

Září 2023



# Informace o společnosti Praha 10 – Majetková, a.s.

Prezentace pro 5. zasedání Zastupitelstva Městské části Praha 10 dne 25.9.2023

Mgr. Petr Janů  
Předseda představenstva a  
generální ředitel

E-mail: [janu@majetkova.cz](mailto:janu@majetkova.cz)

# 1. Úvodní informace o společnosti



# Základní informace



PRAHA 10 – Majetková, a.s. **vznikla 20.12.2004**



**Základní kapitál**  
(k 31.8.2023)

**170 mil. Kč**

Z toho 134,5 mil. Kč základní kapitál PRAHA 10 – Rekreace, a.s.



**Počet zaměstnanců**  
(k 31.8.2023):

57 zaměstnanců na hlavní pracovní poměr  
55 zaměstnanců na základě dohod mimo pracovní poměr – sezónní práce, úklidové práce

# Základní rozsah činností PRAHA 10 - Majetková, a.s.

Hlavní činnosti vykonávané v průběhu roku 2022 a 2023

Agenda správy bytových domů a ubytoven

Správa škol, školek a dalších objektů

Správa a údržba hlavní budovy městské části Praha 10

Správa a údržba Areálu Gutovka

Správa a údržba Malešického parku

Provozování parkovacích ploch

Pseudonymizace dokumentů městské části Praha 10

Elektronické aukce prodeje bytových a nebytových prostor městské části Praha 10

**+** Správa bytového a nebytového fondu MČ Praha 10 (od 1.7.2022)

Agenda kontroly správních firem (do 15.6.2022) ■

Správa reklamních ploch – promopanelů (do 31.8.2022) ■

Úklid vybraných oblastí městské části Praha 10 (do 31.8.2023) ■

# 2. Výroční zpráva za rok 2022



# Informace o činnosti PRAHA 10 - Majetková, a.s. za rok 2022



Souhrnné informace o činnosti společnosti v roce 2022 jsou shrnuty ve Výroční zprávě za rok 2022



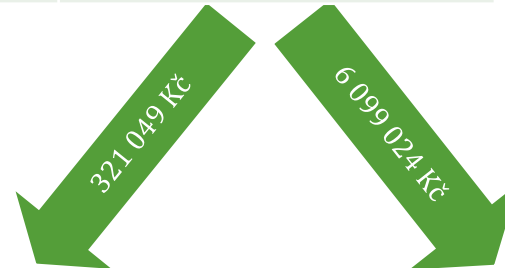
Provoz v roce 2022 již nebyl významně ovlivněn opatřeními ohledně COVID-19



Naopak se postupně začaly projevovat první dopady energetické krize a zvyšování cen

# Ekonomické výsledky za rok 2022

	2022
Výnosy	65,574 mil. Kč
Náklady	57,731 mil. Kč
Výsledek hospodaření (před zdaněním)	8,243 mil. Kč
<b>Výsledek hospodaření (po zdanění)</b>	<b>6,421 mil. Kč</b>



**Rezervní fond**

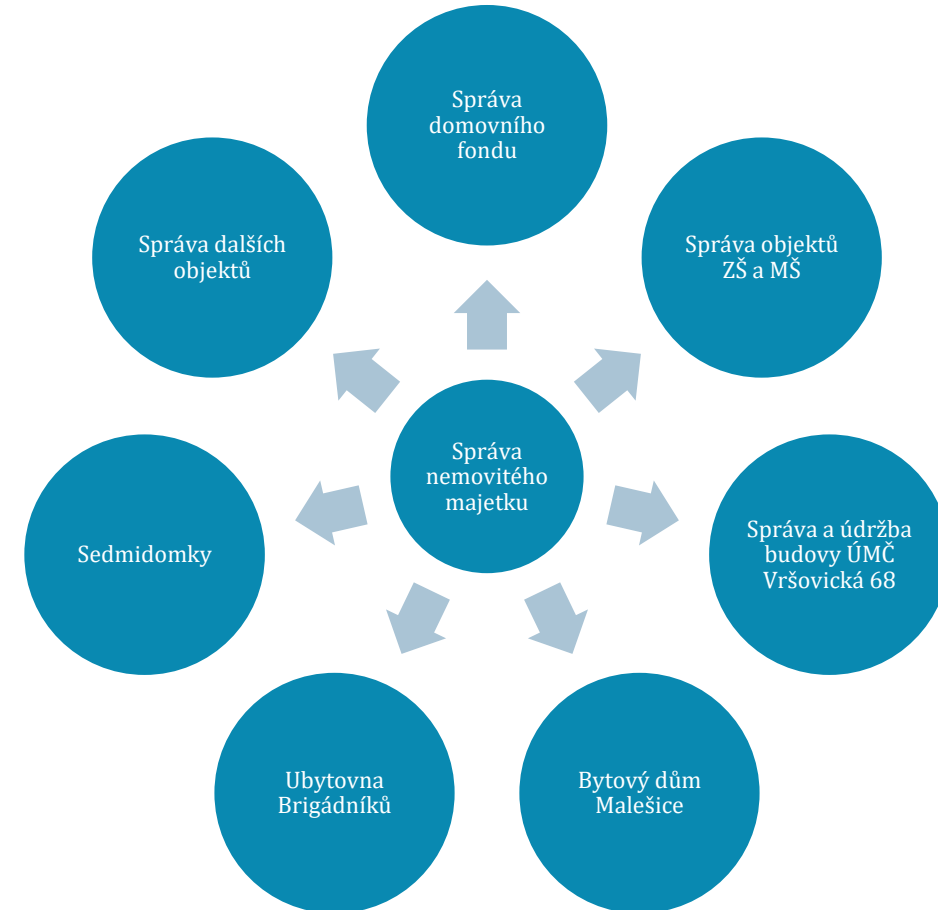
**Úhrada ztráty  
z minulých let**

# 3. Nejvýznamnější činnosti PRAHA 10 - Majetková, a.s.



# Správa nemovitého majetku MČ Praha 10

- Převzetím správy domovního fondu v červenci 2022 se správa nemovitého majetku MČ Praha 10 a související činnosti stala dominantní aktivitou společnosti – tvoří cca 60 % obrátu



# Zajištění správy domovního fondu MČ Praha 10

- Od 1.7.2022
- převzetí agendy správy domovního fondu městské části Praha 10 znamenalo pro PRAHA 10 - Majetková, a.s. značné rozšíření stávající činnosti
- agenda zahrnuje správu 205 bytových domů s 2 909 byty a 308 nebytovými prostory a správu 428 bytových a nebytových jednotek v SVJ
- Bylo nezbytné provést
  - významné personální rozšíření společnosti – došlo ke kompletní obměně pracovníků zajišťujících správu domovního fondu
  - nastavení interních procesů v rámci společnosti, přenastavení procesů s OBN či OEK

# Správa objektů základních a mateřských škol

- dlouhodobá aktivita PRAHA 10 - Majetková, a.s.
- agenda zahrnuje správu objektů 13 základních škol a 30 objektů mateřských škol
- Vyšší míra technické podpory pro MŠ

# Správa a údržba budovy ÚMČ Vršovická 68

- PRAHA 10 – Majetková, a.s. zajišťuje správu hlavního objektu ÚMČ Praha 10 na adrese Vršovická 68 – služba zahrnuje správu, zajišťování údržby a oprav objektu, úklid vnitřních prostor i okolí objektu
- Služba zahrnuje rovněž správu dislokovaných pracovišť – pracoviště cestovních dokladů Uzbecká, obřadní síň Vršovický zámeček a Informační kancelář v BDM
- Tuto agendu čeká v nejbližších týdnech a měsících zásadní změna

# Bytový dům Malešice, Sedmidomky, Ubytovna Brigádníků

V těchto objektech je kombinována správa objektů s poskytováním ubytovacích služeb

- **Bytový dům Malešice (BDM)**

- Část jednotek byla v minulých letech dočasně využita k jiným než původně zamýšleným účelům – náhradní prostory pro lékaře z Polikliniky Malešice, ubytování uprchlíků z UA
- po obnově jednotek využitých pro ubytování uprchlíků z UA předpokládáme návrat k původně stanovenému poměru využití objektu
- Nebytové prostory BDM jsou využity k běžným komerčním účelům, ale rovněž pro poskytování služeb pro veřejnost – např. pobočka Městské knihovny, informační kancelář

- **Sedmidomky**

- V objektu je podnájímáno 58 malometrážních bytů, celý výnos je odváděn MČ Praha 10
- Při obsazování jednotek PRAHA 10 - Majetková, a.s. aktivně spolupracuje s Odborem sociálním ÚMČ
- Díky nastavenému režimu objektu a aktivní práci s jeho obyvateli se daří udržovat pořádek v objektu i platební disciplínu podnájemců

- **Ubytovna Brigádníků**

- Objekt je i nadále využíván pro ubytování na základě požadavků z MČ Praha 10 nebo pro veřejnost

# Správa dalších objektů

- PRAHA 10 - Majetková, a.s. zajišťuje správu i dalších nemovitostí MČ Praha 10, např.
  - Kulturní centrum Vzlet
  - Komunitní centrum U Vršovického nádraží 30/30
  - Dům sociálních a zdravotních služeb
  - Nízkoprahové centrum
  - Strašnické divadlo

# Péče o veřejný prostor

- Další významnou oblastí činnosti PRAHA 10 - Majetková, a.s. je péče o veřejný prostor



# Správa a údržba Areálu Gutovka

- Areál Gutovka je významným střediskem pro volnočasové a sportovní aktivity v celopražském významu, vysoká návštěvnost zejména v létě
- Areál je přístupný zdarma, některá sportoviště jsou zpoplatněna – hřiště na fotbal a beachvolejbal, krytá plocha, lezecká stěna, lanové centrum
- Součástí je i restaurace – smluvní vztah přímo s MČ Praha 10
- 2020 a 2021 – provoz výrazně poznamenán covidovými opatřeními
- 2022 - veřejnost mohla areál využívat bez větších omezení, ale začaly se projevovat první dopady energetické krize a zvyšování cen
- 2023 – plný dopad zvýšení cen energií
- Již byla provedena dílčí úsporná opatření, navržena další



# Správa a údržba Malešického parku

- Malešický park je významnou rekreační zónou na území MČ Praha 10
- Rozloha cca 9 ha, rozsáhlá rekonstrukce v letech 2012-2013
- PRAHA 10 – Majetková, a.s. převzala správu a údržbu Malešického parku v říjnu 2020 po předchozím dodavateli

# Provozování parkovacích ploch

- PRAHA 10 – Majetková, a.s. provozuje dvě parkovací plochy ve Vršovicích v blízkosti stadionu Bohemians
  - Parkování je možné pro rezidenty i nerezidenty MČ Praha 10, rezidenti mají zvýhodněnou cenu parkování
  - zájem převyšuje kapacitu
  - Dočasná aktivita – předpoklad do doby zahájení výstavby na pozemku parc.č. 1121/1, k.ú. Vršovice, hlavním městem Prahou
- V projektové přípravě zřízení parkovací plochy u ulice Dřevčická v Malešicích

# Doplňkové činnosti

- Mimo výše uvedené základní okruhy činností zajišťuje PRAHA 10 – Majetková, a.s. pro MČ Praha 10 i další doplňkové činnosti



## Pseudonymizace dokumentů městské části Praha 10

- V rámci procesu uveřejňování smluv a objednávek MČ Praha 10 v registru smluv PRAHA 10 – Majetková, a.s. zajišťuje nezbytné znečitelnování osobních či jiných údajů

## Elektronické aukce prodeje bytových a nebytových prostor městské části Praha 10

- PRAHA 10 – Majetková, a.s. již řadu let spolupracuje s MČ Praha 10 na prodeji bytových a nebytových prostor
- Zajišťuje zejména přípravu schválených prostor na prodej, prohlídky pro zájemce, samotné aukce a nově i prověřování zájemců na základě AML legislativy



# 4. Budoucí směřování PRAHA 10 – Majetková, a.s.

# Hlavní cíl pro období 2024- 2026

***PRAHA 10 – Majetková, a.s. je sebevědomou a moderní městskou společností, která je pro svého akcionáře první volbou pro plnění úkolů při správě svěřeného nemovitého majetku***

# Jak ho dosáhnout?

- **Naslouchat** potřebám svého akcionáře, napomoci jejich formulaci a **hledat cesty**, jak je naplnit
  - **Aktivně vyhledávat** nové možnosti rozvoje a rozšíření spolupráce
  - **Modernizovat** - pokračovat v elektronizaci vnitřních procesů společnosti a aktivně se podílet na elektronizaci vybraných procesů MČ Praha 10
  - Cíleně **pracovat se zaměstnanci** coby významným aktivem společnosti
- To vše promítnout do kvality služeb

# Zpracování strategického plánu společnosti

- Má-li PRAHA 10 - Majetková, a.s. tohoto hlavního cíle dosáhnout, je nutno postupovat plánovitě – bude zpracován strategický plán společnosti pro dané období let 2024-2026
- Tento strategický plán musí být v souladu s definovanými potřebami akcionáře
- Strategický plán bude zpracován a předložen orgánům PRAHA 10 - Majetková, a.s. ke schválení



# Aktuální úkoly

## • **Restrukturalizace správy budov ÚMČ Praha 10**

- po dokončení přesunu ÚMČ Praha 10 do nových prostor ve Strašnicích dojde ke změně režimu objektu Vršovická 68 a jeho správy, a to až do doby rozhodnutí MČ Praha 10 o dalším osudu objektu
- správa prázdného objektu bude koncipována s důrazem na bezpečnost
- bude nahrazena správou a údržbou nových prostor ÚMČ Praha 10 ve Strašnicích

- **Zajištění nových nebytových prostor pro PRAHA 10 – Majetková, a.s.**
  - MČ Praha 10 aktuálně nedisponuje vhodnými nebytovými prostory, do kterých by se PRAHA 10 – Majetková, a.s. mohla přestěhovat
  - Nabídka komerčních kancelářských prostor pro naše účely na území MČ Praha 10 není příliš rozsáhlá – nezbytnost dobré dostupnosti pro nájemce bytů výběr omezuje
  - Jednání o pronájmu prostor i nadále probíhají

## • **Správa domovního fondu**

- Pokračovat v integraci původně samostatně spravovaných oblastí – sjednocení procesů, metodik, evidence údajů, odstraňování historických nesrovnalostí
- Implementovat uzavírání splátkových kalendářů – nová činnost
- Narovnání ekonomické stránky vztahu mezi MČ Praha 10 a PRAHA 10 - Majetková, a.s. umožní stabilizaci personálního stavu oddělení a rozvoj vzdělávání pracovníků s důrazem na jejich profesionalitu
- Spolupráce na realizaci elektronického oběhu účetních dokladů v prostředí iDES
- Důraz bude kladen na zvyšování kvality služby a komunikaci s MČ Praha 10 i nájemci – rozvoj moderních komunikačních kanálů

## • Správa budov základních a mateřských škol

- Aktuálně byla zahájena revize smlouvy mezi MČ Praha 10 a PRAHA 10 – Majetková, a.s. – modernizace a optimalizace smluvního vztahu
- Nezbytná revize obsahu smluvních povinností s důrazem na jejich přehlednost a jasné stanovení povinností a odpovědnosti smluvních stran
- Důraz bude kladen na kvalitu služby a efektivní komunikaci s odbory i školskými zařízeními – jednotný helpdesk
- S ohledem na energetickou náročnost těchto budov je důležité jejich plné zapojení do energetického managementu MČ Praha 10 → možnost rozšíření spolupráce MČ Praha 10 a PRAHA 10 – Majetková, a.s.

## • **Správa a údržba Areálu Gutovka**

- V Areálu již byla realizována řada úsporných opatření
- Jeho energetická náročnost ale vyžaduje realizaci dalších opatření - v úvahu připadá osazení vrtů na vodu, instalace FV panelů apod.
- Podmíněno finančními možnostmi MČ Praha 10
- V oblasti správy je nutno zvýšit intenzitu údržby, oprav i úklidu
- Aktivně hledat ve spolupráci příležitosti pro zlepšení příjmové stránky Areálu – komerční akce, reklama, dotační programy HMP

## • **Správa a údržba Malešického parku**

- Vnímáme výhrady MČ Praha 10 ke kvalitě služby
- Do konce roku budou realizována nápravná opatření
- Ve spolupráci s OŽP budou nově nastaveny procesy zadávání a kontroly prací v parku
- Možnost spolupráce s MČ Praha 10 při rozšiřování aktivit pro veřejnost
- Zprovoznění nedávno svěřeného objektu pro zázemí údržby parku

## • Provozování parkovacích ploch

- V souladu s memorandem uzavřeným mezi HMP a MČ Praha 10 ohledně pozemku parc. č. 1121/1, k. ú. Vršovice, předpokládáme zahájení jednání ve věci výstavby bytového domu na tomto pozemku
- Bude dokončena projektová příprava parkovací plochy v ul. Dřevčická v Malešicích – se souhlasem MČ Praha 10 může být v roce 2024 realizována

## Rozvoj vnitřních procesů v PRAHA 10 – Majetková, a.s.

- Dokončení zavedení whistleblowingu
  - Povinnost vyžadovaná od prosince 2021 směrnicí EU, nyní i zákonem č. 171/2023 Sb., o ochraně oznamovatelů – dosud nezavedeno
- Zavádění dalších procesů nezbytných pro zlepšení řízení společnosti
  - v personální oblasti
    - Při současné situaci na trhu práce je třeba s lidskými zdroji systematicky pracovat, investice do zaměstnanců je investicí do budoucnosti společnosti
    - Zpracování strategie řízení lidských zdrojů, systému hodnocení a motivace zaměstnanců či systematického vzdělávání vč. soft skills
    - Implementace novely zákoníku práce - zejména změny u dohod konaných mimo pracovní poměr bude znamenat zvýšení nákladů na tyto pracovníky
  - Zavedení etického kodexu
  - Zavedení systému řízení kvality



# Energetický management MČ Praha 10

- **Nová příležitost** pro rozvoj spolupráce PRAHA 10 – Majetková, a.s a MČ Praha 10
- Spolupráce na dalším zavádění energetického management, jeho provádění a realizaci schválených opatření
- Energetický management vnímáme jako nedílnou součást facility managementu
- PRAHA 10 – Majetková, a.s. se tak stane významným partnerem MČ Praha 10 při dosahování stanovených energetických cílů a udržitelného rozvoje



Děkuji Vám za pozornost