

# 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

**06. 11. 2018 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 10. 10. 2018
- 5) Zahrady Opatov - aktuální informace
- 6) Ekonomické výsledky 1-9/2018 a plán na rok 2019
- 7) Příkazní smlouva
- 8) Sandra
- 9) Investiční fond
- 10) Výběrová řízení na zahradní techniku
- 11) Právní spory JMM a MČ s vlivem na JMM
- 12) GDPR
- 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 29. 10. 2018, ekonomické podklady pak ihned po jejich zpracování.

## Z á p i s č. 32

ze zasedání představenstva obchodní společnosti Jihoměstská majetková, a.s., konaného dne 6. 11. 2018 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, Martin Pavlíček, MBA – člen představenstva, Bc. Jan Mareš – člen představenstva

Ing. Vlastimil Pechlát, předseda Dozorčí rady

Usnášeníschopnost: Ano

Hosté: Vladimír Červíček, Helena Šubertová, Mgr. Jakub Lapáček, Ing. Petr Jirava, starosta MČ P 11, Martin Muzikant, zastupitel MČ P 11

Omluven: Ing. Tibor Kováč

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

Předseda představenstva Ing. Vostřel v 16.03 hodin přivítal přítomné na zasedání představenstva a konstatoval, že jsou přítomni všichni členové představenstva, které je tedy usnášeníschopné.

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

Hlasování: Pro – 4, 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 – 4, 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, p. Muzikanta

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

Hlasování: Pro – 4, 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 10. 10. 2018
- 5) Zahrady Opatov - aktuální informace
- 6) Ekonomické výsledky 1-9/2018 a plán na rok 2019
- 7) Příkazní smlouva
- 8) Sandra
- 9) Investiční fond

- 10) Výběrová řízení na zahradní techniku
- 11) Právní spory JMM a MČ s vlivem na JMM
- 12) GDPR
- 13) Ostatní

Návrh usnesení: „Představenstvo schvaluje program v předloženém znění“

Hlasování: Pro – 4, 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 10. 10. 2018.

Pro – 4, Proti – 0, Zdržel se – 0

Předsedající konstatoval, že zápis z minulého představenstva byl schválen.

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

Bod prezentoval V.Červíček

147 BJ pronajato, probíhá 11. kolo, návrh nedělat další kola nabídek, obsazovat průběžně, proběhla informace o neplatičích. Ke dnešnímu dni vybaveny 2 jednotky, záměr nabízet vybavené BJ i právníkům osobám jako zaměstnanecké byty s tím, že by byly smlouvy uzavírány na jeden rok pro konkrétní manažery.

Objevili se první neplatiči, vůči kterým postupujeme plně v souladu se zákonem. Zaslány výzvy, příprava žalob na vystěhování.

Garážová stání – doposud pronajato 66, 20 Sekyra group, 1 zájemce zvenčí, ostatní jsou nájemci BJ. Cena parkovacího stání 1980-2400 Kč/měs. 1 komerční prostor ze 4 pronajat, 2 nebyty rezervovány do konce listopadu (pracoviště stomatologa a odloučené pracoviště polikliniky).

Dotaz Ing. Jiravy na volná parkovací stání – Ing. Vostřel konstatoval, že se v otázkách tržní ceny striktně držíme posudku, jenž byl zpracován městskou částí.

Doporučení pana starosty Jiravy nabízet parkovací stání levněji, než stanovuje znalecký posudek, doporučuje posoudit cenu u bytů, jež jsou na základě dosavadní zkušenosti „neobsaditelné“.

Na základě zkušeností z reálného podnájmu je zřejmé, že za posudkové tržní ceny není možné obsadit všechny BJ a GS v objektu. Nastal čas na to projednat variantu, kdy JMM a.s. bude moci snížit ceny. Tomu ovšem musí předcházet úprava parametrů pachtovní smlouvy, tj. snížení pachtovného.

Návrh usnesení:

Vedení společnosti se ukládá vypracovat do příštího zasedání představenstva na základě reálných zkušeností z roku 2018 odpovídajících tržní realitě návrh ceníku (po jednotkách), parametrů (obsazenost, marže apod.) a z nich vyplývající cenu pachtu.

Pro – 4, Proti – 0, Zdržel se – 0

Usnesení bylo schváleno.

## 6. Ekonomické výsledky 1-9 a plán na rok 2019

Tabulka zpracována ve zjednodušené formě Ing. Kováčem.

Celkový hospodářský výsledek: 1.060 tis,- Kč, hospodářský výsledek +673 tis. za září 2018

Leden až září 2018:

byty +964 tis.

nebyty +3,059tis.

parkování +241tis.

zeleň -2.592 tis. z klimatických důvodů

Prohloubení ztráty na ZO – kladný výsledek je daný slevami uplatňovanými za rok 2018. Při plném pachtovním bude projekt za stejných podmínek pachtovní smlouvy v roce 2019 ve ztrátě.

**Za celý rok 2018 se očekává hospodářský výsledek kolem kladné nuly.**

Výhled do konce roku – pachtovné za Sandru do 28/2/2019, dle prověrky u účetního a auditora je třeba vytvořit pro tento případ rezervu, rovněž je třeba vytvořit rezervu na neplatiče nájemného. Pokud všechna tato očekávání budou naplněna, dá se očekávat celkový hospodářský výsledek za rok 2018 kolem 50-100 tis. Investujeme obnovu IT/konektivity/legislativní opatření v rámci GDPR.

Návrh usnesení:

Představenstvo ukládá nám. Šubertové zpracovat návrh parametrů rámcové smlouvy na údržbu zeleně, která by eliminovala výkyvy dané počasím.

Hlasování: Pro – 3, Proti – 0, Zdrželo se – 0, 1 nehlasoval

Usnesení bylo přijato

Projednáni 80% hranice na parkingu, kdy se skokově zvyšuje odvod městské části, což je pro JMM ekonomicky nevýhodné – byl vznesen požadavek ÚMČ (OMP a OEK) na výsledovku očištěnou o režijní náklady. Představenstvo konstatuje, že již na předešlém představenstvu byla shoda s vedením MČ, že je třeba tento nesmysl ze smlouvy odstranit. Požadavek OMP a OEK s touto dohodou nekoresponduje a řešení oddaluje. Představenstvo JMM navrhuje onu 80% hranici ze smlouvy vypustit. Ing. Jirava – je to jedna z možností, ale ne jediná. OMP a OE má úkol navrhnout řešení.

Zdražení parkovného – půjde informace na webové stránky, % jsou dána, umístí se na jednotlivé provozovny.

Úklid sněhu – převážná část podnájemních smluv uvádí, že JMM bude vykonávat na své náklady.

Finanční plán na příští rok – bude třeba přemodelovat dle predikce ZO.

## 7. Příkazní smlouva

T.Kováč připravil materiál odrážející jednání z 18/10 na ÚMČ, výstupem je, že OSM vyvolá schůzku k upřesnění nesrovnalostí. 22/10 jednání na JMM s paní Nacházelovou – byly projednávány koeficienty pracovní – výstupem, že OSM není zcela kompetentní k projednávání ekonomických otázek, doposud nestanoven termín ze strany OEK.

Nově navrhovaný základní koeficient ve výši 5,75% za bytový fond. Nebytový fond – rozdíl mezi jednotlivými návrhy -4,6 mil. Kč, bude předmětem dalšího jednání. Je nutno dát do souvislosti s jinými oblastmi činnosti (např. zeleň).

#### Návrh usnesení

Představenstvo dává mandát vedení společnosti k jednání ohledně nové příkazní smlouvy tak, že základní koeficient u bytového fondu bude nejméně 5,75%, u nebytů je nutno udržet v kontextu celé příkazní smlouvy rozpočtovou neutralitu.

pro – 4, proti - 0, zdržel se - 0

Usnesení bylo schváleno

### **8. Sandra**

Návrh usnesení Představenstvo schvaluje ukončení pachtovní smlouvy na objekt Sandra k datu 28. 2. 2018 a ukládá vedení společnosti učinit kroky vedoucí k ukončení pachtovní smlouvy.

Hlasování: Pro – 4, Proti – 0, Zdrželo se – 0

Usnesení bylo přijato

### **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.

Hlasování: Pro – 4, Proti – 0, Zdrželo se – 0

Usnesení bylo přijato

### **10. Výběrová řízení na zahradní techniku**

V loňském roce schváleno pořízení nové Avie a Multikáry – u stávající staré Avie opravy 175tis. náklad  
Úkol pro vedení společnosti: do zasedání představenstva v prosinci připravit výhled na pořízení Avie s ohledem na aktuální finanční situaci.

### **11. Právní spory s vlivem na JMM**

Mobilnet – beze změn.

Jažlovická – schválen soudní smír s hospodářsky neutrálním dopadem 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.

### **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.

17:15 odešel Ondřej Prokop, představenstvo zůstalo usnášeníschopné

### 13. Ostatní

- Setkání zaměstnanců se letos uskuteční na Terasách Opatov 7. 12. 2018.
- Zápisy z DR a představenstva jsou průběžně zveřejňovány na webu JMM a.s.
- Výbuch plynu na ZŠ při rekonstrukci varny – z naší strany nedošlo k žádnému pochybení, JMM v daném projektu nehraje žádnou roli. JMM provede standardní revize na ZŠ a MŠ.
- Od míčů poškozené podhledové panely v tělocvičně ZŠ K Milíčovu – dle vyjádření manažera akce Šmída již v průběhu upozorňoval zadavatele (MČ P11) na možnost instalace ochranné sítě. Tato nabídka nebyla akceptována.
- Podána výpověď účetního vedlejší činnosti k datu 31.12.2018 s tím, že odmítá jakýkoliv podíl za uzávěrce roku 2018. Představenstvo považuje tento postoj za neprofesionální. JMM hledá náhradu.

Konec jednání představenstva v 18:05, termín dalšího jednání stanoven na 3. 12. 2018 v 16:00

Ing. Tomáš Vostřel, předsedající

Mgr. Jakub Lapáček, zapisovatel

Bc. Jan Mareš, ověřovatel

