



VÝPIS ZE ZÁPISU

ZE ZASEDÁNÍ DOZORČÍ RADY (dále též „DR“)

PRAHA 10 – Majetková, a.s.
IČO: 27205703

se sídlem Praha 10, Vinohradská 3216/163, PSČ 100 00, Praha 10 - Strašnice
zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B,
vložka 9712
(dále též „Společnost“)

konaná dne 27.5. 2025 v 17:00 hodin
v zasedací místnosti ÚŘADU MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10
Vinohradská 3218/169
100 00 Praha 10

Přítomni:

Jan PODLAHA, předseda DR Společnosti PRAHA 10 – Majetková, a.s.

Ing. Marek REIMER, místopředseda DR Společnosti PRAHA 10 – Majetková, a.s.

JUDr. Ondřej ERTL, člen DR Společnosti PRAHA 10 – Majetková, a.s.

Hosté:

Mgr. Petr JANŮ, předseda představenstva a generální ředitel Společnosti PRAHA 10 – Majetková, a.s. (stálá účast)

Mgr. Petr SCHOLZ, místopředseda představenstva Společnosti PRAHA 10 – Majetková, a.s.

Mgr. Tomáš STANĚK, člen představenstva Společnosti PRAHA 10 – Majetková, a.s.

Ing. Kateřina Šimková, zaměstnanec Společnosti PRAHA 10 – Majetková, a.s.

----- Začátek výpisu -----

K bodu 2. Programu:

Projednání účetní závěrky Společnosti za rok 2024 a s tím souvisejících dokumentů

Předseda DR Jan Podlaha, předal slovo předsedovi představenstva, Mgr. Janů, který seznámil dozorčí radu s výsledky hospodaření, účetní závěrkou a výroční zprávou Společnosti PRAHA 10 – Majetková, a.s., za rok 2024.

Dále informoval, že Výroční zpráva a účetní závěrka byly projednány a schváleny představenstvem Společnosti dne 20.5.2025.

Rok 2024 byl pro společnost rokem velkých změn, počínaje stěhováním sídla Společnosti do nových prostor v lednu 2024, a změnou některých zásadních činností Společnosti a v neposlední řadě také fúzí Společnosti se společností PRAHA 10 – Rekrece, a.s. k rozhodnému datu 1.1.2024.

Hospodaření Společnosti za rok 2024 skončilo se ziskem 4,988 mil. Kč před zdaněním, po zdanění je výsledek 3,583 mil. Kč.

Celkové výnosy v roce 2024 činily 94,196 mil. Kč, z toho 18,891 mil. Kč činil mimořádný výnos z převodu práv a povinností ze stavebního povolení „DELVITA“ městské části Praha 10, 74,245 mil. Kč tržby společnosti a 1,007 mil. Kč se získalo na úrocích z volných finančních prostředků Společnosti, uložených na spořicí účtech a termínovaných vkladech u ČSOB, případně Komerční banky.

Přehled činností PRAHA 10 – Majetková, a.s.:

K 1.1. 2024 byla ukončená správa dnes již bývalé budovy radnice ÚMČ Vršovická – údržba, úklid, komplexní péče o budovu, a byla nahrazena údržbou nové budovy ÚMČ Vinohradská. Bývalá radnice ÚMČ Vršovická je nyní prázdná a Společnost zajišťuje její základní správu.

V průběhu roku přibýly nové činnosti pro městskou část Praha 10, zejména v květnu 2024 byl zahájen operativní úklid – odstraňování volně uloženého odpadu z veřejných prostranství městské části, a od srpna 2024 je vykonáván jako stálá činnost pod smlouvou.

Dále byla spuštěna pilotní fáze energetického managementu pro městskou část a v návaznosti na mimořádný výnos z PD Delvita, došlo k zahájení projektu oprav a podnájmu 18 bytů (projekt BYTY).

Na základě provedené fúze Společnost PRAHA 10 – Majetková, a.s. převzala od bývalé společnosti PRAHA 10 – Rekrece, a.s. Horský Hotel.

Elektronické aukce bytových a nebytových prostor byly v roce 2024 utlumeny. Do budoucna se pravděpodobně již také podílet nebude, neboť od 1.1. 2025 platí nový zákon č. 250/2023 Sb. o veřejných dražbách, který výrazně mění pravidla pro elektronické aukce nemovitostí.

Dále byla provedena kompletní revize stanov PRAHA 10 – Majetková, a.s., která byla schválena zastupitelstvem městské části.

Další velkou změnou bylo přestěhování sídla společnosti do nových prostor Vinohradská 3216/163, což znamenalo výrazné zvýšení nákladů na provoz Společnosti. Proto by se v budoucnu PRAHA 10 – Majetková, a.s. ráda vrátila do prostor městské části, bude-li to možné. Náklady na kanceláře Vinohradská 3216/163 činily v roce 2024 odhadem max. 3,23 mil. Kč ročně. Jelikož do dnešního dne PRAHA 10- Majetková, a.s. neobdržela vyúčtování služeb za rok 2024, byla vytvořena rezerva pro nedoplatky.

Předseda DR Jan Podlaha vznesl dotaz, zda je znám výhledově termín pro vrácení PRAHA 10 – Majetková, a.s. do prostor městské části Praha 10, načež člen představenstva Mgr. Tomáš Staněk reagoval, že ve stávajících podmínkách to teď aktuálně není možné z důvodu plně využití kapacity budovy ÚMČ a že dále toto rozhodnutí je v kompetenci ÚMČ. Tato úvaha je budoucnosti zatím velmi vzdálená.

Hlavní rozdíl hospodaření oproti roku 2023 – mimořádný výnos z prodeje projektové dokumentace Delvita 18,891 mil. Kč bez DPH, proti tomu mimořádné náklady na opravy bytů v celkové hodnotě 10,029 mil. Kč vč. DPH. Zbývající část obdržených prostředků bude využita na opravy zbývajících bytů, které aktuálně probíhají.

Za důležité je považováno zmínit fúzi se společností PRAHA 10 – Rekrece, a.s., kde důvody sloučení byly jednoznačné. PRAHA 10 – Rekrece, a.s. byla po celou dobu své existence ztrátová, celková fúzovaná ztráta za rok 2024 činí 5,676 mil. Kč. Tato částka zahrnuje rezervu vytvořenou na soudní spor se Společností Gastro servis Zemánek s.r.o., kde v letošním roce padlo rozhodnutí soudu, které Společnost PRAHA 10 – Majetková, a.s. napadla. Předseda představenstva konstatoval tuto skutečnost do budoucna jako velmi zdlouhavou, a stávající vývoj není pro Společnost PRAHA 10 – Majetková, a.s. v této věci příznivý.

Došlo také k ukončení projektu škol v přírodě, což se naplno projevilo v roce 2024, kde výrazně poklesl zájem o pobyty na Horském Hotelu. V zimním období byla kapacita hotelu

vykrytá zejména díky provozovateli, kterému se podařilo sehnat i klienty mimo Prahu 10. V období jara a podzimu, které bylo vždy samo o sobě slabé, využití nebylo prakticky vůbec.

Na podzim roku 2024 bylo vyhlášeno výběrové řízení na nájemce hotelu, kde se požadovalo nájemné minimálně ve výši odpisu za nemovitost, ale bohužel nebylo úspěšné. Byla provedena úsporná opatření – ukončení leasingu jediného vozidla pro PRAHA 10 – Rekrece, a.s., plus další opatření, které ale k udržení fungování PRAHA 10 – Rekrece, a.s. nebyly dostačující.

Na základě těchto skutečností bylo provedeno se souhlasem jediného akcionáře sloučení obou společností k rozhodnému dni 1.1.2024, a výsledky Společnosti za rok 2024 jsou uvedeny společně. Jenom na dani z příjmu za rok 2024 PRAHA 10 – Majetková, a.s. ušetří 709 tis. Kč. S ohledem na vývoj soudního sporu byla také doplněna rezerva na 2,5 mil. Kč.

Stav plnění hlavního cíle Společnosti pro období 2024–2026 - PRAHA 10 být sebevědomou a moderní městskou společností, která je pro svého akcionáře první volbou pro plnění úkolů při správě svěřeného nemovitého majetku:

Úkol	Plní jej Společnost?	Výsledek
Naslouchat potřebám svého akcionáře, napomoci jejich formulaci a hledat cesty, jak je naplnit	ANO	Operativní úklid Energetický management
Aktivně vyhledávat nové možnosti rozvoje a rozšíření spolupráce	ANO	Energetický management Projekt BYTY Spolupráce s OKP
Modernizovat – pokračovat v elektronizaci vnitřních procesů společnosti a aktivně se podílet na elektronizaci vybraných procesů MČ Praha 10	ANO	Rozvoj ekonomického systému Elektronický docházkový systém Vnitřní helpdesk Napojení na MUNIPOLIS Potenciál – elektronické WF v iDES, elektronický stavební deník
Cíleně pracovat se zaměstnanci coby významným aktivem společnosti	ANO	Průběžné hodnocení zaměstnanců Rozšiřování systému benefitů Vzdělávání, zvyšování kvalifikace

Na základě potřeby městské části byla spuštěna služba operativního úklidu, energetický management je výsledkem aktivního vyhledávání možnosti spolupráce a nasloucháním potřebám městské části, která potřebuje začít aktivně pracovat v oblasti nakládání s energiemi. V tomto ohledu má PRAHA 10 – Majetková, a.s. informace a přehled o nemovitostech, zná je. Během roku začala spolupráce s městskou částí na postupném náběhu energetického managementu, jehož výsledkem by měla být certifikace městské části



dle normy ČSN ISO 50001. V roce 2024 bylo hlavním úkolem v této oblasti provést centrální nákup energií pro rok 2025 a aktuálně probíhá příprava nákupu pro roky 2026 a 2027, abychom snížili administrativu spojenou s případnou změnou dodavatelů. Dále zde funguje spolupráce s OKP, kde se snažíme vypomáhat s různými kulturními akcemi, jako jsou výlety pro seniory, pobyty pro seniory na Horském Hotelu, poskytnutí stánků pro potřeby aktivit OKP.

Byl rozšířen ekonomický systém Společnosti PRAHA 10 – Majetková, a.s. a spuštěn elektronický docházkový systém na centrále Vinohradská 3216/163, který se plánuje rozšířit také do Malešického parku a jiná pracoviště, plánuje se zřízení helpdesku pro sledování vnitřních požadavků Společnosti. Společnost se mimo jiné napojila na systém MUNIPOLIS, který městská část využívá pro informování občanů a pro sběr podnětů. Funkcionalita je propojena s Operativním úklidem, která tak slouží i pro lepší kontrolu plnění služby. Dalším cílem je se aktivně podílet na elektronizaci vybraných procesů městské části Praha 10, jako je např. elektronické WF v systému IDES, elektronický stavební deník pro zadávání a kontrolu prací úklidových firem na údržbu zeleně a úklidu chodníků. Po dohodě s OŽP by měl být spuštěn i v Malešickém parku.

V neposlední řadě také pokračuje hodnocení zaměstnanců, rozšiřování systému benefitů a kvalita vzdělávání je pro Společnost též klíčové téma.

Pro rok 2025 nepreferujeme rozšiřování činností, ale spíše se chceme soustředit na udržení a zlepšení stávajících aktivit, dokončit projekt BYTY tak, aby byl spuštěn plný podnájemní provoz, který bude tvořit další položku pro příjem Společnosti, a rozvoj energetického managementu, kde se na straně městské části mohou generovat úspory v nákupu energií a jejich efektivnímu nakládání v budovách, jejichž provoz je hrazen z rozpočtu MČ – školská zařízení, LDN, CSOP, AVČ Gutovka.

Jednoznačnou prioritou je dokončení jednání s SK Slavia Praha o nájmu Horského Hotelu, které se dostává do finální fáze. Výsledkem jednání by mělo vyřešení provozu hotelu pro následující 2 roky.

Na AVČ Gutovka se Společnost zaměří na zlepšení celkového výsledku, proti loňsku došlo ke jeho zhoršení. Pracuje se na propagaci – distribuce letáků, aktualizace webových stránek, rozšíření na sociální síť Instagram. Dále bude Gutovka zapojena do programu Multisport benefit, coby sportoviště, které bude poskytovat tyto služby. Zaměří se rovněž na snížení provozních nákladů – byl ukončen provoz stánku, který nebyl výdělečný, a byl nahrazen prodejem drobného občerstvení na recepci areálu a automatem. Dále se počítá s využitím vody z vrtu, který byl v loňském roce zprovozněn, na zavlažování a pro vodní svět. Dále má Gutovka nově příjmy z reklam, které jsou na pozemku umístěny. Pro reklamy je plánováno i větší využití oplocení areálu z vnitřní strany. Ve spolupráci s nájemcem restaurace připravujeme menší akce, kde bychom spojili možnosti občerstvení a poskytnutí některých sportovišť areálu.

Jan Podlaha vznesl dotaz na spolupráci se společností BTN Consulting, respektive žádal o jasné definování vztahu se společností BTN. Mgr. Janů následně odpověděl, že vztahy bývaly



v minulosti lehce napjaté, ale postupem času se zlepšily. Mgr. Staněk doplnil, že vztah je třístranný, a o to je to komplikovanější. Společnost PRAHA 10 – Majetková, a.s. vystupuje pro BTN pouze jako dodavatel služeb.

V Malešickém parku se Společnost zaměřuje se na zlepšování kvality služeb, kde je sice pokrok viditelný, ale pořád existují s dílčí nedostatky. Postupně dojde k omezení externích spolupracovníků a brigádníků a k navýšení podílu kvalifikovaných pracovníků se zkušenostmi.

Parkování v roce 2024 i 2025 je bez zásadních změn, ale v roce 2026 končí smlouva na nájem pozemku pod parkovištěm v ul. Petrohradská s hl. m. Prahou. Zde Společnost bude muset udělat maximum pro to, aby měla možnost pokračování. Dále MČ plánuje na parkovišti v ul. Sportovní výstavbu školy, což je v horizontu cca 2–3 let. Dále čekáme na dokončení stavebního řízení na plochu Dřevčická.

Mgr. Janů upozornil, že v roce 2025 se předpokládá, že Společnost skončí hospodaření se ztrátou. Bude to dáno dokončením druhé etapy oprav bytů a Horským Hotelem, je předpokládána ztráta zhruba 2,5 mil. Kč.

V roce 2026 by Společnost měla být opět zisková, pokud nedojde k závažným změnám v činnostech vykonávaných pro MČ.

JUDr. Ondřej ERTL vznesl dotaz na náklady druhé etapy na projekt byty. Následně Mgr. Janů odpověděl, že náklady budou zhruba podobné jako v první etapě čili kolem 10. mil. Kč. Průměrně jsou byty v proporcích podobné, tudíž se předpokládá obdobná výše nákladů.

Ing. Marek REIMER vznesl dotaz, zda má Společnost PRAHA 10 – Majetková, a.s. pravomoc napomáhat v certifikaci ČSN ISO 50001 také externím společností. Mgr. Janů zareagoval, že v tuto chvíli jsme plně vytíženi prací od MČ a konkurovat společností, které toto mají jako soustavnou podnikatelskou činnost není cílem Společnosti. Dále doplnil, že je do budoucna možný výskyt příležitosti poskytovat tuto formu služby pro subjekty mimo MČ. V tuto chvíli je ale pro Společnost prioritní zprovoznění pro městskou část. Mgr. Staněk dodal, že při stávajícím počtu zaměstnanců, co se touto problematikou zabývají, jsou tito plně vytíženi, a že tento proces je dlouhodobějšího rázu – sledování, vyhodnocování, analyzování.

USNESENÍ 4/DR/27-05-2025

Dozorčí rada přezkoumala sestavenou řádnou účetní závěrku účetního období roku 2024. Účetní závěrka společnosti za rok 2024 vychází z účetnictví vedeného ekonomickým oddělením a externí společností BEDAN – účto, s.r.o. pro společnost PRAHA 10 – Majetková, a.s., v souladu s platnými právními předpisy – zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví. Dle výroku auditora jsou účetní záznamy společnosti vedeny řádně a v souladu se skutečností podává účetní závěrka věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti PRAHA 10 – Majetková, a.s. k 31.12. 2024 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12. 2024 v souladu s českými účetními předpisy.



Praha 10 – Majetková, a.s.
Vinohradská 3216/163
100 00 Praha 10

Výsledkem hospodaření společnosti PRAHA 10 – Majetková, a.s. za rok 2024 je zisk ve výši 3.583.000 Kč po zdanění, přičemž představenstvo Společnosti navrhuje převedení tohoto výsledku za rok 2024 v souladu se stanovami na

Účet 429 – Neuhrazená ztráta minulých let ve výši 3.583.000 Kč

Z navrhovaného převodu výsledku vyplývá, že nebudou vyplaceny podíly na zisku a nebude se zvyšovat základní kapitál společnosti.

Dozorčí rada v souladu s § 447 odst. 3 zák. č. 90/2012 Sb., zákona a obchodních společnostech a družstev (ZOK), doporučuje valné hromadě Společnosti účetní závěrku za rok 2024 v předloženém znění schválit a rovněž souhlasí s navrhovaným rozdělením zisku.

Proběhlo hlasování o výše uvedeném usnesení poměrem hlasování:

HLASOVÁNÍ:

PRO: 3
PROTI: 0
Zdržel se: 0

Usnesení/4/DR/27-05-2025 bylo přijato poměrem hlasování 3:0:0.

----- Konec výpisu -----

V Praze dne 27.5. 2025



Jan Podlaha, předseda dozorčí rady

Zapsala: Ing. Kateřina Šimková

Ověřil: Ing. Marek Reimer

