

# 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

**02. 04. 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. 03. 2019
- 5) Zahrady Opatov
- 6) Investiční fond - čerpání
- 7) Sandra
- 8) Ekonomické výsledky, zpracování účetnictví VHČ, pohledávky a závazky
- 9) Cash-flow a jeho řízení
- 10) Návrhy změn smluv s ÚMČ
- 11) Optimalizace interních procesů v JMM
- 12) Právní spory JMM a MČ s vlivem na JMM
- 13) GDPR
- 14) 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
  - Vedoucí ekonomického úseku 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 22. 03. 2019, ekonomické podklady pak ihned po jejich zpracování.

## Z á p i s č . 36

ze zasedání představenstva obchodní společnosti Jihoměstská majetková, a.s., konaného dne  
2. 4. 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, Martin  
Pavlíček, MBA – člen představenstva

Omluven: Ing. Vlastimil Pechlát, předseda Dozorčí rady

Usnášeníschopnost: Ano

Hosté: zastupitel MČ pan Muzikant, Vladimír Červíček, 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 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. Vladimíra Červíčka, Mgr. Jakuba Lapáčka, Ing. Tibora  
Kováče a zastupitele MČ pana Muzikanta

Návrh usnesení: “ Představenstvo schvaluje 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 05. 03. 2019
- 5) Zahrady Opatov
- 6) Investiční fond - čerpání
- 7) Sandra
- 8) Ekonomické výsledky, zpracování účetnictví VHČ, pohledávky a závazky
- 9) Cash-flow a jeho řízení
- 10) Návrhy změn smluv s ÚMČ

- 11) Optimalizace interních procesů v JMM
- 12) Právní spory JMM a MČ s vlivem na JMM
- 13) GDPR
- 14) Ostatní

Návrh usnesení: „Představenstvo schvaluje program v předloženém znění“

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

Navržený program byl schválen.

#### 4. Schválení zápisu z minulého zasedání

Předsedající dal hlasovat o schválení ověřeného zápisu z minulého zasedání představenstva ze dne 5. 3. 2019.

Pro – 4, Proti – 0, Zdržel se – 0

Předsedající konstatoval, že zápis z minulého představenstva byl schválen.

#### 5. Zahrady Opatov

Bod prezentoval T. Kováč

- Přehled: 148 BJ pronajato, 76,3%
- Stagnace růstu obsazenosti: sezónní výpadek ve spojení s vyklížením jednotek po neplatičích (vystěhováno 14 BJ)
- Vybavují se další BJ – předáno 12 vybavených BJ (8 obsazeno), probíhá vybavování dalších 18 v souladu s předchozím usnesením představenstva
- Neplatiči – Mgr. Lapáček konstatoval stav vymáhání pohledávek za neplatiči.
- Garážová stání – doposud pronajato 95, 54 rezidenti, 41 nerezidenti.
- 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 není již aktuální. Zvažuje se rozdělení většího nebytového prostoru – v tuto chvíli o ni není zájem, záměr oslovit lékarenské řetězce
- Odeslána žádost na MČ o slevu z pachtovného ve výši 20%
- Negativní efekty: přístup sociálně nepřizpůsobivých nájemců, mediálně publikovaný násilný trestný čin v posledním měsíci
- Ing. Prokop prezentoval výsledek právní konzultace, z níž plyne, že s **ohledem na nutnost jednání s péčí řádného hospodáře jsou jediná dvě doporučení - revize znaleckého posudku nebo výpověď pachtovní smlouvy,**
- Podpora prodeje přes weby S-reality, Bezrealitky.cz, radniční časopis Klíč, partnerství s Brokers consulting.

Představenstvo bere informace na vědomí

Pro – 4, Proti – 0, Zdržel se – 0

Úkol: Představenstvo ukládá Mgr. Lapáčkovi a Ing. Prokopovi připravit ve spolupráci s CISTax s.r.o. podklad pro jednání RMČ, spočívající v dodatku k pachtovní smlouvě, jímž se prodlouží náběhová křivka do konce roku 2019.

Termín: 17. 4. 2019

Návrh usnesení:

V zájmu narovnání ekonomických vztahů mezi JMM, a.s. a MČ P11 u Pachtovní smlouvy na ZO, představenstvo JMM, a.s. doporučuje, aby vlastník (MČ P11) nechal vypracovat nový (revizní) znalecký posudek, který by reálně odrazil aktuální tržní cenu pachtovného za ZO.

Pro – 4, Proti – 0, Zdržel se – 0

Usnesení bylo přijato

## **6. Investiční Fond**

Vybaveno 12 BJ (9 obsazeno), do konce dubna bude předáno dalších 18 BJ. V tuto chvíli vyčerpáno 4,6 mil., konečná částka čerpání se očekává ve výši 5,1mil.

## **7. Sandra**

Dluhy dle výsledovky k dnešnímu dni a zároveň jsou vymáhány.

Návrh usnesení:

Představenstvo ukládá ověřit parametry smlouvy o správě objektu Sandra s přihlédnutím k zajištění bezpečnostní služby.

Pro – 4, Proti – 0, Zdržel se – 0

Usnesení bylo schváleno.

## **8. Ekonomické výsledky**

Výsledky za 1-2/2019 ve srovnání s 1-2/2018 jsou -979tis,

Představenstvo vzalo na vědomí ekonomické výsledky dle zjednodušené výsledovky prezentované Ing. Kováčem.

Celkový výsledek za 1-2/2019 je -1,533 mil. Kč

Střediska:

11 (BF)– za únor: -267 tis Kč, za 1 a 2/2019 -287 tis. Kč

12 (NBF) - -439tis/-342 tis.

13 (Parkování) - +310tis/+607tis

15 (zeleň)– -368 tis/-992 tis - poloviční ztráta oproti loňskému roku – větší zakázky a snížení mzdových nákladů

16 (sportoviště) – -24tis/+36tis – u VS11 nejsou poptávané akce na víkendy

### Zpracování účetnictví VHČ

Uzavřena objednávka na měsíc duben ve výši 88tis. Kč.

Představenstvo bere na vědomí, že bude vypsána veřejná zakázka malého rozsahu (tj. do výše 2 mil. Kč. bez DPH) na poskytování účetních služeb v oblasti VHČ se smluvním rámcem do 30. 6. 2020. Administraci VZMR je pověřen Mgr. Lapáček.

Pro – 4, Proti – 0, Zdržel se – 0

Usnesení bylo schváleno.

## **9. Cash-Flow a jeho řízení**

Problém spočívá v 10-15 mil. Kč deficitu hotovosti plynoucího z pohledávek na Sandře a ZO. JMM vypracovává každotýdenní detailní reporty a 3 týdenní upravený rámcový výhled. Podklad připraven ve spolupráci s OE ÚMČ. Simulaci aktuálního stavu cash flow prezentoval v konsolidované podobě Ing. Kováč; není zde zohledněno plnění od dlužníků.

Optimalizace – ušetření na mzdových nákladech na středisku 15, záměr snížení pojistného u aut od 1. 5. 2019 (vyjednání lepších podmínek).

Záměr prodeje automobilů - představenstvo bere na vědomí záměr prodeje vybraných automobilů směřující k výhledovému sjednocení flotily pod značkou Škoda.

Pro – 4, Proti – 0, Zdržel se – 0

Usnesení bylo schváleno

## **10. Návrhy změn smluv s ÚMČ**

Představenstvo ukládá Ing. Prokopovi předložit poradě vedení MČ seznam smluvních vztahů s návrhem změn a úkoly z toho vyplývající pro jednotlivé vedoucí odborů ÚMČ (projednání s JMM a.s.)

Pro – 4, Proti – 0, Zdržel se – 0

Usnesení bylo schváleno

## **11. Optimalizace interních procesů v JMM**

Po personální stránce byla optimalizace organizační struktury k 1.4.2019 zrealizována.

Mgr. Lapáček předloží směrnici upravující vnitřní oběh dokladů (včetně kontrolních mechanismů) do 5. 4. 2019.

Návrh usnesení

Představenstvo schvaluje pravidla pro vyplácení odměn zaměstnancům JMM a.s. dle přílohy předložené Ing. Prokopem.

Pro – 4, Proti – 0, Zdržel se – 0

Usnesení bylo schváleno.

## **12. Právní spory JMM a MČ 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 Elektronických Platebních Rozkazů (EPR).

Byl podán návrh na vydání platebního rozkazu na společnost Scontis s.r.o. (bývalý podpachtýř objektu Sandra) a společnost Eldam s.r.o.

## **13. GDPR**

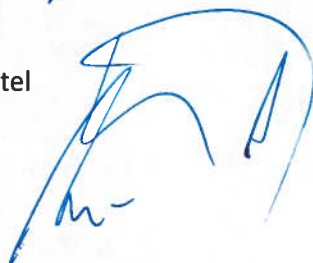
Na základě poptávky JMM byl předložen společností Jobmen s.r.o. návrh smlouvy na DPO a hotlinku k GDPR ve finančním objemu 5.000,- Kč/měs. Smlouva bude v nejbližší době uzavřena.

Konec jednání představenstva v 17:43, termín dalšího jednání stanoven na 7.5.2019 v 15:30

Ing. Tomáš Vostřel, předsedající



Mgr. Jakub Lapáček, zapisovatel



Bc. Jan Mareš, ověřovatel