

# 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. 08. 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 26. 06. 2019
- 5) Změna v organizační struktuře JMM a.s.
- 6) Jmenování ředitele JMM a.s.
- 7) Zahrady Opatov
- 8) Investiční fond - čerpání
- 9) Sandra
- 10) Ekonomické výsledky, pohledávky a závazky
- 11) Veřejná zakázka na dodavatele stavebních prací v rámci VHČ
- 12) Cash-flow a jeho řízení
- 13) Změny smluv s ÚMČ
- 14) Optimalizace interních procesů v JMM
- 15) Právní spory JMM a MČ s vlivem na JMM
- 16) Ostatní



Ing. Ondřej Prokop v. r.  
předseda představenstva

Prosím o potvrzení Vaší účasti na e-mail: [prokop@jihomestska.cz](mailto:prokop@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 02. 08. 2019, ekonomické podklady pak ihned po jejich zpracování.

## Z á p i s ě . 4 0

ze zasedání představenstva obchodní společnosti Jihoměstská majetková, a.s., konaného dne 6. 8. 2019 od 16:00 hod. v zasedací místnosti provozovny v Tererově ul. 1356/6a, Praha 4

Přítomni:

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

Omluven: Jan Navrátil, místopředseda představenstva

Za DR: Martin Sedeke

Usnášeníschopnost: Ano

Hosté: starosta MČ Jiří Dohnal, radní MČ Mgr. Jan Stárek, Mgr. Jakub Lapáček, Ing. Tibor Kováč

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

Předseda představenstva Ing. Prokop 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.

V 16:15 dorazil člen představenstva Lukáš Chlup. Počet členů představenstva: 4

### 2. Přítomnost hostů

Konstatována přítomnost hostů starosty MČ Jiřího Dohnala, místopředsedy Martina Sedeke, radního MČ Mgr. Jana Stárka, Mgr. Jakuba Lapáčka, Ing. Tibora Kováče

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

V diskuzi byla vznesena žádost předřadit bod Jmenování ředitele před bod 5 v návrhu programu

Program aktualizovaný:

- 1) Volba zapisovatele a ověřovatele zápisu
- 2) Odsouhlasení přítomnosti hostů
- 3) Schválení programu zasedání
- 4) Schválení zápisu z minulého zasedání 26. 06. 2019
- 5) Jmenování ředitele JMM a.s.
- 6) Vymezení gescí v rámci představenstva

- 7) Prodloužení smluv Sportovní areál Hrabákova 2001 stávající podnájemci Bejček - fitness (600,- Kč/m2/rok) a LH Gastro - restaurace (1.600,-Kč/m2/rok) souhlas představenstva tu obou smluv dochází k navýšení podnájemného)
- 8) Změna v organizační struktuře JMM a.s.
- 9) Zahrady Opatov
- 10) Investiční fond – čerpání
- 11) Sandra
- 12) Ekonomické výsledky, zpracování účetnictví VHČ, pohledávky a závazky
- 13) Veřejná zakázka na dodavatele stavebních prací v rámci VHČ
- 14) Cash-flow a jeho řízení
- 15) Návrh změn smluv s ÚMČ
- 16) Ostatní

Návrh usnesení: „Představenstvo schvaluje program v aktualizovaném 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 26. 6. 2019.

Pro – 4, Proti – 0, Zdržel se – 0

Předsedající konstatoval, že zápis z minulého představenstva byl schválen.

#### **5. Jmenování ředitele JMM a.s.**

5. 8. 2019 se uskutečnilo zasedání doporučující komise. Pohovorů se zúčastnili 4 kandidáti, výstupem poradí jednotlivých kandidátů. Z diskuze představenstva a pana starosty vyplynulo, že by bylo vhodné prohloužit lhůtu pro příjem nabídek a více inzerovat výběrové řízení.

#### **Návrh usnesení:**

Představenstvo ukládá Mgr. Lapáčkovi prodloužit výběrové řízení, zveřejnit podmínky výběrového řízení na veškerých pracovních portálech s tím, že finanční limit na inzerci stanovuje na 50.000,- Kč.

Obsahem budou i parametry pozice, tj. např. nástupní plat 60.000,- Kč, pracovní poměr na dobu určitou, 6 měsíční zkušební doba....

Konání dalšího představenstva bylo předběžně stanoveno na 29.8. v 16:00 s tím, že doporučující komise zasedne před tímto datem.

Pro – 4, Proti – 0, Zdržel se – 0

Návrh byl přijat.

#### **6. Vymezení gescí v rámci představenstva**

Bod byl odložen na další zasedání představenstva.

#### **7. Prodloužení smluv Sportovní areál Hrabákova 2001**

Bod byl odložen na další zasedání představenstva.

## 8. Změna v organizační struktuře JMM a.s.

Bod byl odložen na další zasedání představenstva.

## 9. Zahrady Opatov

Bod prezentoval J. Lapáček

- 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%. Bez jejího schválení bude pacht pro JMM vysoce ztrátový. O této situaci informován jediný akcionář.
- 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.

## 10. Investiční Fond

Vybaveno 30 BJ, do konce června bylo předáno dalších 18 BJ. Konečná částka čerpání se realizovala ve výši 5,1mil. Termín do konce září 2019.

Návrh usnesení:

Představenstvo doporučuje akcionáři převést nevyčerpané prostředky z investičního fondu do nerozděleného zisku.

Pro – 4, Proti – 0, Zdržel se – 0

Usnesení bylo přijato

## 11. Sandra

Dluhy dle výsledovky k dnešnímu dni jsou vymáhány právní cestou.

## 12. Ekonomické výsledky, zpracování účetnictví VHČ, pohledávky a závazky

Výsledky za 1-6/2019 ve srovnání s 1-6/2018 jsou -2,226tis (2019) vůči +1,123 tis (2018),

Představenstvo vzalo na vědomí ekonomické výsledky dle zjednodušené výsledovky prezentované Mgr. Lapáčkem.

Celkový výsledek za 1-6/2019 je -2,226 mil. Kč

Střediska:

11 (BF)– za 1-6/19: - **2 140 786,59** Kč, (za 6/19 -342 tis. Kč)

12 (NBF) - **-2 558 128,92**/-16 tis.

13 (Parkování) - **1 260 299,12** /+94tis

15 (zeleň) – **818 921,31/ -87 863,40** - oproti 6/18 loňského roku -373 tis – větší zakázky a snížení  
mzdových nákladů

16 (sportoviště) – **393 560,06/ 39 310,74**

Z výsledků vyplývá, že je nutno ve spolupráci s akcionářem velmi rychle řešit situaci okolo parametrů  
smluv, které generují pro JMM ztráty.

### **13. Veřejná zakázka na skupinu dodavatelů stavebních prací v rámci VHČ**

Představenstvo pověřuje Mgr. Jakuba Lapáčka administrací veřejné zakázky. Termín do konce září  
2019.

### **14. Cash-Flow a jeho řízení**

Problém spočívá v 10-15 mil. Kč deficitu hotovosti plynoucího z pohledávek na Sandře a Zahradách  
Opatov a příliš vysokého pachtovného Zahrad Opatov.

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).

### **15. Návrh změn smluv**

Je třeba narovnat parametry všech smluv MČ tak, aby odrážely současný stav a byly výhodné pro obě  
strany.

Návrh usnesení: 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.). Termín konec září 2019.

Pro – 4, Proti – 0, Zdržel se – 0  
Usnesení bylo schváleno

### **16. Ostatní**

Konec jednání představenstva v 17:51, termín dalšího jednání stanoven na 29. 8. 2019 v 16:00

Ing. Ondřej Prokop, předsedající

Mgr. Jakub Lapáček, zapisovatel

Bc. Jan Mareš, ověřovatel