

Zápis z jednání dozorčí rady ze dne 13. 11. 2024

konaného od 17 hod v zasedací místnosti Jihoměstské majetkové a.s.

Přítomni:

Mgr. Tereza Dolanská – předsedkyně dozorčí rady
Ing. Jiří Štyler – člen dozorčí rady
Ing. Pavel Podgorný – člen dozorčí rady
Ing. Kamil Vavřínek Mareš, Ph.D. – člen dozorčí rady

Omluveni:

Petr Sýkora – místopředseda dozorčí rady
Jan Navrátil – člen dozorčí rady

Hosté:

Ing. Radek Adamec - předseda představenstva JMM a.s., ředitel JMM a.s.
Ing. Zdeněk Hamaj – místopředseda představenstva JMM a.s.

Předsedkyně dozorčí rady přivítala přítomné a zahájila zasedání DR v 17:00 hodin. Konstatovala, že při zahájení jednání jsou přítomni 4 ze 6ti členů dozorčí rady, dva členové se z pracovních důvodů omluvili. Předsedkyně konstatovala, že v počtu čtyř přítomných členů ze šesti celkových je jednání DR usnášeníschopné. Představiła program jednání, který byl navržen v pozvánce takto:

- 1) Volba zapisovatele a ověřovatele zápisu;
- 2) Odsouhlasení přítomnosti hostů;
- 3) Schválení programu zasedání;
- 4) Schválení zápisu z minulého zasedání dozorčí rady;
- 5) Výsledky hospodaření za měsíce leden až září 2024, výhled do konce roku 2024;
- 6) Opravy teras v objektu Zahrady Opatov
- 7) Informace o správě budovy Nad Opatovem 2140 a stavu obsazování jednotek;
- 8) Informace o smlouvě k Senior Taxi;
- 9) Sportoviště – nová koncepce, nová dlouhodobá nájemní smlouva;
- 10) Informace o průběhu auditu;
- 11) Výběrové řízení na členy představenstva;
- 12) Různé (termíny dalších jednání).

K jednotlivým bodům programu obdrželi členové DR písemné podklady.

1. Volba zapisovatele a ověřovatele

Bylo přistoupeno k volbě zapisovatele a ověřovatele zápisu. Z jednání bude pořizován zvukový záznam pro účely kontroly zápisu.

Zapisovatelem byla zvolena Mgr. Tereza Dolanská, ověřovatelem zápisu Ing. Pavel Podgorný.

Hlasování DR: Pro 4 – proti 0 – zdrželo se 0

2. Odsouhlasení přítomnosti hostů

Dozorčí rada odsouhlasila přítomnost hostů uvedených v záhlaví zápisu.

Hlasování DR: Pro 4 – proti 0 – zdrželo se 0

3. Schválení programu zasedání

Mgr. Dolanská prezentovala navržený program rozeslaný v pozvánce ze dne 6.11.2024 (uvedený výše v zápise) a vyzvala přítomné k návrhům na doplnění. Člen DR Ing. Kamil Vavřínek Mareš, Ph.D. navrhl doplnit do programu bod s názvem *Účast zaměstnance JMM a.s. v obchodní společnosti s.r.o., která má totožný předmět podnikání jako JMM a.s.*

O takto doplněném programu nechala předsedkyně DR hlasovat s tím, že navrhla, aby nový bod byl zařazen za bod 6) a následné body by se tak přečíslovaly.

Hlasování DR: Pro 4 – proti 0 – zdrželo se 0

Program zasedání dozorčí rady byl jako celek schválen.

4. Schválení zápisu z minulého zasedání dozorčí rady

Zápis z jednání z 2.10.2024 byl zaslán členům dozorčí rady a byl ověřen a podepsán zapisovatelem a ověřovatelem. Nikdo z přítomných nevnesl připomínky, ani žádné nebyly zaslány. Zápis je tak bez připomínek schválen a bude zveřejněn na webových stránkách společnosti.

Hlasování DR: Pro 4 – proti 0 – zdrželo se 0

5. Výsledky hospodaření za leden až září 2024, výhled do konce roku 2024

Předsedkyně DR uvedla, že výsledky hospodaření k 09/2024 byly zaslány členům DR a požádala přítomného předsedu představenstva o úvodní slovo a členy dozorčí rady o následné dotazy.

Předseda představenstva přednesl vyjádření k hospodaření jednotlivých středisek. Celkově je hospodaření vyrovnané. Ztrátové je středisko sportu, na což dlouhodobě upozorňuje, ztráta se odhaduje ke konci roku na -2,5 mil. Kč. HV se vyvíjí předvídatelně, sezónní výkyvy jsou jen ve středisku zeleně, kdy za září je HV nadstandardní vzhledem k objemu práce. Místopředseda představenstva Ing. Hamaj podrobně informoval o pořízení nových strojů, přípravě na zimu (posyp navezen), o spolupráci

Kontakty

tel: 226 801 200
fax: 226 801 201
e-mail: info@jihomestska.cz
web: www.jihomestska.cz

Sídlo

Jihoměstská majetková a.s.
Ocelíkova 672
149 00 Praha 4 - Háje

Provozovny

Tererova 1356/6a, Praha 4
Malenická 1784, Praha 4

Bankovní spojení

Česká spořitelna a.s., Praha 4
Č. účtu: 108735359/0800
IČO: 28199081
DIČ: CZ28199081

s TSK, která je uspokojivá. Předseda představenstva informoval o službě Senior Taxi, aktuálně jezdí dva vozy, jsou plně vytiženy, jde o službu pro občany, neziskovou.

Po proběhlé diskuzi dozorčí rada přijala toto usnesení:

Dozorčí rada bere na vědomí výsledky hospodaření za období leden až září 2024 včetně předneseného výhledu do konce roku.

Hlasování DR: Pro 4 – proti 0 – zdrželo se 0

6. Opravy teras v objektu Zahrady Opatov

Předsedkyně DR informovala, že tento bod již DR začala projednávat na minulém jednání, bylo třeba doplnit informace. Následně se předsedkyně a člen DR pan Ing. Podgorný zúčastnili jednání finančního výboru MČ Praha 11 dne 9.10.2024, kde bylo sděleno, že opravy má platit pachtýř, tedy JMM a.s. S tímto výkladem nelze jednoznačně souhlasit, podle zákona pachtýř hradí jen běžné opravy, ve smlouvě je tato úprava nejasná. Podle JMM a.s. se jedná o skrytou vadu, která byla v objektu od počátku, před zahájením pachtu.

Předseda představenstva uvedl, že náklady na zbývající opravy teras se odhadují na asi 4 mil. Kč. Snaží se zorganizovat jednání s MČ. Dosud se jednalo jen o stavebně technickém posouzení vad. Mělo by se jednat i o poměru úhrady těchto nákladů mezi JMM a.s. a MČ. V tuto chvíli je špatná situace v jednom bytě, který z důvodu zatečení nelze podnájmát. Na příštím jednání sdělí předseda představenstva posun v jednáních.

K tomuto záměru proběhla diskuze, z níž vzešlo doporučení, že by měla být konkretizována pachtovní smlouva, pokud jde o rozdělení oprav dle typu mezi pachtýře a propachtovatele.

Dozorčí rada poté přijala toto usnesení:

Dozorčí rada doporučuje představenstvu jednat s MČ Praha 11 o vhodné konkretizaci práv a povinností pachtýře a propachtovatele, pokud jde o opravy objektu Zahrady Opatov.

Hlasování DR: Pro 4 – proti 0 – zdrželo se 0

7. Účast zaměstnance JMM a.s. v obchodní společnosti s.r.o., která má totožný předmět podnikání jako JMM a.s.

Člen DR Ing. Kamil Vavřínek Mareš, Ph.D. uvedl informaci o tom, že zaměstnanec JMM a.s. si založil novou obchodní společnost s předmětem podnikání v oboru správy a údržby nemovitostí. Předseda představenstva uvedl, že tento zaměstnanec je v JMM a.s. zařazen jako vedoucí správy SVJ. JMM rozhodla v září o tom, že tuto činnost JMM a.s. nadále vykonávat nebude. Aktuálně se řeší způsob ukončení pracovního poměru tohoto zaměstnance vzhledem k ukončení činnosti správy bytových

domů. Proběhla diskuze členů DR k tomu, kdy dojde k ukončení této činnosti JMM a.s. a k datu a způsobu ukončení pracovního poměru zaměstnance, který má tuto činnost v náplni práce. Byla zmíněna i možnost do pracovních smluv vedoucích zaměstnanců začlenit konkurenční doložky, znamená to však mzdové vícenáklady.

Dozorčí rada poté přijala toto usnesení:

Dozorčí rada ukládá představenstvu zajistit, aby činnost zaměstnanců nevykazovala potenciální střet zájmů.

Hlasování DR: Pro 4 – proti 0 – zdrželo se 0

8. Informace o správě budovy Nad Opatovem 2140 a stavu obsazování jednotek

Předseda představenstva uvedl, že aktuálně je fyzicky obsazeno nájemci 48 bytů. Bohužel s nájemci, které doporučuje MHMP, jsou potíže. Představenstvo jej pověřilo, aby 1x měsíčně předkládal MČ Praha 11 podrobnou zprávu o situaci v Sandře. Informoval i o pojistných událostech, ke kterým došlo (prasklé stoupačky), věc je v řešení.

Dozorčí rada poté přijala usnesení:

Dozorčí rada bere na vědomí informace představenstva o stavu správy budovy Nad Opatovem 2140 a obsazování jednotek.

Hlasování DR: Pro 4 – proti 0 – zdrželo se 0

9. Informace o smlouvě k Senior Taxi

Předseda představenstva informoval již v bodě představení hospodářských výsledků za jednotlivá střediska. Další dotazy nebyly.

10. Sportoviště – nová koncepce, nová dlouhodobá nájemní smlouva;

Předseda představenstva informoval, že s dalšími jednáními s MČ se čeká na výsledky auditu od KPMG, který si zadala městská část v oblasti rozvoje sportu a kultury.

11. Informace o průběhu auditu;

Předseda představenstva uvedl, že výstup zatím není, resp. nemá informace, zadavatelem je MČ Praha 11, nikoli JMM a.s.

12. Výběrové řízení na členy představenstva



**JIHOMĚSTSKÁ
MAJETKOVÁ**

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném
u Městského soudu v Praze, v oddílu B,
vložka 12900

Předseda představenstva informoval, že výběrové řízení probíhá, zatím však není uzavřeno, byl zveřejněn inzerát na veřejném portále, počátek výkonu funkce nových členů nebo člena představenstva se předpokládá od ledna. Došlé nabídky budou představeny dozorčí radě na příštím jednání.

13. Různé (termíny dalších jednání)

Předseda představenstva uvedl, že by bylo dobré na příštím jednání projednat, který auditor (auditorská společnost) by měl provést audit řádné účetní závěrky za období roku 2024. Tento bod předsedkyně DR přislíbila zařadit na příští jednání s tím, že předseda představenstva předloží návrhy od jednotlivých firem, případně návrhy mohou vznést i členové DR.

Plánovaný termín byl stanoven předběžně na středu **11.12.2024 v 17 hodin**.

Mgr. Dolanská ukončila jednání DR JMM a.s. v 18:15 hod.

Zapisovatel:

Mgr. Tereza Dolanská

Ověřovatel zápisu:

Ing. Pavel Podgorný

Kontakty

tel: 226 801 200
fax: 226 801 201
e-mail: info@jihomestska.cz
web: www.jihomestska.cz

Sídlo

Jihoměstská majetková a.s.
Ocelíkova 672
149 00 Praha 4 - Haje

Provozovny

Tererova 1356/6a, Praha 4
Malenická 1734, Praha 4

Bankovní spojení

Česká spořitelna a.s., Praha 4
Č. účtu: 108735359/0800
IČO: 28199081
DIČ: CZ28199081

Stránka 5 z 5