

Zápis z jednání představenstva společnosti Jihoměstská majetková a.s. ze dne 29. 3. 2023

Přítomni: Ing. Radek Adamec, předseda představenstva, Bc. Zdeněk Hamaj, místopředseda představenstva, Ing. Jiří Pípal, člen představenstva, Ing. Tomáš Vostřel, člen představenstva, Bc. Lukáš Chlup, člen představenstva

Dozorčí rada: Ing. Jiří Štyler, člen dozorčí rady

Hosté: Mgr. Jakub Lapáček, externí právník JMM, Marek Milaberský, radní MČ (finance), PhDr. Šárka Zdeňková, starostka MČ, Jiří Dohnal, radní MČ (majetek a investice)

Ing. Adamec přivítal přítomné a zahájil zasedání představenstva v 16:30.

1. Volba zapisovatele a ověřovatele

Jako kandidát na zapisovatele byl navržen Mgr. Jakub Lapáček, na ověřovatele byl navržen Ing. Tomáš Vostřel

Hlasování:

PŘEDSTAVENSTVO Pro 5 – proti 0 – zdrželo se 0

Zapisovatelem byl zvolen Mgr. Jakub Lapáček a ověřovatelem Ing. Tomáš Vostřel

2. Odsouhlasení přítomnosti hostů

Hlasování:

PŘEDSTAVENSTVO Pro 5 – proti 0 – zdrželo se 0

Představenstvo odsouhlasilo přítomnost hostů uvedených v záhlaví zápisu.

3. Schválení programu zasedání

Mgr. Lapáček prezentoval program rozeslaný ve lhůtě dle jednacího řádu a vyzval přítomné k návrhům na doplnění.

Program:

- 1) Volba zapisovatele a ověřovatele zápisu;
- 2) Odsouhlasení přítomnosti hostů;
- 3) Schválení programu zasedání;
- 4) Schválení zápisu z minulého zasedání představenstva;
- 5) Informace o aktuálním stavu hospodaření i postavení JMM;
- 6) Informace o projektu Zahrady Opatov;
- 7) Informace o postavení JMM v rámci smluvních vztahů s MČ;
- 8) Diskuze;
- 9) Různé.

PŘEDSTAVENSTVO Pro 5 – proti 0 – zdrželo se 0

Program zasedání představenstva byl schválen v upravené podobě.

4. Schválení zápisu z předchozího zasedání

Mgr. Lapáček konstatoval, že zápis z 1. 2. 2023 byl všem členům představenstva zaslán v souladu s jednacím řádem představenstva a neobdržel vůči jeho znění žádné připomínky.

PŘEDSTAVENSTVO Pro 5 – proti 0 – zdrželo se 0

Zápis z předchozího zasedání představenstva byl schválen v předloženém znění.

5. Informace o aktuálním stavu hospodaření i postavení JMM

Kladný hospodářský výsledek za rok 2022 + 50 tis. Kč

Prezentovány výsledky za leden a únor 2023 (-191 tis. Kč), kladný výsledek na středisku 16 (sportoviště) odůvodněn tím, že z okolních lokalit se stáhla na Jižní Město veřejnost vzhledem k tomu, že na okolních MČ jsou sportovní haly vesměs pozavírané.

Parkoviště Láskova bude zprovozněno od 1. 4., Ledvinova od 1. 7.

Postavení JMM z hlediska cash flow – díky tomu, že přes nás plynou energie na školách, školy dostávají 1/12 do okamžiku schválení rozpočtu, JMM však hradí celou částku v plné výši.

K dotazu Ing. Štylera ohledně negativního hospodářského výsledku střediska 15 (zeleň) v průběhu ledna a února bylo uvedeno, že v průběhu zimních měsíců je ovlivněn hospodářský výsledek jednak investicemi do oprav a údržby techniky, jednak nastavením smluv mezi JMM a MČ.

6. Informace o projektu Zahrady Opatov

Obsazenost 98,97 % (volné 2 byty v úpravách), 76 bytů nevybavených, přičemž nájemci končí v převážné většině v průběhu r. 2023 (do vybavení bytů investováno 14 mil. Kč z prostředků JMM), neplatiči 2,54 %, očekává se obsazení 1 nebytového prostoru od 1. 4. 2023, u nově obsazovaných bytů upravovaný nájem dle rentindexu společnosti Deloitte CZECH.

Cena za uvedení holobytu do pronajímatelného stavu cca 100 tis Kč, v tuto chvíli hovoříme o 76 jednotkách.

Předseda finančního výboru požádal o prezentaci informací o ZO, data budou poskytnuty prostřednictvím radního pro majetek.

Doběh 5-tiletých smluv, opce na 5+5 let (sociální případy jsou bezprostředně řešeny s panem radním Jarošem).

7. Informace o postavení JMM v rámci smluvních vztahů s MČ

Dotaz Ing. Pípala ohledně zpětné vazby ze strany ÚMČ k materiálu o finančním zdraví – starostka reagovala v tom smyslu, že bude analyzovat přístup, RMČ materiál vzala na vědomí, nedošla však k žádnému závěru. Avizované připomínky a dotazy nebyly na JMM zaslány. Dle radního Milaberského spočívá problém v tom, že Ing. Davidová nemá přístup k ekonomickým datům JMM. Dle JMM online přístup již dávno je, ale není využíván.

Ing. Štyler přislíbil, že bude jeho snahou z pozice člena dozorčí rady facilitovat narovnání vztahů mezi JMM a MČ.

Ing. Pípal vedení MČ zopakoval, že JMM potřebuje znát záměry MČ. Upozornil, že se dosud nepodařilo nově nastavit smluvní vztahy, které s ohledem na ekonomický vývoj posledních let již nejsou vyvážené. Dle ředitele Adamce již JMM vyčerpala veškeré rezervy a bez změny smluvních podmínek bude HV za rok 2023 v červených číslech.

Návrh usnesení:

Představenstvo JMM vyzývá radu MČ Praha 11, aby se urychleně začala skutečně zabývat finanční situací JMM. Aktuálně nastavené smluvní vztahy jsou s ohledem na makroekonomický vývoj ČR (inflace, růsty cen vstupů) nadále neudržitelné. JMM není schopna dlouhodobě udržet ceny a kvalitu dodávek dle platných smluv. Vnitřní rezervy JMM již byly vyčerpány. S ohledem na povinnost „řádného hospodáře“ je z pohledu JMM nezbytné změnit parametry smluv nejpozději do 30. 6. 2023.

Vzhledem k hospodářské a finanční situaci společnosti, vyvolané inflací a nepřenasazením smluvních vztahů s MČ Praha 11 s ohledem na vývoj inflace v ČR, představenstvo s odkazem na dokument vypracovaný v lednu 2023 o finančním zdraví společnosti vyzývá zakladatele společnosti a propachtovatele komplexu Zahrady Opatov k prvnímu stabilizačnímu kroku, v zájmu předejití krizové finanční situace ve společnosti. Stabilizačním krokem je v první řadě nenavýšení výše pachtovného podle pachtovní smlouvy č. 1700001197 ve znění pozdějších dodatků podle čl. V. odst. 4. pachtovní smlouvy pro rok 2023, a to do doby účinnosti nových smluv s MČ, stanovených se zřetelem k pokynu GFŘ-D-34.

PŘEDSTAVENSTVO Pro 5 – proti 0 – zdrželo se 0

Zasedání představenstva bylo ukončeno v 18:35, další termín bude stanoven v souladu s jednacím řádem představenstva.

Zapisovatel:

Mgr. Jakub Lapáček

Ověřovatelé:

Ing. Tomáš Vostřel