



# POZVÁNKA

## na pravidelné zasedání představenstva

Vážený 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

**04. 07. 2017 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
- 4) Schválení zápisu z minulého zasedání
- 5) GDPR – prezentace „Úvod do problematiky“
- 6) Předání agendy bývalého předsedy představenstva
- 7) Ekonomické výsledky
- 8) Jednání s MČ o využití zisku JMM
- 9) Strategie JMM na další 3 roky - diskuze
- 10) Zahrady Opatov - aktuální informace z MČ
- 11) Právní spory JMM a MČ s vlivem na JMM
- 12) Schválení daru HZS Chodov – kontejner na odpad
- 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 úseku JMM
  - Předseda dozorčí rady JMM
  - Radní MČ pro oblast správy majetku

Podklady budou členům představenstva zaslány do 25.07.2017



## Z á p i s č. 19

ze zasedání představenstva obchodní společnosti Jihoměstská majetková, a.s., konaného dne 4. 7. 2017 od 16.00 hodin 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,

Dozorčí rada:

Usnášeníschopnost: Ano

Hosté: Ing. Oldřich Balík, Petr Lukeš, Ing. Vladimír Červíček, Ing. Tibor Kováč, Helena Šubertová, Mgr. Jakub Lapáček, Mgr. Michal Merta, Msc. LLM

### 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 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 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 zástupce starosty Ing. Oldřicha Balíka, radního Petra Lukeše, zaměstnanců JMM a.s. Ing. Červíčka, Ing. Kováče, paní Šubertové a Mgr. Lapáčka, Ing. Michala Merty, Msc. LLM.

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

Byla schválena účast hostů.

### 3. Schválení programu

Program:

- 1) Volba zapisovatele a ověřovatele zápisu
- 2) Odsouhlasení přítomnosti hostů
- 3) Schválení programu

- 4) Schválení zápisu z minulého zasedání
- 5) GDPR – prezentace „Úvod do problematiky“
- 6) Ekonomické výsledky
- 7) Jednání s MČ o využití zisku JMM
- 8) Strategie JMM na další 3 roky - diskuze
- 9) Předání agendy bývalého předsedy představenstva
- 10) Zahrady Opatov - aktuální informace z MČ
- 11) Právní spory JMM a MČ s vlivem na JMM
- 12) Schválení daru HZS Chodov – kontejner na odpad
- 13) Ostatní

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

Program byl schválen.

#### **4. Schválení zápisu z minulého zasedání**

Předsedající dal hlasovat o schválení zápisu z minulého zasedání představenstva.

Pro – 3, Proti – 0, Zdržel se – 0

Předsedající konstatoval, že zápis z minulého představenstva byl schválen.

#### **5. GDPR – prezentace „Úvod do problematiky“**

Informace o přímé působnosti nařízení, riziku výše sankce, týká se všech subjektů se sídlem v EU zpracovávajících osobní údaje, práva na zpracování/přenositelnost, right to be forgotten, každý subjekt, jehož informace jsou zpracovávány, má právo na poskytnutí informace o způsobu zpracování a tomu současně odpovídá povinnost správce informace vyžádat souhlas se zpracováním osobních údajů. Rozšíření definice OÚ, změna v souhlasech ke zpracování OÚ (dosavadní dle zákona 101/2000 Sb. nevyhovuje), povinnost mít data protection officer, povinné privacy impact management, povinnost mít ochranu soukromí v návrhu systému, zvýšení odpovědnosti správců a zpracovatelů (musí splňovat stejná pravidla, jako zpracovatel dat – GDPR compliance, a to pro případ úniku dat),

Hrozby plynoucí z události, jež již nastaly – EIDAS compatibility (vnitřní dluhy), legislativa (rozšířitelnost na právnické osoby), u subjektů mimoevropských (převážně se JMM nedotýká)

Hrozby plynoucí z příležitosti – hackeři, loopholefinders - vyděrači, bývalí zaměstnanci, klienti

Informace o způsobu realizace analýzy a implementace.

Předsedající požádal, aby Ing. Merta vytvořil pro JMM a.s.nabídku na vytvoření analýzy rozsahu GDPR v JMM a.s.

Pro – 3, Proti – 0, Zdržel se – 0

#### **6. Ekonomické výsledky**

Ing. Červíček předložil informaci o ekonomických výsledcích, doplněno Ing. Kováčem s odůvodněním jednotlivých hospodářských výsledků dle výsledovky, jež je přílohou tohoto zápisu. Konstatována prioritou vnitřní modernizace.

Představenstvo bere na vědomí ekonomické výsledky 1-5/2017.

Pro – 3, Proti – 0, Zdržel se – 0

## **7. Jednání s MČ o využití zisku JMM**

Představenstvo schvaluje záměr pořízení sekačky, kontejneru, multicarů a kontejnerového nosiče s tím, že ředitel společnosti opatří ekonomickou analýzu tohoto záměru a tato analýza potvrdí reálnost tohoto záměru.

Pro – 3, Proti – 0, Zdržel se – 0

## **8. Strategie JMM na další 3 roky - diskuze**

Jihoměstská majetková a.s. je stabilní fungující společností, která pravidelně dosahuje kladného hospodářského výsledku. Městská část má v Jihoměstské majetkové partnera, který je schopen spravovat s týmem svých odborníků majetek městské části ve vysoké kvalitě za výhodné ceny. Možnost odpočtu DPH je další nezanedbatelnou výhodou pro městskou část. Navíc má městská část, coby jediný akcionář, přímý vliv na strategická rozhodnutí společnosti a personální obsazení představenstva a dozorčí rady.

Cílem této strategie je určení příležitostí a omezení, které mohou ovlivnit výkonnost společnosti a popis způsobů, jak je využít nebo jim čelit.

Klíčovým záměrem společnosti je její pozvolný růst. Jedním z parametrů je zvyšování objemu tržeb, čehož je možné dosáhnout jednak v rámci smluvních vztahů s městskou částí Praha 11 (musí činit min. 80% tržeb) a současně s maximálním využitím zbývajících 20% prostoru pro běžnou komerční činnost. Přiměřený zisk pak musí sloužit potřebám akcionáře, tj. MČ Prahy 11.

Jak naplnit tento záměr:

- S MČ jednat o zvyšování objemů prací v již zasmluvněných oblastech a o výši marže tak, aby bylo dosahováno přiměřeného zisku
- Přebírat činnosti, které pro MČ poskytují komerční firmy
- V objektu SANDRA dosáhnout nadprůměrné obsazenosti
- Získat další zákazníky (např. SVJ a BD)
- Být připraven poskytovat služby ve zcela nových typech činností či mimo rámec území Prahy 11 (prioritně v okolních městských částech)

Dalším parametrem je neustálé zlepšování vlastního fungování společnosti po stránce organizační, procesní i technické. To může přinést:

- Vnitřně silnou společnost schopnou reagovat na jedné straně na negativní vývoj trhu a konkurenci a na druhé straně schopnou využít nové obchodní příležitosti
- Mírné snížení fixních nákladů, které by se kladně promítlo do zisku, což by pak vedlo k možnosti poskytovat služby městské části za ještě výhodnějších podmínek

#### **Konkrétní opatření k naplnění záměrů:**

- Aktivním marketingem (inzerce v Klíči a obdobných médiích okolních městských částí – Naše Praha 10, Tučňák, ...) začne JMM propagovat svoje služby a svou značku jako takovou.
- JMM bude v rámci marketingu podporovat aktivity na Jižním Městě, které budou přinášet konkrétní přínosy pro MČ Praha 11 i JMM (propagace služeb a zlepšení obrazu JMM mj. inzercí v Klíči ve spolupráci se samosprávou) + loga na kontejnery, fleet a zvážit možnost ve spolupráci s MČ ohledně reklam na nemovitostech
- Aktivní obchodní činností získá JMM nové zakázky na Jižním Městě a v okolních městských částech
- Zintenzivněním komunikace se stávajícími klienty bude JMM předcházet odchodu zákazníků ke konkurenci, nabízet bude doplňkové služby (úklid kontejnerových stání, seč, zimní úklid chodníků, ...)
- JMM se zaměří na poskytování pouze kvalitních a komplexních služeb, na trhu nebude nikdy bojovat podnákladovou cenou
- JMM se vybaví moderní technikou, která ještě zefektivní práci
- JMM zastabilizuje současný tým zaměstnanců
- JMM se připraví na možný nákup vlastního sídla (odkup současných prostor v Tererově ulici pronajímaných od MČ Praha 11)
- JMM se pokusí prosadit u MČ Praha 11, aby podmínkou souhlasu s bytovými developerskými projekty byl podpis smlouvy developerů s JMM na zajištění služeb předsedy SVJ v nově vzniklých SVJ, včetně komplexního poskytování služeb správce nemovitosti
- JMM zkvalitní síťovou a datovou infrastrukturu (správná topologie, dostatečná přenosová kapacita, redundance, plnohodnotná serverovna ve vlastních prostorách, ...), což zvýší kvalitu poskytovaných služeb (SLA) a vytvoří prostor pro další budoucí rozvoj
- JMM se připraví na nové povinnosti spojené s GDPR, kde pokuty budou od 28. 05. 18 až 20.000.000€! Své kroky bude koordinovat s MČ, která musí řešit stejný problém.

Průběžně bude JMM vyhodnocovat své interní procesy, snaha bude o jejich maximální zjednodušení.

Představenstvo společnosti schvaluje návrh strategie na následující 3 roky

Pro – 3, Proti – 0, Zdržel se – 0

O. Prokop navrhne strategii marketingové strategie do příštího zasedání představenstva.

#### **9. Předání agendy bývalého předsedy představenstva**

Představenstvo vzalo na vědomí informaci Mgr. Jakuba Lapáčka o ukončení předávání a převzetí agendy bývalého předsedy představenstva a souhlasí s dalším navrhovaným postupem vedoucím ke zhojení zjištěných nedostatků.

Pro – 3, Proti – 0, Zdržel se – 0

#### **10. Zahrady Opatov – aktuální informace z MČ**

RMČ je vázána usnesením zastupitelstva ohledně prodeje. Od 16. 6. běží lhůta na podání nabídek a po schválení bytovou komisí bude rozhodnuto o konkrétním datu e-aukce prvních 13-ti bytů.

Představenstvo bere na vědomí informaci ředitele JMM a.s.

Pro – 3, Proti – 0, Zdržel se – 0

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

Time 4 sport – Proběhlo jednání na ÚMČ, kde byly dohodnuty podmínky, se kterými se šlo na společné jednání s Duklou a T4S - fotbalové hřiště přejde na Duklu Jižní Město, zkrácení časového závazku 7 let s tříletou opcí, právní vztah s Time 4 sport bude terminován, souhlas s podnájmem za předem definovaných podmínek s omezeními v souladu se stávající praxí MČ, ukončení sporu s Time 4 sport, výsledek jednání (31. 5. 2017) byl sdělen představenstvu a dozorčí radě.

Představenstvo na svém dnešním zasedání opakovaně zvážilo všechny možnosti ukončení sporu s T4S a přechodu práv na DUKLU JM. Bylo konstatováno, že bohužel neexistuje způsob, který by zcela eliminoval rizika trestní zodpovědnosti plynoucí pro statutární orgány JMM a.s.

Představenstvo toto riziko není ochotno nést, a proto doporučuje cestu běžnou v jiných částech Prahy, tj. že pronájem v obecním zájmu za NEKOMERČNÍ = DOTOVANÉ ceny poskytuje přímo městská část a nikoliv akciová společnost.

Představenstvo neschvaluje způsob řešení podnájmu sportoviště z JMM a.s. FK Dukla Jižní město v intencích dojednaných na společném jednání 31. 5. 2017 a navrhuje MČ řešení způsobem přímého pronájmu ze strany městské části.

Pro – 3, Proti – 0, Zdržel se – 0

Rybníkář – mediace stanovená na 27. 7. 2017, proběhne koordinační schůzka s právním zástupcem JMM a.s., mantinel pro mediaci – 6 platů.

Pro – 3, Proti – 0, Zdržel se – 0

Představenstvo bere na vědomí zprávu z nově vzniklého sporu s SVJ Jažlovická.

Pro – 3, Proti – 0, Zdržel se – 0

#### **12. Schválení daru HZS Chodov – kontejner na odpad**

Představenstvo schvaluje poskytnutí přístavení kontejneru HZS a jeho odvoz.

Pro – 3, Proti – 0, Zdržel se – 0

### 13. Ostatní

- Představenstvo na základě písemné žádosti obou klubů a dopisu rady MČ Praha 11 schvaluje dar Florbalovému Klubu Jižní Město z. s. ve výši 143.000,- Kč a FLORBAL CHODOV z.s. ve výši 150.000,- Kč na reprezentaci JM na mistrovství světa klubů ve Finsku.

Pro – 3, Proti – 0, Zdržel se – 0

- Představenstvo – příští termín zasedání 1. 8. 2017 od 16:00

Ing. Tomáš Vostřel, předsedající

Mgr. Jakub Lapáček, zapisovatel

Bc. Jan Mareš, ověřovatel