

# POZVÁNKA

*na jednání dozorčí rady*

Vážení kolegové,

dovoluji si Vám oznámit, že jako předseda dozorčí rady obchodní společnosti Jihoměstská majetková a.s. svolávám v souladu se stanovami společnosti a platným jednacím řádem jednání dozorčí rady společnosti Jihoměstská majetková a.s. , které se koná dne

**úterý 19. 02. 2019 od 16:30 hod**

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

Program:

1. Volba zapisovatele a ověřovatele zápisu
2. Odsouhlasení přítomnosti hostů
3. Schválení programu jednání
4. Schválení zápisu z minulého jednání 4.12.2018
5. Ekonomické výsledky 1-12/2018
6. Zahrady Opatov (aktuální informace o stavu)
7. Právní spory JMM a MČ s vlivem na JMM (info Mgr.Lapáček)
8. Sandra (info. Mgr.Lapáček)
9. Příkazní smlouva (info. Mgr.Lapáček)
10. Různé, diskuse



Ing. Vlastimil PECHLÁT  
předseda dozorčí rady

Rozdělovník:

- Členové představenstva
- Stálí hosté:  
Ředitel JMM  
Předseda představenstva JMM  
Radní MČ pro oblast správy majetku  
Mgr. Lapáček - JMM

**Prosím o potvrzení Vaší účasti na e-mail: [vlastimil.pechlat@seznam.cz](mailto:vlastimil.pechlat@seznam.cz). Podklady budou členům dozorčí rady zaslány min.7 dní před dnem konání dozorčí rady, ekonomické podklady pak po jejich zpracování.**



## **Zápis č. 1/2019**

ze zasedání dozorčí rady obchodní společnosti Jihoměstská majetková a.s.

konaného dne 19.2.2019 od 16:30 hod.

Místo zasedání: zasedací místnost provozovny obchodní společnosti Jihoměstská majetková a.s. na adrese Tererova 1356/6a, 149 00 Praha 4 – Chodov.

### **Dozorčí rada:**

#### **Přítomni:**

Ing. Vlastimil Pechlát, předseda dozorčí rady

Miroslava Haushalterová, členka dozorčí rady

Mgr. Tereza Dolanská, členka dozorčí rady

Ing. Yvona Grošková, členka dozorčí rady.

**Omluveni:** Nikdo

**Nepřítomni:** Nikdo

**Usnášeníschopnost:** Ano

**Hosté:** Mgr. Jakub Lapáček, právník společnosti

### **1) Úvod – zahájení, volba zapisovatele, volba ověřovatele**

Předseda dozorčí rady Ing. Vlastimil Pechlát v 16:30 hodin přivítal přítomné na zasedání dozorčí rady obchodní společnosti Jihoměstská majetková a.s., konstatoval, že jsou přítomni čtyři ze čtyř členů dozorčí rady, a že dozorčí rada je usnášeníschopná.

Ing. Vlastimil Pechlát navrhl zvolit zapisovatelkou dnešního zasedání dozorčí rady přítomnou Mgr. Terezu Dolanskou, členku dozorčí rady, která s nominací souhlasila. Jiné návrhy neoznaly. Ing. Pechlát nechal o návrhu hlasovat.

**Návrh usnesení:**

**Dozorčí rada volí zapisovatelkou dnešního zasedání paní Mgr. Terezu Dolanskou.**

**Hlasování: Pro: 4 – Proti: 0 – Zdržel se: 0**

Předsedající konstatoval, že usnesení bylo přijato.

Předsedající Ing. Pechlát navrhl zvolit přítomnou Miroslavu Haushalterovou, členku dozorčí rady, ověřovatelkou zápisu z dnešního zasedání dozorčí rady. Paní Haushalterová s nominací souhlasila. Jiné návrhy nezazněly.

**Návrh usnesení:**

**Dozorčí rada volí ověřovatelkou zápisu dnešního zasedání paní Miroslavu Haushalterovou.**

**Hlasování: Pro: 4 – Proti: 0 – Zdržel se: 0**

Předsedající konstatoval, že usnesení bylo přijato.

**2) Odsouhlasení přítomnosti hostů**

Předsedající Ing. Pechlát konstatoval, že je přítomen jeden host, právník společnosti, Mgr. Jakub Lapáček, a navrhl hlasovat o přítomnosti hosta.

**Návrh usnesení:**

**Dozorčí rada souhlasí s přítomností hosta Mgr. Jakuba Lapáčka.**

**Hlasování: Pro: 4 – Proti: 0 – Zdržel se: 0**

Předsedající konstatoval, že usnesení bylo přijato.

**3) Schválení programu jednání**

Předsedající Ing. Pechlát zrekapituloval návrh programu jednání dozorčí rady, který byl členům zaslán v pozvánce. Návrhy na doplnění programu nezazněly, a bylo přistoupeno k hlasování o návrhu programu podle pozvánky.

**Program:**

1. Volba zapisovatele a ověřovatele zápisu
2. Odsouhlasení přítomnosti hostů

3. Schválení programu jednání
4. Schválení zápisu z minulého jednání ze dne 4.12.2018
5. Ekonomické výsledky za období 1-12/2018
6. Zahrady Opatov (aktuální informace o stavu)
7. Právní spory JMM a MČ s vlivem na JMM (info Mgr. Lapáček)
8. Sandra (info Mgr. Lapáček)
9. Příkazní smlouva (info Mgr. Lapáček)
10. Různé, diskuse

**Návrh usnesení:**

**Dozorčí rada schvaluje program svého zasedání v předloženém znění.**

**Hlasování: Pro: 4 – Proti: 0 – Zdržel se: 0**

Předsedající konstatoval, že usnesení bylo přijato.

**4) Schválení zápisu z jednání DR č. 5/2018 ze dne 4.12.2018**

Ing. Vlastimil Pechlát nechal hlasovat o ověřeném zápisu z jednání DR č. 5/2018 ze dne 4.12.2018.

**Návrh usnesení:**

**Dozorčí rada schvaluje zápis z jednání DR č. 5/2018 ze dne 4.12.2018.**

**Hlasování: Pro: 4 – Proti: 0 – Zdržel se: 0**

Předsedající konstatoval, že usnesení bylo přijato.

**5) Ekonomické výsledky za období 1-12/2018**

Dozorčí radě byly v předstihu předloženy hospodářské výsledky za období 01-12/2018, odsouhlasené představenstvem společnosti. Předseda dozorčí rady zhodnotil výsledky jednotlivých středisek a celkový hospodářský výsledek společnosti. V diskuzi se projednával zejména výhled zvýšení výnosů střediska parkování v roce 2019, ztráta střediska 16 způsobená sezónními vlivy, kdy DR doporučuje jednat s MČ o úpravě pachtovného s přihlédnutím k různé vytíženosti sportovišť v průběhu roku. Byly zodpovězeny dotazy členů DR vzešlé z podkladů, např. na smlouvu o ostraze objektů, či bylo diskutováno o objektu Sandra v souvislosti s koncem pachtu objektu (podrobnější diskuze dále v bodě 8 programu).

Po zhodnocení hospodářských výsledků a zodpovězení dotazů dozorčí rada hlasovala o tomto usnesení:

**Návrh usnesení:**

**Dozorčí rada bere na vědomí ekonomické výsledky za období 01-12/2018.**

**Hlasování: Pro: 4 – Proti: 0 – Zdržel se: 0**

Předsedající konstatoval, že usnesení bylo přijato.

#### **6) Zahrady Opatov (aktuální informace o stavu)**

Dozorčí rada byla informována o stavu pronajatosti jednotek; celkový stav je od minulého jednání setrvalý, ale došlo k ukončení 15 podnájemních smluv z důvodu neplacení podnájemného. Celkově na podnájemném dluží asi 25 podnájemců, včetně těch, se kterými již byl podnájem ukončen. JMM uzavírá splátkové kalendáře, bylo již zahájeno 5 soudních řízení o zaplacení dluhu, zahajují se další, standardním zákonným a vnitřním postupem. JMM vznikají vícenáklady a prodleva v podnájmu při výměně podnájemců. Kauce ve výši dvou měsíčních podnájemných je na trhu standardní, její zvyšování nereálné, ale zpravidla nepostačuje na pokrytí dluhů a zároveň nákladů na uvedení bytů do původního stavu.

Probíhá vybavování 18 jednotek, čerpáno z investičního fondu. Celkem proběhlo a probíhá podle stávajících objednávek vybavení 30 jednotek.

**Návrh usnesení:**

**Dozorčí rada bere na vědomí zprávu o stavu pronajatosti objektu a doporučuje jednat o revizi pachtovného s ohledem na náklady spojené s údržbou a legislativní úpravu vyklizení bytů při neplacení (zejména náklady na uvedení bytů do původního stavu po podnájemcích a na vymáhání dlužných částek, prodlevu mezi vyklizením a znovu podnajímutím bytů).**

**Hlasování: Pro: 4 – Proti: 0 – Zdržel se: 0**

Předsedající konstatoval, že usnesení bylo přijato.

#### **7) Právní spory JMM a MČ s vlivem na JMM**

Dozorčí rada obdržela v předstihu zprávu o stavu právních sporů. Mgr. Lapáček shrnul, že jsou vymáhány dluhy podnájemců ze Zahrad Opatov, a ve věci SVJ Brandlova byl na návrh JMM a.s. vydán platební rozkaz, proti kterému žalovaný podal odpor, čeká se na ústní jednání.

**Návrh usnesení:**

**Dozorčí rada bere na vědomí stav právních sporů JMM a.s. a právních sporů MČ s vlivem na JMM a.s.**

**Hlasování: Pro: 4– Proti: 0 – Zdržel se: 0**

Předsedající konstatoval, že usnesení bylo přijato.

**8) Sandra (info Mgr. Lapáček)**

Dozorčí rada byla informována, že v souvislosti s ukončením pachtu objektu přestali podpachtýři po obdržení výpovědi hradit nájemné a zálohy na služby, čímž vznikl dluh vůči JMM a.s. ve výši okolo 7 mil. Kč. JMM a.s. vymáhá tyto pohledávky neodkladně po jejich vzniku, a to prostřednictvím externí advokátní kanceláře, která již dlužníkům zaslala předžalobní výzvy, a budou následovat žaloby o zaplacení. Po projednání v rámci diskuze přijala DR toto usnesení:

**Návrh usnesení:**

**Dozorčí rada bere na vědomí stav ukončení pachtu objektu Sandra a dluh podpachtýřů na nájemném a službách, který je bezodkladně po jeho vzniku vymáhán.**

**Hlasování: Pro: 4– Proti: 0 – Zdržel se: 0**

Předsedající konstatoval, že usnesení bylo přijato.

**9) Příkazní smlouva (info Mgr. Lapáček)**

Ve věci nové příkazní smlouvy se čeká na vyjádření MČ v rámci probíhajících jednání.

**Návrh usnesení:**

**Dozorčí rada bere na vědomí stav jednání o nové příkazní smlouvě mezi JMM a.s. a MČ, včetně analýzy odměny a rozsahu činnosti u správy bytů (Analýza Jihoměstské majetkové a.s. - střediska bytového fondu k otázce výše mandátní odměny za správu bytového fondu Městské části Praha 11) ze dne 23.1.2019.**

**Hlasování: Pro: 4– Proti: 0 – Zdržel se: 0**

Předsedající konstatoval, že usnesení bylo přijato.

**10) Různé**

- a) GDPR: DR obdržela a vzala na vědomí informaci o dokončení úprav.

- b) Účetní: DR obdržela a vzala na vědomí informaci o nutnosti uzavření smlouvy s novou účetní společností, způsobené ukončením činnosti stávajících účetní JMM a.s.
- c) DR obdržela a vzala na vědomí informaci o blížícím se konci sjednané doby smlouvy o správě bazénu. Ze strany MČ bude vyhlášeno výběrové řízení.

Termín dalšího zasedání dozorčí rady byl předjednan na 10.4.2019 od 16.30 hodin na adrese Tererova 1356/6a, 149 00 Praha 4 – Chodov.

Předsedající Ing. Pechlát poděkoval všem přítomným za účast a v 17.45 hod. prohlásil zasedání dozorčí rady za ukončené.

V Praze dne 19.2.2019

Ing. Vlastimil Pechlát, předsedající

Miroslava Haushalterová, ověřovatelka

Mgr. Tereza Dolanská, zapisovatelka

## Hlasování per rollam Dozorčí rady JMM,a.s.

Na základě Jednacího řádu dozorčí rady Jihoměstské majetkové, a.s. (čl.V.) schváleného 08.12.2016 vyvolávám rozhodnutí dozorčí rady „per rollam“ elektronickou formou.

### Dozorčí rada:

Ing. Vlastimil Pechlát	předseda dozorčí rady
paní Miroslava Haushalterová	členka dozorčí rady
Mgr. Tereza Dolanská	členka dozorčí rady
Ing. Yvona Grošková	členka dozorčí rady

Hlasování per rollam bude probíhat následovně. Po obdržení emailu prosím prostudujte materiály. Hlasovat je možné ihned po obdržení emailu/podkladů.

**Hlasování – lhůta, ve které se má člen dozorčí rady vyjádřit je:**

**do středy 27.02.2019 do 20:00 hod** (hlasováno bylo všemi členy do 25.02.2019 do 15:30 hod)

Hlasování se provede tak, že člen dozorčí rady se vyjádří k navrženému usnesení – bodu, zda hlasuje pro nebo proti přijetí navrženého usnesení, nebo zda se zdržel hlasování do emailu a ten zašle ve výše uvedené lhůtě předsedovi dozorčí rady (odpoví na zaslaný email – Email: [vlastimil.pechl原因@seznam.cz](mailto:vlastimil.pechl原因@seznam.cz)).

---

### **Bod č.1** - hlasování per rollam

### **Zápis č. 1/2019 ze zasedání dozorčí rady obchodní společnosti Jihoměstská majetková a.s. konaného dne 19.02.2019**

#### **Návrh usnesení:**

Dozorčí rada schvaluje zápis z dozorčí rady Jihoměstské majetkové, a.s. konané dne 19.02.2019, ve znění jak je v předložen.

#### **Hlasování:**

I.	Pro:	4
II.	Proti:	0
III.	Zdržel se:	0

***Předsedající konstatuje, že usnesení bylo přijato.***

Ing. Vlastimil Pechlát  
předseda dozorčí rady  
Jihoměstská majetková, a.s.

