

Zpráva nezávislého auditora
o auditu účetní závěrky sestavené k 31.12.2024 ve společnosti
Správa majetku Praha 14, a.s., IČO: 256 22 684,
se sídlem Praha 9 - Hloubětín, Metujská 907, PSČ 19800
určená pro akcionáře a představenstvo společnosti

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Správa majetku Praha 14, a.s. (dále jen „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2024, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2024 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Správa majetku Praha 14, a.s. k 31.12.2024, nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 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.

Ostatní informace k 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 (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) 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 (materiality), 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 (materiálních) 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 (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Představenstvo jako statutární orgán společnosti Správa majetku Praha 14, a.s. 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 (materiální) 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 plánuje statutární orgán Společnosti zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Odpovědnost auditora

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) 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 (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), 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 (materiální) 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 (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) 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 jeho 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 Společnosti a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) 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 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.

Verifikace SUED, a. s.
Sukova třída 1556
530 02 Pardubice
číslo oprávnění 571



Ing. Ivana Hubáčková
statutární auditor
číslo oprávnění 2099

V Pardubicích dne 11.5.2025

VÝROČNÍ ZPRÁVA

2024



SPRÁVA MAJETKU PRAHA 14, a.s.
METUJSKÁ 907
198 00 PRAHA 9



VÝROČNÍ ZPRÁVA OBCHODNÍ SPOLEČNOSTI ZA ROK 2024

Obchodní společnost: **Správa majetku Praha 14, a.s.**

Sídlo společnosti: Metujská 907, 198 00 Praha 9

IČ: 256 22 684

DIČ: CZ25622684

OBSAH:

I.	OBECNÉ ÚDAJE O SPOLEČNOSTI	4
1.	Základní údaje	4
II.	ORGANIZACE SPOLEČNOSTI	5
1.	Statutární orgány společnosti v roce 2024	5
2.	Organizační struktura společnosti	5
III.	ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA ZA ROK 2024	6
1.	Podnikatelská činnost společnosti v roce 2024	6
2.	Stav majetku společnosti k 31.12.2024	7
IV.	ZPRÁVA DOZORČÍ RADY ZA ROK 2024	9
V.	ČINNOST SPOLEČNOSTI V ROCE 2024	10
VI.	INFORMACE V ROZSAHU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	11
VII.	PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY K 31. 12. 2024	15
VIII.	ZPRÁVA O VZTAZÍCH SPOLEČNOSTI SMP14 ZA ROK 2024	23
1.	Struktura vztahů	23
2.	Způsob a prostředky ovládání	23
3.	Úloha společnosti	23
4.	Přehled jednání podle § 82 odst. 2, písm. d) ZOK	23
5.	Přehled vzájemných smluv v rámci seskupení	23
6.	Posouzení újmy a její vyrovnání	24
7.	Zhodnocení výhod, nevýhod a rizik	24
IX.	NÁVRH NA ROZDĚLENÍ ZISKU ZA ROK 2024	25
X.	UDÁLOSTI PO DATU SESTAVENÍ ŘÁDNÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	26

I. OBECNÉ ÚDAJE O SPOLEČNOSTI

1. Základní údaje

Název společnosti:	Správa majetku Praha 14, a.s.
Sídlo společnosti:	Praha 9 – Hloubětín, Metujská 907, PSČ 198 00
Právní forma:	akciová společnost
Předmět podnikání:	Zprostředkování obchodu a služeb Velkoobchod a maloobchod, Správa a údržba nemovitostí Poradenská a konzultační činnost, Zpracování odborných studií a posudků
Rozhodující předmět činnosti společnosti:	správa nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Ostatní předměty činnosti společnosti:	koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej, činnost ekonomických a účetních poradců, zprostředkovatelská činnost, realitní kancelář, licence na rozvod tepla, rozvod tepelné energie, vedení účetnictví, vedení daňové evidence
Zakladatel:	MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 14
Datum vzniku společnosti:	31. 10. 1997
Základní kapitál:	1.000.000,- Kč
Společnost je zapsána v obchodním rejstříku v oddíle B, vložce 5037, vedeném Městským soudem v Praze.	

II. ORGANIZACE SPOLEČNOSTI

1. Statutární a dozorčí orgány společnosti v roce 2024

Představenstvo od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024 pracovalo ve složení:

Předseda představenstva: Ing. Karel Med

Členové představenstva: Jiří Zajac

Vladimír Mitáš

Dozorčí rada od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024 pracovala ve složení:

Předseda dozorčí rady: Ing. Adam Palát

Členové dozorčí rady:

Bc. Miroslav Šubrt
Ing. Jan Adámek
Ing. Miroslav Froněk
Pavel Mašek
Ing. Pavel Habarta

2. Organizační struktura společnosti

Společnost byla v roce 2024 v systému jednoho ředitele a tří vedoucích pracovníků jednotlivých úseků (ekonomický, provozní, technický).

V průběhu hodnoceného období byl průměrný celkový počet zaměstnanců společnosti 20 zaměstnanců. Pracovní tým je tvořený ředitelem společnosti, třemi vedoucími pracovníky ekonomického, provozního a technického oddělení a výkonnými zaměstnanci v každém oddělení. Všichni aktuálně evidovaní zaměstnanci společnosti jsou vedeni v pracovním poměru na dobu neurčitou.

Ke dni 31. 12. 2024 pracovalo vedení společnosti v tomto složení:

ředitel:	Vladimír Mitáš
vedoucí ekonomického úseku:	Bc. Martina Šmejkalová
vedoucí provozního úseku:	Mgr. Jana Járošiová
vedoucí technického úseku:	David Strejček

K podrobnější úpravě vnitřní organizace společnosti byl vydán Organizační řád, jehož součástí je i grafické schéma organizační struktury Správy majetku Praha 14, a.s. (SMP14, nebo také společnost).

III. ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA ZA ROK 2024

1. Podnikatelská činnost společnosti v roce 2024

Obchodní společnost Správa majetku Praha 14, a.s., IČ: 25622684, sídlem Metujská 907, 198 00 Praha 9 (dále také jen „společnost“) vykonává příkazní správu bytových a nebytových objektů ve svěřené správě městské části Praha 14 (MČP14) a ve vlastnictví bytových družstev a SVJ. V rámci vlastní komerční činnosti využívá společnost některé objekty, pronajaté od MČP14, např. Polikliniku Černý Most – Parník, KD Šimanovská v Kyjích, prostory podzemních garáží, stání ve vnitroblocích, uzavřené parkoviště v ulici Arnošta Valenty a předávací stanice tepla a teplé užitkové vody (výměníky) atd.

Hlavním cílem představenstva společnosti byla i v roce 2024 optimalizace provozních nákladů společnosti, personální stabilizace akciové společnosti a tím dosahovat plnění dlouhodobého záměru zřizovatele společnosti. Důraz byl a je kladen na to, aby taková optimalizace nákladů umožnila zachování trendu stabilního hospodářského výkonu společnosti a zároveň neovlivnila kvalitu poskytovaných služeb ve všech objektech spravovaných v rámci příkazních smluv společnosti.

Dosažení plánovaných hospodářských výsledků, zkvalitňování poskytovaných služeb a optimalizaci nákladů bylo jedním z hlavních důvodů, proč došlo k přechodu z monistického systému vedení společnosti na dualistický, tvořený dozorčí radou jako kontrolním orgánem a představenstvem jako výkonným orgánem. Jediným akcionářem je MČ Praha 14. Valná hromada ve své pravomoci rozhodla o této změně koncem roku 2019. V roce 2020, 2021, 2022, 2023 a 2024 byl tento systém bez vad praktikován.

Mezi MČP14 a společností byla uzavřena dne 30. 5. 2019 Smlouva o nájmu budovy č. 0226/2019/OSM/1070 ve znění dodatků č.1, a. 2 a č.3 . Předmětem této nájemní smlouvy k budově je (s účinností od 1. 6. 2019) pronájem budovy č.p. 902 (stavba občanského vybavení – Poliklinika Parník), která je součástí pozemku parcelní č. 221/148 a stojí na pozemcích parcelní č. 221/550 a č. 221/551, vše v k.ú. Černý Most, obec Praha. V roce 2024 se podařilo obsadit kompletně celou polikliniku. Proběhly jednoduché stavební úpravy v několika místnostech fyzioterapie v suterénu. Dále bylo v rámci úspor vyměněno původní osvětlení za technologii s LED v rámci všech pater schodiště. Zároveň proběhlo vybudování nového VZT odtahu v přízemí. V rámci orientačního systému došlo k rozšíření označení ve společných chodbách ve všech patrech a celkovému zpřehlednění orientace na poliklinice. Také byla provedena některá bezpečnostní opatření. Proběhla aktualizace pasportu budovy v návaznosti na aktualizaci PBR (požárně bezpečnostní řešení) pro dokončení a napojení na PCO (pult centrální ochrany). V rámci úspor energie bylo požádáno o dotaci na FVE, která sníží pořizovací náklady pro instalaci FVE na střechu polikliniky.

K 31. 12. 2024 spravovala společnost dle příkazních smluv pro MČP14 celkem 1053 bytových a nebytových jednotek. Z tohoto počtu je 822 bytů, 224 nebytových prostor a 7 ubytovacích jednotek. Dále společnost spravovala na základě příkazních smluv celkem 598 bytových a nebytových jednotek v rámci bytových družstev a SVJ.

Ohledně podnájmu garážových stání dosahuje za období 1.1.2024-31.12.2024 společnost obsazenosti kolem 96 % z celkového počtu 1 266 míst (v podzemních garážích je 1 065 míst pro automobily a 28 míst pro motocykly a ve vnitroblocích 173 míst pro automobily). Ohledně pronájmu parkovacích stání v ulici Arnošta Valenty dosahuje společnost dlouhodobě obsazenosti kolem 75% z celkového počtu 236 míst. Pronájem parkovacích míst byl zahájen od 1.7.2024.

V roce 2024 společnost pokračovala v pravidelné údržbě a opravě nemovitostí s cílem zajistit bezpečné a komfortní bydlení pro obyvatele. Mezi hlavní realizované projekty např. patří.

Komplexní opravy balkonů, Modernizace bytových jader , Oprava společných prostor bytového domu Kardašovská 670, Výměna PVC podlah v společných prostorách v domech na sídlišti Lehovec, Vykližení společných prostor v bytových domech, Generální oprava vstupních schodišť v domech Rochovská 766 a 767, Celková revitalizace okolí KC Plechářna včetně zajištění kontejnerové kavárny, grilovací zóny a dětského hřiště, Přechod na systém generálního klíče, Výměna zastaralých protipožárních uzávěrů v garážích, Převzetí do správy venkovního uzavřeného parkoviště v ulici Arnošta Valenty, Zajištění pravidelných kontrol domů bezpečnostní agenturou

Díky těmto krokům společnost nejen zlepšila kvalitu bydlení, ale také podpořila komunitní život, bezpečnost obyvatel a efektivní správu nemovitostí.

Také v roce 2024 zajišťovala společnost, na celkově 7 výměníkových stanicích, dodávku tepelné energie a teplé užitkové vody do stavebních objektů a pokračovala s opravami, které vycházely z prováděných plánovaných revizí z předešlého období. Společnost dále instalovala v bytových domech sběrnice dat, měřiče tepla, teplé a studené vody s RF modulem (povinnost již od 1.1.2022), aby naplnila legislativní požadavek, který bude platný od 1.1.2027, s povinností dálkového odečtu a on-line přístupu k datům. Na spravovaných předávacích stanicích proběhla také optimalizace sjednaného množství tepla (výkonu) a proto byla cena tepla pro obyvatele o něco nižší.

V průběhu roku 2024 byla činnost společnosti (zadávání veřejných zakázek, vedení účetnictví atd.) podrobena několika kontrolám ze strany Odboru právních a kontrolních činností Úřadu městské části Praha 14, interního auditora Úřadu městské části Praha 14 či auditorské společnosti a kontrolního orgánu Magistrátu hlavního města Prahy, které nezjistily žádné vady ani žádná závažná pochybení.

Hospodaření společnosti za rok 2024 skončilo ziskem ve výši 484 tis. Kč. V roce 2023 byl obrat společnosti 57 107 tis. Kč a v roce 2024 byl navýšen na 62 047 tis. Kč, ale stále platí snaha vedení společnosti o úspory nákladů a efektivitu prováděných oprav a údržby objektů ve svěřené správě.

2. Stav majetku k 31.12.2024

Majetek společnosti tvoří převážně samostatné movité věci, krátkodobé pohledávky a krátkodobý finanční majetek.

Hospodářský výsledek společnosti za rok 2024 odpovídá úkolům kladeným na společnost jediným akcionářem MČ Praha 14. Společnost je organizačně i ekonomicky stabilizovaná a úzká spolupráce se zřizovatelem v rámci komerčních pronájmů, rozšířených v posledních letech o další prostory, je slibným předpokladem úspěšného rozvoje společnosti i v následujících letech. Hospodářský výsledek za rok 2024 skončil účetním ziskem ve výši 484 tis. Kč. Ze struktury hospodaření společnosti se dá usuzovat, že v následujících letech má společnost potenciál vytvářet kladné, či přinejmenším vyrovnané výsledky. Cílem společnosti i pro další léta zůstává

poskytovat komplexní a kvalitní služby v oblasti správy majetku, a to nejen pro MČP14, ale i pro ostatní odběratele a zároveň zajistit stabilní hospodářské výsledky z vlastní komerční činnosti.

V dalších obdobích společnost předpokládá, že bude kontinuálně pokračovat ve své dosavadní činnosti. V oblasti velkých oprav a investic provedla společnost významné opravy objektu Polikliniky Parník a opravy společných prostor v bytových domech a v neposlední řadě pokračuje v opravách bytových jader a problematických balkónů.

V oblasti ochrany životního prostředí nepřekračují aktivity společnosti aktuálně platný zákonný rámec, resp. společnost nevyvíjí žádné aktivity překračující zákonem stanovené povinnosti, např. v oblasti nakládání s odpady, či provozu svěřených energetických zdrojů. Veškeré kroky v této oblasti společnost úzce koordinuje s kroky zřizovatele a jediného akcionáře.

V oblasti pracovněprávních vztahů pokračovala společnost v roce 2024 revizí pracovněprávních smluv a dalších norem, jako jsou pracovní náplně a interní pracovní předpisy společnosti. V průběhu stávajícího roku i roku následujícího společnost pokračuje v rozšiřování vzdělávací a motivační pobídky zaměstnancům. Společnost průběžně zajišťuje, v rámci své činnosti, i bydlení svým zaměstnancům, jako stabilizační faktor.

Společnost jako účetní jednotka nemá organizační složku v zahraničí, požadovanou podle zvláštních předpisů.



Vladimír Mitáš
člen představenstva



Ing. Karel Med
předseda představenstva

IV. ZPRÁVA DOZORČÍ RADY ZA ROK 2024

Dozorčí rada obchodní společnosti Správa majetku Praha 14, a.s., IČ: 25622684, se sídlem: Metujská 907, 198 00 Praha 9 (dále jen „SMP“, či „společnost“) vykonávala dohled nad výkonem působnosti představenstva společnosti a nad realizací podnikatelské činnosti společnosti po celé období roku 2024 v souladu se stanovami společnosti a dotčenými zákonnými normami. Dozorčí rada tak může konstatovat, že obchodní činnost společnosti probíhá v souladu s dotčenými právními předpisy, pokyny valné hromady a stanovami společnosti.

V průběhu roku 2024 dozorčí rada sledovala obchodní činnost společnosti, přezkoumávala klíčová rozhodnutí jejího představenstva a vedení a zabývala se podněty jednotlivých členů dozorčí rady. V rámci své pravomoci předložila dozorčí rada představenstvu a vedení společnosti v průběhu roku 2024 množství podnětů. Dozorčí radě byly, v souladu s právními předpisy a stanovami, představenstvem a vedením společnosti poskytovány řádné a úplné materiály a informace nezbytné pro výkon její činnosti.

Hlavní podnikatelskou aktivitou nadále zůstává správa bytových a nebytových prostor, které jsou majetkem městské části Prahy 14. V rámci správy bytového fondu proběhlo v roce 2024 několik investičních akcí, například opravy balkonů nebo bytových jader. K nejdůležitějším z hlediska významu pro obyvatele městské části ale i rozsahu činností je komplexní správa polikliniky „Parník“, kde došlo v roce 2024 k rozsáhlé technologické modernizaci. Neméně důležitou podnikatelskou aktivitou zůstává provozování podzemních garáží, povrchových stání ve vnitroblocích na Černém Mostě, v ulici Arnošta Valenty. Počet pronajatých garážových stání má mírně vzestupnou tendenci. Společnost dále spravuje například kulturní centrum Plechána, kde probíhala celková revitalizace okolí. Tak jako v letech minulých Společnost zajišťuje dodávku tepelné energie pro objekty sídlící na Černém Mostě 2, kde došlo například k optimalizaci výkonu.

Dozorčí rada konstatuje, že akciová společnost Správa majetku Praha 14 v roce 2024 splnila záměry akcionáře.

Dozorčí rada samostatně přezkoumala účetní závěrku za rok 2024, zpracovanou podle účetních standardů a doporučuje její schválení Valné hromadě.

Dozorčí rada bere na vědomí Výroční zprávu společnosti Správa majetku Praha 14, a.s. za rok 2024, ve které se seznámila s hospodářským výsledkem za tento rok. Má za prokázané, že hospodářský výsledek společnosti byl vykázán správně a plně odpovídá uvedenému stavu a struktuře aktiv a pasiv, včetně proúčtovaných nákladů a výnosů.



Ing. Adam Palát
předseda dozorčí rady



Ing. Jan Adámek
člen dozorčí rady

V. ČINNOST SPOLEČNOSTI V ROCE 2024

Obchodní společnost Správa majetku Praha 14, a.s. (dále jen „společnost“, nebo také „SMP14“) vznikla ke dni 31. 10. 1997. Jediným akcionářem společnosti je MČP14. Záměrem MČP14 bylo zkvalitnění a zefektivnění správy bytových objektů, které mu jsou svěřeny a zabezpečit i správu dalších nemovitostí.

Předmětem podnikání společnosti je především správa nemovitostí, pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, distribuce tepla a teplé užitkové vody (TUV), činnost ekonomických a organizačních poradců a výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

Činnost společnosti se v roce 2024 zaměřila převážně na správu bytových a nebytových objektů, na zabezpečení pronájmu bytů a nebytových prostor a distribuci tepla a TUV v nemovitostech ve svěřené správě MČP14. Dále pak na správu bytových objektů ve vlastnictví SVJ a BD a vlastní komerční činnost v pronajatých objektech.

K této činnosti začala společnost využívat nový software pro účetnictví (Vario), a dále rozšiřuje použití software Domsys pro vyúčtování, rozúčtování, evidenci atd.

K 31. 12. 2024 spravovala společnost dle příkazních smluv pro MČP14 celkem 1053 bytových a nebytových jednotek. Z tohoto počtu je 822 bytů, 224 nebytových prostor a 7 ubytovacích jednotek. Dále společnost spravovala na základě příkazních smluv celkem 598 bytových a nebytových jednotek v rámci bytových družstev a SVJ. Společnost se zaměřila na kontrolu bytů zda jsou užívány na základě Zásad k pronájmu bytů ve svěřené správě MČP14, tzn. dle nájemných smluv a také zda je dodržována požární ochrana ve všech objektech vč. garáží.

Společnost se dále zaměřila na bezpečnost v bytových domech a garážích s tím, že nadále pracuje na projektu kamerového systému.

Společnost také spravuje a následně od 1. 6. 2019 převzala do nájmu objekt Polikliniky Černý Most – „Parník“ čp. 902 v ulici Generála Janouška, v němž během roku 2024 bylo téměř dosaženo maximální obsazenosti pronajímaných prostor, se zaměřením na široké spektrum lékařské odbornosti.

Na základě licence na rozvod tepelné energie pokračovala společnost v zajišťování dodávky tepelné energie pro bytové a nebytové jednotky, k 31. 12. 2024 celkem na 7 předávacích stanicích tepla a teplé užitkové vody.

Společnost i v roce 2024 nadále provozovala a pronajímala parkovací místa v podzemních garážích a ve vnitroblocích. K 31. 12. 2023 bylo dosaženo kolem 96% obsazenosti garážových stání z celkového počtu 1266 (v podzemních garážích je 1065 míst pro automobily a 28 míst pro motocykly a ve vnitroblocích 173 míst pro automobily). Ohledně pronájmů parkovacích stání v ulici Arnošta Valenty dosahuje společnost dlouhodobě obsazenosti kolem 75% z celkového počtu 236 míst. Pronájem parkovacích míst byl zahájen od 1.7.2024.

Na výši čistého obrátu za rok 2024 se podílely především výnos ze správy bytových družstev a SVJ ve výši 1 555 tis. Kč, výnos za správu majetku MČP14, ve výši 12 671 tis. Kč, dále pak výnos z pronájmu garáží ve výši 9 405 tis. Kč a výnos ze zajišťování dodávek tepelné energie ve výši 16 399 tis. Kč, tržby z pronájmu Polikliniky Černý Most – „Parník“ ve výši 18 921 tis. Kč a ostatních pronájmů a služeb s tím spojených ve výši 3 096 tis. Kč.

VI. INFORMACE V ROZSAHU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Zpracováno v souladu s vyhláškou
č. 500/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů

ROZVAHA
v plném rozsahu

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Spáva majetku Praha 14, a.s.

ke dni **31.12.2024**

(v celých tisících CZK)

Sídlo, bydliště nebo místo podnikání účetní jednotky

Metujská 907

198 00 Praha 9 - Hloubětín

IČ
25622684

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM	001	30 717	-2 208	27 909	29 155
B.	Stálá aktiva	003	3 494	-2 679	815	1 458
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	433	- 433		
2.	Ocenitelná práva	006	433	- 433		
2.1	Software	007	433	- 433		
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	3 061	-2 246	815	1 458
B.II. 1.	Pozemky a stavby	015	193	- 164	29	33
1.2	Stavby	017	193	- 164	29	33
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	2 868	-2 082	786	1 305
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a neokonečný dlouhodobý hmotný majetek	024				120
5.2	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026				120
C.	Oběžná aktiva	037	26 814	- 129	26 685	27 362
C.II.	Pohledávky	046	15 580	- 129	15 451	15 146
C.II. 2.	Krátkodobé pohledávky	057	15 580	- 129	15 451	15 146
2.1	Pohledávky z obchodních vztahů	058	11 006	- 129	10 877	11 719
2.4	Pohledávky - ostatní	061	4 574		4 574	3 427
2.4.4	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	4 362		4 362	3 271
2.4.5	Dohadné účty aktivní	066	168		168	112
2.4.6	Jiné pohledávky	067	44		44	44
C.IV.	Peněžní prostředky	075	11 234		11 234	12 266
C.IV. 1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	55		55	2
2.	Peněžní prostředky na účtech	077	11 179		11 179	12 204
D.	Časové rozlišení aktiv	078	409		409	345
D. 1.	Náklady příštích období	079	388		388	345
3.	Příjmy příštích období	081	21		21	

Označení	PASIVA	Číslo řádku	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM	082	27 909	29 155
A.	Vlastní kapitál	083	4 876	5 259
A.I.	Základní kapitál	084	1 000	1 000
A.I. 1	Základní kapitál	085	1 000	1 000
A.IV	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	099	3 392	3 966
A.IV 1	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z minulých let (+/-)	100	4 258	3 966
2	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	101	- 866	
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	102	484	293
B.+C.	Cizí zdroje	104	19 264	18 974
B.	Rezervy	105	119	145
4.	Ostatní rezervy	109	119	145
C.	Závazky	110	19 145	18 829
C.I.	Dlouhodobé závazky	111	2 087	2 113
9.	Závazky - ostatní	122	2 087	2 113
9.3	Jiné závazky	125	2 087	2 113
C.II.	Krátkodobé závazky	126	17 058	16 716
3.	Krátkodobé přijaté zálohy	131	5 545	5 043
4.	Závazky z obchodních vztahů	132	4 389	5 757
8.	Závazky ostatní	136	7 124	5 916
8.3	Závazky k zaměstnancům	139	1 135	907
8.4	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	140	689	881
8.5	Stát - daňové závazky a dotace	141	962	703
8.6	Dohadné účty pasivní	142	755	2 598
8.7	Jiné závazky	143	3 583	827
D.	Časové rozlišení pasiv	147	3 769	4 922
1.	Výdaje příštích období	148	2 518	3 738
2.	Výnosy příštích období	149	1 251	1 184

11-05-2025



Zpracováno v souladu s vyhláškou
č. 500/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

Oceňovací firma nebo, její název účetní jednotky

Správa majetku Praha 14, a.s.

za období 01.01.2024– 31.12.2024
v celých tisících CZK

Sídlo, bydliště nebo místo podnikání účetní jednotky

Metujská 907
198 00 Praha 9 - Hloubětín

IČ
25622684

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	62 047	57 107
A.	vykonává spotřeba	03	41 315	37 042
2.	Spotřeba materiálu a energie	05	17 636	15 603
3.	Služby	06	23 678	21 139
D.	Osobní náklady	09	19 261	19 215
1.	Mzdové náklady	10	14 747	14 145
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	5 215	5 071
2 1	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	4 649	4 610
2 2	Ostatní náklady	13	567	461
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	14	340	325
1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	340	325
1 1	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvale	16	340	325
III.	Ostatní provozní výnosy	20	449	400
1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	261	269
3.	Jiné provozní výnosy	23	188	131
F.	Ostatní provozní náklady	24	491	265
1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	184	252
3.	Darce a sociální	27	8	9
4.	Rezervy v provozní oblasti a kompenzační náklady přístupu osob	28	-26	-55
5.	Jiné provozní náklady	29	325	762
*	Provozní výsledek hospodaření	30	388	-41
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	39	349	442
2.	Darce výnosové úroky a podobné výnosy	41	349	442
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43	30	56
2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	30	56
K.	Ostatní finanční náklady	47	22	22
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	297	334
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	188	293
L.	Dañ z příjmů za běžnou činnost	50	202	
L.	Dañ z příjmů správně	51	202	
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	484	293
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	484	293

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
*	Čistý obrát za účetní období	56	62 047	

Pozn

VII. Příloha účetní závěrky k 31. prosinci 2024

1. Účetní jednotka

Obchodní firma: Správa majetku Praha 14, a.s.
 Sídlo: Praha 9 – Hloubětín, Metujská 907, PSČ 198 00
 Právní forma: akciová společnost
 IČ: 256 22 684
 Spisová značka: 5037 vedená u Městského soudu v Praze
 Předmět podnikání: Správa a údržba nemovitostí
 Poradenská a konzultační činnost
 Činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence
 Rozvod tepelné energie
 Velkoobchod a maloobchod
 Zprostředkování obchodu a služeb
 Zpracování odborných studií a posudků
 Datum vzniku společnosti: 31. 10. 1997

Řádná účetní závěrka byla sestavena za účetní období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024

Kategorie účetní jednotky: Malá účetní jednotka

Údaje jsou uvedeny v tis. Kč (pokud není uvedeno dále jinak).

Osoby podílející se na základním kapitálu společnosti

jméno a sídlo osoby	podíl na zákl. kapitálu v %	
	běžné období	min. období
Městská část Praha 14, Bří. Venclíků 1073, Praha 14	100%	100%

V roce 2024 beze změn.

Statutární a dozorčí orgány společnosti

Představenstvo: _____ od _____

Předseda:

Ing. Karel Med, dat. nar. 9. března 1971 19. ledna 2022

Členové:

Vladimír Mitáš, dat. nar. 23. listopadu 1963 01. ledna 2019

Jiří Zajac, dat. nar. 1. února 1977 01. ledna 2019

Dozorčí rada _____ od _____

Předseda:

Ing. ADAM PALÁT, dat. nar. 22. února 1996 12.12.2022

Členové:

Bc. Miroslav Šubrt, dat. nar. 28. října 1970	28.12.2021
JAN ADÁMEK, dat. nar. 6. srpna 1983	07.11.2022
MIROSLAV FRONĚK, dat. nar. 4. května 1960	07.11.2022
PAVEL MAŠEK, dat. nar. 13. června 1974	07.11.2022
PAVEL HABARTA, dat. nar. 4. ledna 1978	07.11.2022

K úpravám data vzniku členství v představenstvu u V.Mitáše a J.Zajace došlo dne 20. ledna 2025.

Organizační struktura společnosti

V účetním období byl průměrný počet zaměstnanců 20. Z toho byli 4 řídící pracovníci ředitel a tři vedoucích jednotlivých úseků (ekonomický, provozní, technický).

Vedení akciové společnosti pracovalo k 31. 12. 2024 ve složení:

- Ředitel: Vladimír Mitáš
- Vedoucí provozního úseku: Mgr. Jana Járošiová
- Vedoucí ekonomického úseku: Bc. Martina Kloudová
- Vedoucí technického úseku: David Strejček

2. Majetkové nebo smluvní účasti v jiných společnostech

Správa majetku Praha 14, a.s. nemá majetkové ani smluvní účasti v jiných společnostech.

3. Zaměstnanci a osobní náklady

	celkem	
	běžné období	minulé období
počet zaměstnanců průměrný přepočtený	21	20
osobní náklady celkem	19 961	19 216
z toho odměny členům orgánů společnosti	883	885

Orgány společnosti tvoří představenstvo a dozorčí rada. Vedení společnosti tvoří ředitel, vedoucí provozního úseku, vedoucí finančního úseku a vedoucí technického úseku.

4. Poskytnutá peněžní a jiná plnění

druh plnění	představenstvo		dozorčí rada		řídící orgán	
	běžné období	minulé období	běžné období	minulé období	běžné období	minulé období
Půjčky a úvěry	0	0	0	0	0	0

Poskytnutá zajištění	0	0	0	0	0	0
Důchodové připojištění	0	0	0	0	0	0
Bezplatné užití os. vozidla	0	0	0	0	0	0
Jiné, vč. naturálního plnění	0	0	0	0	0	0

Společnost neposkytlá žádné půjčky, úvěry, zajištění, ani ostatní plnění jak v peněžní, tak v nepeněžní formě, členům statutárních a dozorčích orgánů.

5. Obecné účetní zásady, účetní metody, způsoby oceňování a odpisování

- a) Předkládaná účetní závěrka společnosti byla zpracována na základě zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, vyhlášky č. 500/2002 Sb. a Českých účetních standardů pro podnikatele.

Účetnictví je vedeno jako soustava účetních záznamů v historických cenách. Účetním obdobím je kalendářní rok. Účetnictví respektuje zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

- b) Odchyly od stanovených metod podle § 7 odst. 5 zákona o účetnictví nebyly uplatněny.

Nedošlo k žádným změnám používaných účetních zásad a metod.

- c) Ocenění jednotlivých složek majetku a závazků se provádí způsoby stanovenými § 25 zákona o účetnictví. Společnost nemá zásoby. Výnosy jsou zaúčtovány k datu uskutečnění služeb a jsou vykazovány po odečtení DPH. Nakoupený dlouhodobý majetek je vykazován v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu pořízení a náklady s jeho pořízením související. Pohledávky jsou vykázány ve jmenovité hodnotě. Opravná položka k pohledávkám, na základě individuálního posouzení bonity dlužníků, byla vytvořena.

- d) Účetní odpisování dlouhodobého majetku se provádí dle metodiky stanovené odpisovým plánem. Odpisová doba je stanovena dle doby použitelnosti dlouhodobého majetku.

Účetní odpisy jsou počítány "podle daňového odpisu". Daňové odpisy - použité metody a odpisované sazby jsou v souladu se zákonem o daních z příjmu.

Změny způsobu odpisování proti minulému účetnímu období nebyly provedeny.

- e) Opravné položky k majetkovým účtům se tvoří na základě informací získaných zejména při inventarizacích, a to v případech, kdy je třeba vyjádřit snížení jejich ocenění. Opravné položky k pohledávkám se tvoří a ruší dle ustanovení zákona č. 593/1992 Sb., o rezervách pro zjištění základu daně z příjmů.

- e) Přepočet údajů v cizích měnách k rozvahovému dni se provádí směnným kurzem devizového trhu vyhlášeného ČNB. K rozvahovému dni nejsou evidovány otevřené závazky nebo pohledávky.

- f) Derivátem se rozumí finanční nástroj, jehož reálná hodnota se mění v závislosti na změně podkladového aktiva (pevné termínové operace, opce, deriváty k obchodování a zajišťovací). V běžném účetním období se nevyskytují.
- g) Společnost v r. 2024 nevlastnila žádný majetek získaný formou finančního leasingu. Společnost má v roce 2024 pronajaté 3x osobní automobily na operativní leasing od společnosti ŠkoFIN, s.r.o. a SPEED LEASE a.s..

6. Doplňující informace k rozvaze a výkazu zisku a ztráty

Významné položky rozvahy a výkazu zisku a ztráty:

a/ Dlouhodobý majetek:

Dlouhodobý hmotný majetek je vykazován v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu pořízení a náklady s jeho pořízením související. Náklady na opravy a údržbu DHM se účtují přímo do nákladů.

b/ Daň z příjmů:

Doměrky daně z příjmů za minulé období nebyly finančním úřadem vyměřeny. Nedoplatky daně z příjmů u místního finančního orgánu společnost nemá.

c/ Odložená daň:

Odložená daň podle Českých účetních standardů č.003 byla počítána. V roce 2024 vychází odložená daňová pohledávka, o které nebylo z důvodu opatrnosti účtováno.

d/ Rezervy a opravné položky:

Rezervy	1.1. min. období	Tvorba min. období	Čerpání min. období	31.12. min. období	Tvorba běž. období	Čerpání běž. období	31.12. běž. období
Rezerva na opravy dl. maj.	0	0	0	0	0	0	0
Rezerva na daň z příjmů	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní rezervy	204	0	58	146	0	27	119

Opravné položky	1.1. min. období	Tvorba min. období	Čerpání min. období	31.12. min. období	Tvorba běž. období	Čerpání běž. období	31.12. běž. období
k dlouhodobému majetku	0	0	0	0	0	0	0
k zásobám	0	0	0	0	0	0	0
k finančnímu majetku	0	0	0	0	0	0	0
k pohledávkám - zákonné	0	0	0	0	0	0	0

k pohledávkám - ostatní	129	0	0	129	0	0	129
-------------------------	-----	---	---	-----	---	---	-----

V roce 2024 společnost tvořila rezervy na část nevyčerpaných dovolených svých zaměstnanců.

Společnost dále zohlednila stav nepromlčených pohledávek vůči odběratelům. Společnost bude nadále uplatňovat svá práva na pohledávky. Při tvorbě opravných položek byl zohledněn subjektivní náhled na vymožitelnost pohledávek.

e/ Bankovní úvěry dlouhodobé:

Nebyly společností čerpány.

f/ Dotace na investiční a provozní účely:

V roce 2024 nebyly čerpány dotace.

g/ Splatné závazky:

Pojistné na sociální zabezpečení a příspěvek na státní politiku zaměstnanosti činily z prosincových mezd k rozvahovému dni 475 tis. Kč.

Pojistné na veřejné zdravotní pojištění činilo z prosincových mezd k rozvahovému dni 207 tis. Kč.

Celkový závazek ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění ve výši 682 tis. Kč byl uhrazen 15.1.2025.

h/ Pohledávky oceněné reálnou hodnotou určené k obchodování:

Účetní jednotka je neeviduje.

7. Informace o majetku a závazcích

a/ Pohledávky:

	běžné období		minulé období	
	z obchodního styku	ostatní	z obchodního styku	ostatní
po lhůtě 180 dnů	156	129	131	129
se splatností delší než 5 let	0	0	0	0

Z obchodního styku – jedná se o pohledávky za odběrateli. Vzhledem ke komunikaci a následným úhradám nebyl důvod k tvorbě nových opravných položek.

Ostatní - jedná se o dlužné nájemné, tedy o pohledávky za nájemníky v ubytovně Broumarská. K této pohledávce byla v rámci opatrnosti tvořena 100% účetní opravná položka ve výši 129 tis. Kč.

Pohledávky jsou v účetnictví společnosti vykázány ve jmenovité hodnotě.

Odepsané pohl. jsou vedeny v podrozvahové evidenci ve jmenovité hodnotě 30tis. Kč

Činnost společnosti spočívá také v pronajímání a správě prostor. Vzhledem ke skutečnosti, že vyúčtování záloh a služeb probíhá až následující rok, hodnoty pohledávek obsahují také náklady k vyúčtování a nezaplacené pohledávky, které budou zahrnuty do vyúčtování až následující období.

Společnost nemá jiné pohledávky neuvedené v rozvaze.

b/ Závazky:

	běžné období		minulé období	
	z obchodního styku	ostatní	z obchodního styku	ostatní
po lhůtě 180 dnů	2	0	1	0
se splatností delší než 5 let	0	0	0	0

Závazky jsou v účetnictví společnosti vykazovány ve jmenovité hodnotě.

Společnost zohledňuje kauce a záruky k nájemním vztahům jako Dlouhodobé závazky společnosti. Jedná se o závazky s neurčitou dobou splatnosti, které budou evidovány po celou dobu nájemního vztahu nájemce, což z dosavadního průběhu nájemních vztahů bylo v převážné míře více jak 1 rok.

c/ Majetek pronajatý:

K rozvahovému dni má společnost 3 osobní automobily na „operativní leasing“ od společnosti ŠkoFIN, s.r.o., SPEED LEASE a.s. Celková výše měsíčního nájemného činí 29 tis. Kč.

d/ Majetek zatížený zástavním právem nebo věcným břemenem:

Společnost takový majetek nemá.

e/ Majetek neuvedený v rozvaze:

Drobný majetek je účtován přímo do spotřeby na účet 501190. Jedná se o drobný majetek denních potřeb zaměstnanců: mobilní telefony, drobné informační technologie a kancelářské potřeby. Drobný majetek s delší dobou použitelnosti než 1 rok a hodnotou nad 10 tis. Kč je časově rozlišen na 2 roky.

f/ Cizí majetek uvedený v rozvaze:

Společnost nemá v rozvaze uvedený cizí majetek.

g/ Dlouhodobý hmotný majetek pořízený formou finančního leasingu:

Finanční pronájem s následnou koupí najaté věci společnost v účetnictví neeviduje.

h/ Závazky neuvedené v rozvaze:

Společnost neměla peněžní ani nepeněžní závazky, které nejsou uvedené v rozvaze.

i/ Významné události po datu účetní závěrky:

Mezi rozvahovým dnem a sestavením účetní závěrky nedošlo k významným událostem.

Vedení společnosti pravidelně kontroluje hospodaření společnosti a provádí nezbytné kroky k eliminaci negativních vlivu skutečností, které v posledních letech mají vliv na

provoz a působení společnosti. Jedná se především o konflikt na Ukrajině, energetická krize, inflace a konkurence v tomto odvětví.

Účetní závěrka k 31. 12. 2024 je zpracována za předpokladu, že Společnost bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti. Přiložená účetní závěrka tudíž neobsahuje žádné úpravy, které by mohly z této nejistoty vyplývat.

j/ Významné obchodní operace:

Obchodní operace s významnými užitky nebo riziky neproběhly.

k/ Transakce se spřízněnými osobami:

Městská část Praha 14	náklady	výnosy (v tis. Kč)
Pronájem garáží	1 500	
Pronájem Poliklinika Parník	6 942	
Pronájem prostor ostatní	667	
Odměna za správu-paušálně		12 671
Tržby za výměňkové stanice		16 399
Pohledávky ve výši	7 064 tis. Kč ve splatnosti	
Závazky ve výši	722 tis. Kč ve splatnosti	

Ze vztahů uzavřených mezi spřízněnými osobami nemá žádná osoba výhody ani nevýhody. Vztahy jsou uzavřeny za stejných podmínek jako s ostatními partnery, pro žádnou stranu neznamenaají neoprávněnou výhodu či nevýhodu. Vztahy jsou z hlediska výhod neutrální a z uzavřených vztahů neplynou žádná rizika.

l) Informace o auditu

Účetní jednotka nepřekročila žádné z kritérií podle § 20 odst. 1 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, a nemá tedy zákonnou povinnost ověřovat účetní závěrku auditorem. Představenstvo rozhodlo podrobit účetní závěrku za rok 2024 dobrovolnému auditu.

8. Vlastní kapitál

a/ Změny vlastního kapitálu:

položka stav, změna	Základní kapitál	Ostatní kapitál. fondy	Oc. rozdíly z přecenění maj. a záv.	Zákonný rezervní fond	Statut. a ost. fondy	Nerozd. zisk m.o.	VH	celkem
31.12.2022	1 000	0	0	0	0	5 336	-1 370	4 966
Po zúčtování HV	1 000	0	0	0	0	3 966		4 966
31.12.2023	1 000	0	0	0	0	3 966	293	5 259
Po zúčtování HV	1 000	0	0	0	0	4 259		5 259
na vrub HV min. I.	1 000	0	0	0	0	4 259	-866	3 393
31.12.2024	1 000	0	0	0	0	3 393	484	4 877

Hospodářský výsledek roku 2024 je ve výši zisk 484 tis. Kč. V roce 2024 byly zaúčtovány dopočtené inflační navýšení nájemného za minulá léta ve výši ztráta 866 tis. Kč ve formě jiného výsledku hospodaření minulých let.

b/ Základní kapitál:

Základní kapitál je tvořen 1000 ks akcií na jméno, ve jmenovité hodnotě 1 000,- Kč, celkově ve výši 1 000 000,- Kč a je ze 100 % splacen.

9. Tržby z prodeje zboží, výrobků a služeb

činnost	běžné období			minulé období		
	celkem	tuzemsko	zahraničí	celkem	tuzemsko	zahraničí
prodej zboží	0	0	0	0	0	0
prodej výrobků	0	0	0	0	0	0
prodej služeb	62 047	62 047	0	57 107	57 107	0

Čistý obrat společnosti za účetní období končící 31. 12. 2024 činí 62 047 tis. Kč (dále jen „Čistý obrat 2024“). Čistý obrat byl stanoven v souladu s § 1d odst. 2 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění zákona č. 349/2023 Sb., a s § 36a vyhlášky č. 500/2002 Sb. tak, že zahrnuje výhradně výnosy z prodeje výrobků, zboží a z poskytování služeb, tj. výnosové účty 601, 602, 604. Čistý obrat roku 2023 dle stejné metodiky je ve výši 57 107 tis. Kč.

Do Čistého obratu 2024 nebyly zahrnuty jiné provozní, finanční ani mimořádné výnosy (účtové skupiny 64, 66 a účty řady 68) ve výši 798 tis. Kč.

10. Přehled o peněžních tocích

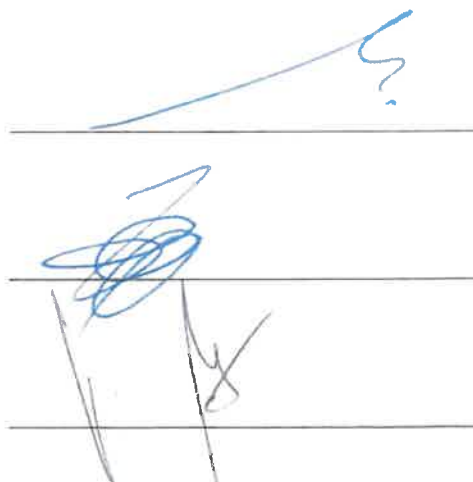
Účetní jednotka není povinna sestavovat Přehled o peněžních tocích.

Datum: 11. 05. 2025

Předseda představenstva: Ing. Karel Med

Člen představenstva: Jiří Zajac

Schválil: ředitel: Vladimír Mitáš



VIII. ZPRÁVA O VZTAZÍCH SPOLEČNOSTI

Správa majetku Praha 14, a.s. ZA ROK 2024

Předmětná zpráva pro sledované období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024 byla zpracována v souladu s ustanovením § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích (ZOK) a její obsah i forma odpovídá platné zákonné úpravě.

1. Struktura vztahů

Společnost Správa majetku Praha 14, a.s. (SMP14) byla založena Městskou částí Praha 14 (MČP14), jako akciová společnost, jejímž rozhodujícím předmětem činnosti je správa nemovitostí, zejména bytů a nebytových prostor, dalšími činnostmi jsou pak výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona. K 31. 12. 2024 je Městská část Praha 14 ovládající osobou z titulu jediného akcionáře.

Společnost je zapsána v obchodním rejstříku v oddíle B, vložce 5037, vedeném u Městského soudu v Praze.

Struktura vztahů je jednoduchá, společnost nezaložila a ani nevlastní žádné dceřiné společnosti a není členem žádné konsolidované účetní skupiny.

2. Způsob a prostředky ovládání

Jednotlivé řídicí a rozhodovací kompetence jsou dány Stanovami akciové společnosti. Nejvyšším orgánem společnosti je valná hromada, kterou svolává představenstvo. To je statutárním orgánem, jemuž přísluší obchodní vedení společnosti a rozhodování o všech záležitostech společnosti, pokud nejsou vyhrazeny do působnosti valné hromady, dozorčí rady nebo jiného orgánu společnosti.

Dozorčí rada je kontrolním orgánem společnosti, který dohlíží na výkon působnosti představenstva a činnost společnosti.

Složení představenstva a dozorčí rady v hodnoceném období je uvedeno ve Výroční zprávě a obchodním rejstříku.

3. Úloha společnosti

Základní úlohou společnosti SMP14 je správa nemovitostí, bytů a nebytových prostor a distribuce tepla a teplé užitkové vody, na základě mandátních smluv uzavřených s MČP14, podle nichž jedná jménem MČP14, podle jejich pokynů a v souladu s jejími zájmy.

4. Přehled jednání podle § 82 odst. 2 písm. d) ZOK

V hodnoceném období společnost neeviduje osoby a ani jednání ve smyslu ustanovení § 82 odst. 2, písm. d) ZOK.

5. Přehled vzájemných smluv v rámci seskupení

Společnost SMP14 má k výkonu výše uvedených činností uzavřeny s MČP14 tyto základní smlouvy:

- Příkazní smlouva č.:0516/2020/SMP14/1170 k zajištění agendy spojené se správou bytů a nebytových prostor v nemovitostech MČP14 ze dne 30.6.2020, vč. dodatku č.1 ze dne 21.6.2021, dodatku č. 2 ze dne 13.09.2022, dodatku č. 3. ze dne 03.04.2023 a dodatku č. 4. ze dne 31.10.2023 a dodatku č. 5 ze dne 5.6. 2024
- Smlouva o nájmu budovy č.: 0226/2019/OSM/1070 na pronájem polikliniky Parník Generála Janouška 902, Praha 9 ze dne 30.5.2019, vč. dodatku č. 1 ze dne 16.10.2020, dodatku č. 2 ze dne 19.08.2021, dodatku č. 3 ze dne 09.09.2021
- Smlouva o nájmu nebytových prostor č.: 7/SMP/04 na pronájem garáží a garážových stání, vč. dodatků 1 až 4
- Smlouva o nájmu nebytových prostor č.:0185/2019/SMP14/1070 ze dne 23.4.2019
- Smlouva o výpůjčce č.j. 0538/2020/OPKC/1080 týkající se pozemku p.č. 1477, jehož součástí je stavba – budova s č. p. 907, nacházející se v katastrálním území Kyje, obec Praha LV č. 1686 ze dne 1.7.2020 vč. dodatku č. 1 ze dne 30.11.2022
 - o Ke dni účinnosti této Smlouvy byla ukončena smlouva o nájmu nebytových prostor č.j.: 13/SMP/06 ze dne 18.5.2006
- Smlouva o výpůjčce č.j. 0016/2023/OSM_OddM/1080 týkající se pozemku p.č. 232/146 jehož součástí je stavba – budova s č. p. 1002 a dále pozemky parc. č. 232/246 a 232/247, nacházející se v katastrálním území Černý Most, obec Praha a dále pozemek p.č. 68/1 jehož součástí je stavba – budova H55 s č. p. 1138/5 včetně pozemků parc. č. 69 a 2499/17 ze dne 27.1.2023 - Smlouva byla ukončena Dohodou o ukončení SoV č.j.: 0016/2023/OSM-OddM/1080 ke dni 31. 12. 2023
- Smlouva o nájmu nebytového prostoru č.: 0669/2019/OSM/1070 na pronájem nebytového prostoru na adrese Šimanovská 47, Praha 14-Kyje, ze dne 13.12.2019, vč. dodatku 1 ze dne 26.06.2020, dodatku č. 2 ze dne 19.10.2020, dodatku č. 3 ze dne 11.11.2020, dodatku č. 4 ze dne 17.09.2021, dodatku č. 5 ze dne 21.09.2022, dodatku č. 6 ze dne 30. 1. 2023
- Nájemní smlouva ze dne 2. 6. 2004 uzavřená mezi SMP14 a MČP14 na nájem výměníkůvých a předávacích stanic, vč dodatku 1 a 2
- Kupní smlouva ze dne 8. 6. 2004 uzavřená mezi SMP14 a MČP14 na prodej tepelné energie pro vytápění objektů a TUV z výměníkůvých a předávacích stanic, vč. dodatku 1 a 2
- Smlouva o zpracování osobních údajů č.: 0252/2018/OKPC_OddPVZ/1101 ze dne 25.5.2018.

6. **Posouzení újmy a jejího vyrovnání**

V rámci vztahů, které jsou předmětem této zprávy, nevznikla společnosti SMP14, a.s. v hodnoceném období žádná újma. Případné posuzování vyrovnání újmy podle § 71 a §72 ZOK, tak není nutné provádět.

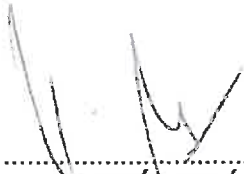
7. **Zhodnocení výhod, nevýhod a rizik**

Výsledkem podrobného hodnocení a vzájemného zvážení případných výhod a nevýhod předmětných vztahů, zejména s přihlédnutím ke skutečnosti, že z nich společnosti nevzniká žádná újma, je zjištění, že takovéto uspořádání vzájemných vztahů je pro společnost výhodné a žádná rizika z nich jí nehrozí.

Datum:19 .2.2025



 Ing. KAREL MED
 předseda představenstva



 VLADIMÍR MITÁŠ
 člen představenstva

IX. NÁVRH NA ROZDĚLENÍ ZISKU ZA ROK 2024

Akciová společnost Správa majetku Praha 14, a.s. navrhuje, aby Rada městské části Praha 14 v působnosti valné hromady přijala následující rozhodnutí o rozdělení hospodářského výsledku za rok 2024:

- Hospodářský výsledek za rok 2024 činí zisk ve výši 484 086,77 Kč.
- Tento zisk bude ponechán nerozdělený a převeden na účet „Nerozdělený zisk minulých let“.
- V průběhu roku 2024 byla účtována částka -866 177,20 Kč jako jiný výsledek hospodaření minulých let v důsledku inflačního navýšení nájemného od Městské části Praha 14 za minulá léta.
- Tuto částku doporučuje představenstvo uhradit z nerozděleného zisku minulých let.

Po těchto operacích bude zůstatek nerozděleného zisku minulých let společnosti činit 3 876 424,15 Kč.



Ing. Karel Med
předseda představenstva



Vladimír Mitáš
člen představenstva

X. UDÁLOSTI PO DATU SESTAVENÍ ŘÁDNÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK 2024

Mezi rozvahovým dnem a datem sestavení této výroční zprávy nedošlo k žádným významným skutečnostem, které by měly podstatný vliv na finanční situaci nebo hospodaření společnosti.

Vedení společnosti průběžně sleduje všechny ekonomické, provozní i legislativní aspekty své činnosti a přijímá potřebná opatření tak, aby byla společnost schopna plnit své závazky a zajistit řádný chod všech činností. Společnost je připravena reagovat na případné změny vnějších podmínek a minimalizovat jejich dopad na hospodaření.

Výroční zprávu sestavil:

Vladimír Mitáš
ředitel společnosti

Výroční zprávu předkládá:

Ing. Karel Med
předseda představenstva

Jiří Zajac
člen představenstva

Výroční zprávu schvaluje:

Valná hromada akcionářů společnosti

V Praze dne 11.05.2025



