

# 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. 03. 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 05. 02. 2019
- 5) Zahrady Opatov - aktuální informace
- 6) Ekonomické výsledky
- 7) Příkazní smlouva
- 8) Sandra
- 9) Investiční fond - čerpání
- 10) Právní spory JMM a MČ s vlivem na JMM
- 11) GDPR
- 12) Optimalizace interních procesů v JMM
- 13) Ostatní



Ing. Tomáš Vostřel v. r.  
předseda představenstva

Prosím o potvrzení Vaší účasti na e-mail: [vostrel@jihomestska.cz](mailto: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. 02. 2019, ekonomické podklady pak ihned po jejich zpracování.

## Z á p i s č . 35

ze zasedání představenstva obchodní společnosti Jihoměstská majetková, a.s., konaného dne 5. 3. 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

### 1. Úvod – zahájení, volba zapisovatele, volba ověřovatele

Předseda představenstva Ing. Vostřel v 16.00 hodin přivítal přítomné na 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

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 05. 02. 2019
- 5) Zahrady Opatov - aktuální informace
- 6) Ekonomické výsledky
- 7) Příkazní smlouva
- 8) Sandra
- 9) Investiční fond - čerpání
- 10) Právní spory JMM a MČ s vlivem na JMM

- 11) GDPR
- 12) Optimalizace interních procesů v JMM
- 13) 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 5. 2. 2019.

Pro – 3, Proti – 0, Zdržel se – 0

Předsedající konstatoval, že zápis z minulého představenstva byl schválen.

#### **5. Zahrady Opatov**

Bod prezentoval T. Kováč

- Přehled: 149 BJ pronajato, 77%
- Obsazenost stagnuje: sezónní výpadek ve spojení s vyklizením jednotek po neplatičích (vystěhováno 12 BJ) a jejich obsazení novými nájemci
- Vybavují se další BJ – předáno 12 vybavených BJ (8obsazeno), probíhá vybavování dalších 18 v souladu s předchozím usnesením představenstva
- Neplatiči – Mgr. Lapáček konstatoval stav vymáhání pohledávek za neplatiči. V tuto chvíli činí stav pohledávek 3,383 mil. Kč.
- Garážová stání – doposud pronajato 94, 20 Sekyra group (probíhá další jednání), 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.), zájem o menší nebytový prostor ze strany e-shopu Luxor/soukromé mateřinky. Zvažuje se rozdělení většího nebytového prostoru – v tuto chvíli o ni není zájem, záměr oslovit lékarenské řetězce
- Zřízeny opravné položky za dlužníky a odpisy za vybavení BJ ve výši 900tis. Kč, bude třeba vytvořit novou vyšší opravnou položku na aktuální pohledávky
- Poměr dlužníků u bytů MČ – 26% neplatiči oproti našim 21% v objektu ZO
- Proběhla žádost vůči MČ o slevu z pachtovného ve výši 20%
- Návrh dalšího možného řešení Ing. Červíčka – vyjmout 20% BJ z pachtu s tím, že by s nimi MČ nakládala sama nebo prostřednictvím Jihočeské sociální a. s. jako s byty startovacími / ústupovými / sociálními. Představenstvo razí co nejjednodušší cestu, tj. slevu z pachtovného či novou smlouvu s 20% snížením ceny.

Představenstvo bere informace na vědomí

Pro – 3, Proti – 0, Zdržel se – 0

#### **6. Ekonomické výsledky 1/2019**

Zjednodušená výsledovka prezentována Ing. Kováčem

Celkový lednový výsledek +230tis.

Valorizace cen na parkovištích se projevila kladným výsledkem střediska 13.

Výsledek středisek 11 a 12 je významně ovlivněn ekonomickými výsledky objektu Sandra a ZO – budou započítány opravné položky.

Sportoviště – ceny vůči klientům jsou na tržní úrovni. Cena od MČ je vyšší, nežli by bylo pro JMM rentabilní – je nezbytné snížit nájemné, neboť JMM v podstatě dotuje provoz sportovišť.

Zeleň – není doposud vyřešen úklid sněhu formou novelizace smluv s MČ.

Nájemné na školské objekty – příjem JMM je 5% z vybraného nájemného, což nepokryje náklady.

Stř. 15 potřebuje novou smlouvu na úklid komunikací.

Představenstvo ukládá řediteli JMM vytvořit přehled všech smluvních vztahů, které by se měly revidovat tak, aby odrážely ekonomickou realitu. Termín plnění **do 30. 3.**

Pro – 3, Proti – 0, Zdržel se – 0

Usnesení bylo schváleno.

Zpracování účetnictví VHČ

Chronologie vzniku situace ohledně zpracování účetnictví VHČ:

- 30. 10. 2018 Dal J. Nouzovský výpověď z pracovního poměru
- 1. 11. byl požádán o uzavření účetního roku – odmítl s tím, že od 1/2019 nastupuje do Korbel facility s.r.o.
- od 1. 11. probíhalo aktivní vyhledávání účetního na VHČ ve spolupráci s J. Nouzovským
- 14. 11. uzavřená smlouva s panem Hruškou, který samostatně zhotovil se supervizí J. Nouzovského účetní závěrku za 11/2018
- u závěrky za měsíc prosinec byly zaznamenány první obtíže s tím, že pan Hruška uváděl konzistentně, že práci dodá; až v průběhu měsíce února připustil, že kapacitně nestíhá. Komplikací i změna účetní osnovy nařízená ÚMČ, kdy první jednání mezi JMM a OE ÚMČ proběhlo až 3. 1. 2019.

V návaznosti na vzniklou situaci a se zřetelem k organizačním změnám navrhovaným k 1. 4. 2019 byl Ing. Kováč pověřen představenstvem odpovědností za ekonomický úsek.

Představenstvo schvaluje zpracování účetnictví formou outsourcingu.

Pro – 3, Proti – 0, Zdržel se – 0

Usnesení bylo schváleno.

Představenstvo dále vzalo na vědomí, že situace ohledně účetnictví v oblasti VHČ byla dočasně vyřešena najmutím externích kapacit.

Pro – 3, Proti – 0, Zdržel se – 0

Usnesení bylo schváleno.

Od dubna bude zajištěno zpracování účetnictví VHČ novým zpracovatelem.

## 7. Příkazní smlouva

V. Červíček – městská část si vyžádala reakci 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 žádná zpětná reakce.

## 8. Sandra

- ukončení pachtovní smlouvy – všichni jsou vystěhováni, kromě OSVZ
- ELDAM – dluh 3,8 mil Kč + Scotis – proběhla předžalobní výzva – sleduje: PO
- Lepší práce – dle informace Mgr. Lapáčka vyjádřily vůli zaplatit, ale dosud nikdo nic neuhradil
- vyúčtování služeb za r. 2017 – zpracovává se nové rozúčtování u podpachtýře Kapusňáková, ta hledá nezávislého znalce na přepočítání vyúčtování. Námitka způsobu vyúčtování zazněla i od Lepší práce s.r.o. tak od Eldam s.r.o.
- Griffin – funguje v omezené kapacitě - od 1. 3. je hrazeno z VHČ
- Profitherm provedl odečty – vyúčtování služeb za rok 2018 bude vyhotoveno v zákonném termínu do 30. 4. 2019. Očekávají se obtíže s úhradou vyúčtování za rok 2018 a leden 2019 ze strany podpachtýřů.
- Celkové pohledávky činí před odečtením kaucí 7,22 mil. Kč.
- Na rekonstrukci se očekávají náklady 330mil., kontrolní rozpočet vycházel z předpokladu 220mil.

S ohledem na výši pohledávek za ZO a Sandru je nutno ve spolupráci s ÚMČ řešit tuto situaci, která má velký negativní vliv na cash-flow JMM. O.Prokop svolá jednání.

## 9. Investiční fond

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 bere na vědomí informaci o průběhu vybavování dalších 18 BJ v očekávané hodnotě cca 3,2 mil. Kč s očekávaným termínem plnění po konzultaci s dodavatelem do 15. 4. 2019.

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

## 10. Právní spory s vlivem na JMM

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 11 El. Platebních Rozkazů.

Byl podán návrh na vydání platebního rozkazu na společnost Scotis s.r.o. (bývalý podpachtýř objektu Sandra), se společností Eldam s.r.o. vedeno předžalobní jednání (termín 21. 3. 2019) za účelem zajištění pohledávky.

### 11. GDPR

Představenstvo bylo informováno o součinnosti s ÚMČ, AB via s.r.o. a JMM ohledě monitoringu kamerových systémů a vytvoření odpovědi administrátorovi DPIA ÚMČ Frank Bold Partners.

Představenstvo bylo informováno o plánovaném uzavření smlouvy na DPO + hot linku + možnost konzultací s Jobmen s.r.o. na částku 5.000,- Kč/měs.

### 12. Optimalizace interních procesů

Na návrh místopředsedy představenstva Ing. Prokopa představenstvo schvaluje nový organogram v předložené podobě s účinností od 1. 4. 2019 a ukládá řediteli společnosti Ing. Červíčkovi připravit seznam všech opatření nutných k realizaci v souvislosti s touto organizační změnou a vedoucímu personálně právního úseku Mgr. Lapáčkovi jejich realizaci.

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

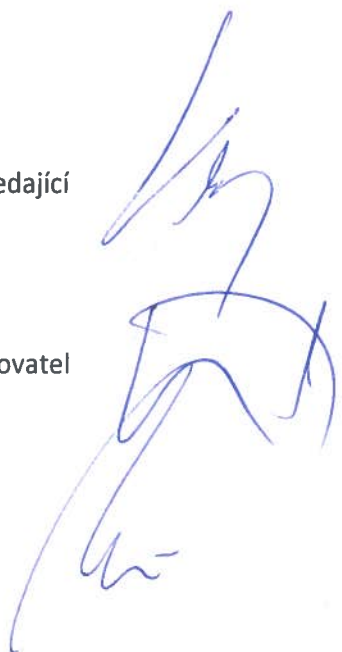
### 13. Ostatní

Konec jednání představenstva v 17:43, termín dalšího jednání stanoven na 2. 4. 2019 v 16:00

Ing. Tomáš Vostřel, předsedající

Mgr. Jakub Lapáček, zapisovatel

Bc. Jan Mareš, ověřovatel



## **Pravidla pro vyplácení odměn zaměstnancům Jihoměstské majetkové a.s. s platností od 1/4/2019**

Na zasedání představenstva Jihoměstské majetkové a.s., konaného dne 2/4/2019 se schvaluje tento nový řád odměn pro zaměstnance Jihoměstské majetkové a.s.

### **A/ Odměny pro zaměstnance společnosti**

-schvaluje se měsíční fond odměn ve výši 2000,-Kč /osobu u zaměstnanců na HPP s výjimkou vedoucích pracovníků uvedených níže pod písmeny **B/, C/**

-schvaluje se vyplácení odměn čtvrtletně. Konkrétní výše odměny vyplacené jednotlivým pracovníkům je v kompetenci ředitele společnosti na návrh příslušného vedoucího střediska.

-za mimořádné pracovní výkony, které zasluhují mimořádnou odměnu, může ředitel společnosti navrhnout představenstvu JMM udělit takovouto odměnu konkrétnímu pracovníkovi. Mimořádná odměna se nezapočítává do výše uvedeného fondu odměn.

### **B/ Odměny pro vedoucí středisek, vedoucího ekonomického úseku a 1.právnicka/personalistu společnosti**

-schvaluje se měsíční fond odměn ve výši 5000,-Kč /osobu u zaměstnanců na HPP.

-schvaluje se vyplácení odměn čtvrtletně. Konkrétní výše odměny vyplacené jednotlivým vedoucím pracovníkům je v kompetenci ředitele společnosti.

-za mimořádné pracovní výkony, které zasluhují mimořádnou odměnu, může ředitel společnosti navrhnout představenstvu JMM udělit takovouto odměnu konkrétnímu pracovníkovi. Mimořádná odměna se nezapočítává do výše uvedeného fondu odměn.

### **C/Odměny pro ředitele ,**

-v případě řádného průběžného plnění všech ukazatelů a povinností vyplývajících z pracovní náplně a plnění ukazatelů strategického a finančního plánu ,schválených představenstvem, přísluší řediteli za každé pololetí odměna ve výši jedné měsíční mzdy.

-tato odměna bude vyplácena 2x ročně a to: v srpnovém výplatním termínu za první pololetí běžného roku a v únorovém výplatním termínu za druhé pololetí předchozího roku.

-konečný souhlas s vyplacením pololetních odměn řediteli dává představenstvo společnosti na svém nejbližším zasedání, které předchází výplatnímu termínu.

Ing.Tomáš Vostřel (předseda představenstva).....

Ing.Ondřej Prokop(místopředseda představenstva).....

**Dozorní rada JMM a.s.**  
7 členů 1+3x2

**PŘEDSTAVENSTVO (3 členové)**  
Ředitel společnosti  
Ing. Červíček

**Kancelář ředitele**  
Zvoníčková – asistentka  
Ing. Kováč – vedoucí ekonomického úseku  
Mgr. Lapáček - 1. právník a personalista  
Mgr. Šimků - 2. právník  
Ing. Žáčková – ekonom  
Due service s.r.o. – externí účetní  
Klaudisová – externí mzdová účetní  
Awarenet s.r.o. – externí IT služby

**Středisko správy bytů**  
Kozman

**Předpis nájemného**  
Solarová,  
Kulišová, Kubíková  
**Technici**  
Ečer, Niederle, Hančí  
**Účetní**  
IČ, Handlová,  
**Administrativa**  
Boubílková  
**Úklid DPS**  
Černá  
**Zahrady Opatov**  
Pik, Kroc

**Stř. správy nebyt. prostor a MDC**  
Petřížela

**Předpis nájemného**  
Luláková  
**Technici**  
Košťál, Králová, Kotiba,  
**Účetní**  
IČ  
**Administrativa**  
Dohnalová  
**Technologie VS11**  
Gregorovič, Flendr,  
Kroníček,  
**MDC**  
Griffin s.r.o. (externě)  
**Podnajímané prostory**  
Mlejnský  
**Pešková MD**

**Středisko parkování**  
Bc. Vřkoč

**Předpis nájemného**  
Mgr. Jančáková  
**PD Vojtíšková**  
Blaho, Zitek, Schaffner  
**PD Opatovská**  
Pecháček,  
Barvíněk, Stajsko,  
Polanský, Opatrný, Bureš  
**P Hráského**  
Petř, Chláň  
Rybníček, Štainer,  
2 x .....

**Středisko úklidu a údržby zeleně**  
Hamaj

**Kontrola zeleně a posuzování postupů údržby, kontrola čistoty**  
Šubertová  
Seifertová DIS  
**Správce techniky**  
Šubrt  
**Vedoucí pracovních skupin**  
Zamba, Holas, Gajdošík  
**Řidiči (Avie, Bucher)**  
Dolejš, Karas, Košťál, Pítn  
**Údržba zeleně**  
Pšondr, Kolbinger,  
Tancoš, Řehoř, Ličartovský,  
Matějovský, Mikulský, Brázda,  
Holas ml., Zicha, Tačner,  
Vodičková, Berousek, Skřivánek  
4 x .....

**Středisko správy sportovišť**  
Stárek, dočasně uvolněn  
RMC  
**Hlavní správce sportovišť**  
Hegedúš (pověřen vedením)  
**Správci sportovišť**  
Obergruber, Homolka, Zaba  
Cerný, Brož

**Tererova 1356 + Mirového hnutí 2385**

**Amny Drabkové 534**

**Hráského 1902**