V souladu s novou definicí čistého obratu vykázala společnost ve výkazu zisku a ztráty na řádku „Čistý obrat za účetní období" k 31.12. 2024 obrat ve výši 232.671 tis. Kč. Vzhledem k tomu, že úsilí vynaložené na stanovení obratu za rok 2023 podle nové metodiky není úměrné informačnímu efektu pro uživatele účetní závěrky nedošlo k přepočtu čistého obratu za srovnávací období, tj. k 31. 12. 2023. Společnost čistý obrat za srovnávací období ve výkazu zisku a ztráty tedy neuvedla. Čistý obrat pro účely kategorizace účetní jednotky za srovnávací období, tj. k 31. 12. 2023 zůstal nezměněn a činil 205.182 tis. Kč.

V Praze dne 30.05.2025

Osoba odpovědná za účetnictví Jméno a podpis): Osoba odpovědná za účetní závěrku (jméno a podpis):

Ing.Radek Adamec _____ Ing.Radek Adamec_____

Ing..Zdeněk Hamaj _____ Ing..Zdeněk Hamaj _____