

POZVÁNKA

na řádné zasedání představenstva

Vážení kolegové,


jako předseda představenstva obchodní společnosti Jihoměstská majetková a.s. svolávám v souladu se *stanovami* společnosti a platným *jednacím řádem* zasedání představenstva společnosti Jihoměstská majetková a.s., které se bude konat dne

05. 02. 2019 od 16:00 hod.

v zasedací místnosti JMM, a.s., na adrese Tererova 1356/6A, Praha 11

Program:

- 1) Volba zapisovatele a ověřovatele zápisu
- 2) Odsouhlasení přítomnosti hostů
- 3) Schválení programu zasedání
- 4) Schválení zápisu z minulého zasedání 03. 12. 2018
- 5) Zahrady Opatov - aktuální informace
- 6) Ekonomické výsledky 2018 a plán na rok 2019
- 7) Příkazní smlouva
- 8) Sandra
- 9) Investiční fond - čerpání
- 10) Zahradní technika
- 11) Právní spory JMM a MČ s vlivem na JMM
- 12) GDPR
- 13) Optimalizace interních procesů v JMM
- 14) Ostatní



Ing. Tomáš Vostřel v. r.
předseda představenstva

Prosím o potvrzení Vaší účasti na e-mail: vostrel@jihomestska.cz

Rozdělovník:

- Členové představenstva
- Stálí hosté
 - Ředitel JMM
 - Náměstci ředitele JMM
 - Vedoucí právního a personálního úseku JMM
 - Předseda dozorčí rady JMM
 - Starosta MČ
 - Radní MČ pro oblast správy majetku

Podklady budou členům představenstva zaslány nejpozději do 25. 01. 2019, ekonomické podklady pak ihned po jejich zpracování.

Z á p i s č . 34

ze zasedání představenstva obchodní společnosti Jihoměstská majetková, a.s., konaného dne 5. 2. 2019 od 16:00 hod. v zasedací místnosti provozovny v Tererově ul. 1356/6a, Praha 4

Přítomni:

Představenstvo: Ing. Tomáš Vostřel - předseda představenstva, Ing. Ondřej Prokop – místopředseda představenstva, Bc. Jan Mareš – člen představenstva

Omluven: Martin Pavlíček, MBA – člen představenstva

Ing. Vlastimil Pechlát, předseda Dozorčí rady

Usnášeníschopnost: Ano

Hosté: Vladimír Červíček, Helena Šubertová, Mgr. Jakub Lapáček, Ing. Tibor Kováč, Ing. Oldřich Balík, místostarosta MČ P 11 (od 16:39)

1. Úvod – zahájení, volba zapisovatele, volba ověřovatele

Předseda představenstva Ing. Vostřel v 16.00 hodin přivítal přítomné na řádném zasedání představenstva a konstatoval, že jsou přítomni 3 členové představenstva, které je tedy usnášeníschopné.

Předsedající navrhl usnesení „Zvolit zapisovatelem Mgr. Jakuba Lapáčka“. Jiné návrhy nezazněly.

Hlasování: Pro – 3, Proti – 0, Zdržel se – 0

Předsedající konstatoval, že zapisovatelem byl zvolen Mgr. Jakub Lapáček

Předsedající navrhl usnesení „Zvolit ověřovatelem zápisu Bc. Jana Mareše“. Jiné návrhy nezazněly.

Hlasování: Pro – 3, Proti – 0, Zdržel se – 0

Předsedající konstatoval, že ověřovatelem zápisu byl zvolen Bc. Jan Mareš.

2. Přítomnost hostů

Konstatována přítomnost zaměstnanců JMM a.s. paní Šubertové, Mgr. Lapáčka, Ing. Červíčka, Ing. Kováče, místostarosty MČ P 11 Ing. Balíka

Návrh usnesení: “Schválit účast všech přítomných hostů na jednání představenstva“

Hlasování: Pro – 3, Proti – 0, Zdrželo se – 0

Byla schválena účast všech přítomných hostů.

3. Schválení programu

Program:

- 1) Volba zapisovatele a ověřovatele zápisu
- 2) Odsouhlasení přítomnosti hostů
- 3) Schválení programu zasedání
- 4) Schválení zápisu z minulého zasedání 03. 12. 2018
- 5) Zahrady Opatov - aktuální informace
- 6) Ekonomické výsledky 2018 a plán na rok 2019
- 7) Příkazní smlouva
- 8) Sandra

- 9) Investiční fond - čerpání
- 10) Zahradní technika
- 11) Právní spory JMM a MČ s vlivem na JMM
- 12) GDPR
- 13) Optimalizace interních procesů v JMM
- 14) Ostatní

Návrh usnesení: „Představenstvo schvaluje program v předloženém znění“

Hlasování: Pro – 3, Proti – 0, Zdrželo se – 0

Aktualizovaný program byl schválen.

4. Schválení zápisu z minulého zasedání

Předsedající dal hlasovat o schválení ověřeného zápisu z minulého zasedání představenstva ze dne 3. 12. 2018.

Pro – 3, Proti – 0, Zdržel se – 0

Předsedající konstatoval, že zápis z minulého představenstva byl schválen.

5. Zahrady Opatov

Bod prezentoval T. Kováč

- Přehled: 150 BJ pronajato, tj. 77,8%
Stagnace růstu obsazenosti: sezónní výpadek ve spojení s vyklizením jednotek po neplatičích, propad 15 smluv
- Vybavují se další BJ – z 18 jsou 3 obsazeny, vybavených 12, jsou další 3 vážní zájemci
- Neplatiči – Mgr. Lapáček konstatoval stav vymáhání pohledávek za neplatiči.
- Garážová stání – doposud pronajato 82, 20 Sekyra group (probíhá další jednání, opce na 30 parkovacích míst od 1. 1. 2019), 1 zájemce zvenčí, ostatní jsou nájemci BJ. Cena parkovacího stání 1980-2400 Kč/měs.
- 1 komerční prostor ze 4 pronajat společnosti Gaudette s.r.o. od 1. 11. 2018, zájem o propagaci a cílení nebytů na větší řetězce (Dr. Max, Žabka atd.).
- Zřízeny opravné položky za dlužníky a odpisy za vybavení BJ.
Hospodářský výsledek: -250 tis., v roce 2019 by při plném pachtovním byla ztráta neporovnatelně vyšší, proto byla podána žádost na MČ o slevu z pachtovního ve výši 20%

Návrh usnesení: Představenstvo bere zprávu o stavu na vědomí

6. Ekonomické výsledky 1-12/2018 a plán na rok 2019

Celkový roční výsledek 2018 je +63 tis., což představenstvo považuje za výborný výsledek, který je v souladu s očekáváním akcionáře.

Návrh usnesení:

Představenstvo schvaluje hospodářské výsledky za rok 2018, které jsou plně v souladu s očekáváním představenstva a akcionáře.

Pro – 3, Proti – 0, Zdržel se – 0
Usnesení bylo schváleno.

Sandra vykompenzovala výpadek na stř. 15 z klimatických důvodů.

Očekává se štíhlejší rok 2019 – středisko 16 čerpá z grantu, nicméně je 739tis. ve ztrátě – možnosti: navýšit nájemné pro oddíly a uživatele, nebo smluvně zakotvit snížení plateb vůči ÚMČ. Ceny jsou pro konečné spotřebitele již na tržní úrovni, proto je nutno zahájit jednání s MČ o úpravě parametrů smlouvy (snížení ceny). Nelze na středisku 16 očekávat kladnou nulu. Je zde zřejmý vliv sezónnosti.

Výhled 2019:

JMM, a.s. přijde o výnosy ze Sandry. Naběhne plné pachtovné ze ZO.

Plán zisku v kladné nule je reálný pouze za předpokladu, že bude poskytnutá sleva ve výši 20% na ZO a bude schválena příkazní smlouva s celkově rozpočtově neutrálními parametry.

7. Příkazní smlouva

V. Červíček – městská část si vyžádala na základě dotazu položeného na ZMČ srovnání cen, za kolik JMM spravuje bytový fond SVJ ve srovnání s cenou, za níž spravuje bytový fond MČ; JMM tuto analýzu MČ poskytla, doposud se nesečkala s reakcí.

8. Sandra

Máme 7 hlavních podpachtýřů: s 5-ti byla uzavřena dohoda, 2x byla dána výpověď. V únoru proběhne 4x vystěhovávání, na základě dohody s ÚMČ – ukončení pachtu k 28. 2. 2019, bude předáván prázdný objekt s výjimkou OSVZ.

JMM bude nadále pouze správcem objektu.

Očekávají se obtíže s úhradou vyúčtování za rok 2018 a leden 2019 ze strany podpachtýřů.

Představenstvo bere na vědomí informaci o procesu vystěhovávání objektu a stavu jednání s podpachtýři.

Na rekonstrukci se očekávají náklady 330mil., kontrolní rozpočet vycházel z předpokladu 220mil.

9. Investiční fond

Návrh usnesení

Představenstvo bere na vědomí, že bylo doposud z investičního fondu čerpáno zaplacení faktury za první fázi vybavování bytových jednotek kuchyňskými korpusy, spotřebiči a podlahami a schvaluje vybavení dalších 18 BJ v očekávané hodnotě cca 3,2 mil. Kč.

Hlasování: Pro – 3, Proti – 0, Zdrželo se – 0
Usnesení bylo přijato

10. Výběrová řízení na zahradní techniku

Dle protokolu z otevírání obálek a hodnocení nejhodnější nabídky – zakoupena nová Avia, původní prodána za 400 tis. V letošním roce je zájem zakoupit 2 elektrovozidla kofinancované z dotace.

11. Právní spory s vlivem na JMM

Mobilnet – změna vlastnické struktury, probíhají snahy o jednání.

SVJ Brandlova – JMM prostřednictvím externího právního zástupce podala žalobu na úhradu dlužné částky za nezaplacenou odměnu za výkon správy SVJ + příslušenství; byl vydán platební rozkaz ukládající SVJ zaplatit dlužnou částku a náklady soudního řízení, očekává se nařízení jednání, setrváváme v konzistentní pozici.

Vůči dlužníkům na ZO bylo vydáno doposud 5 EPR.

12. GDPR

Představenstvo bylo informováno o stavu implementace a organizačně technických opatřeních přijatých v souvislosti s implementací GDPR v JMM a bylo seznámeno s maticí, v níž jsou uvedeny jednotlivé úkoly a přijatá opatření.

13. Optimalizace interních procesů

Optimalizační kroky budou činěny v návaznosti na volbu nové RMČ. Následně bude zahájena analýza možných provozních úspor – na tomto zasedání zahájena diskuze na uvedené téma.

14. Ostatní

Diskuze o zastupování JMM ve výborech SVJ

Návrh usnesení: Představenstvo schválilo zplnomocnění Mgr. Jakuba Lapáčka zastupovat JMM ve výboru Společenství vlastníků jednotek Tererova 1355 – 1356, zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném Městským soudem v Praze, oddíl S, vložka 14177, IČO 29131316, se sídlem Tererova 1356/6, Chodov, 149 00 Praha 11

Hlasování: Pro – 3, Proti – 0, Zdrželo se – 0

Usnesení bylo přijato

Konec jednání představenstva v 17:26, termín dalšího jednání stanoven na 5. 3. 2019 v 16:00

Ing. Tomáš Vostřel, předsedající

Mgr. Jakub Lapáček, zapisovatel

Bc. Jan Mareš, ověřovatel

PLNÁ MOC

Jihoměstská majetková a.s., IČ: 281 99 081, se sídlem Ocelíkova 672/1, Praha 4, PSČ 14900, jednající předsedou představenstva **Ing. Tomášem Vostřelem**, dat. nar. 15. prosince 1972, Tatarškova 722/24, Háje, 149 00 Praha 4 a místopředsedou představenstva **Ing. Ondřejem Prokopem**, dat. nar. 8. ledna 1986 Hrabákova 1973/3, Chodov, 148 00 Praha 4 (dále jen „Zmocnitel“)

uděluje tímto plnou moc

panu **Mgr. Jakubu Lapáčkovi**, datum narození 17. 12. 1980 bydliště Bronzová 2011/3, Praha 5 (dále jen „Zmocněnec“), aby v souvislosti volbou Jihoměstské majetkové a.s. do výboru Společenství vlastníků jednotek Tererova 1355 – 1356, zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném Městským soudem v Praze, oddíl S, vložka 14177, IČO 29131316, se sídlem Tererova 1356/6, Chodov, 149 00 Praha 11, (dále jen „Společenství“), které se uskutečnilo dne 1. 11. 2018, zastupoval Zmocnitele, a aby za Zmocnitele učinil veškerá právní jednání (včetně písemného právního jednání), zejména aby:

- a) zastupoval Zmocnitele na zasedání výboru i shromáždění Společenství,
- b) na zasedání výboru i shromáždění Společenství dle pokynů Zmocnitele vznášel návrhy, hlasoval jménem Zmocnitele ohledně všech bodů programu zasedání výboru, jakož i shromáždění.

Zmocněnec je oprávněn za Zmocnitele podepsat veškeré dokumenty, které budou (dle samostatného uvážení Zmocněnce) nezbytné nebo vhodné v souvislosti s činností výboru jakož i shromáždění vlastníků jednotek Společenství.

Tato plná moc se řídí právem České republiky.

V Praze dne^{5.2.}..... 2019

.....
Za zmocnitele

Zmocnění v plném rozsahu přijímám:

.....
Zmocněnec