



**JIHOMĚSTSKÁ
MAJETKOVÁ**

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

Zápis z jednání dozorčí rady ze dne 5. 2. 2025

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

Přítomni:

Mgr. Tereza Dolanská – předsedkyně dozorčí rady
Petr Sýkora – místopředseda dozorčí rady
Ing. Jiří Štyler – člen dozorčí rady
Ing. Kamil Vavřinec Mareš, Ph.D. – člen dozorčí rady
Jan Navrátil – člen dozorčí rady
Ing. Pavel Podgorný – člen dozorčí rady

Omluveni:

Hosté:

Ing. Radek Adamec - předseda představenstva JMM a.s., ředitel JMM a.s.
Ing. Zdeněk Hamaj – místopředseda představenstva JMM a.s.
Jiří Dohnal, člen RMČ Praha 11

Předsedkyně dozorčí rady přivítala přítomné a zahájila zasedání DR v 17:00 hodin. Konstatovala, že při zahájení jednání je přítomno 6 ze 6ti členů dozorčí rady. Jednání DR usnášeníschopné. Představila 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) Parkoviště Ledvínova;
- 6) Výsledky hospodaření za rok 2024;
- 7) Smluvní vztahy na středisku zeleně;
- 8) Informace o správě budovy Nad Opatovem 2140 a stavu obsazování jednotek;
- 9) Informace o smlouvě k Senior Taxi;
- 10) Informace o průběhu auditu objednaného ze strany zakladatele;
- 11) Volba člena představenstva – informace o průběhu výběrového řízení;
- 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.

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



**JIHOMĚSTSKÁ
MAJETKOVÁ**

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

Zapisovatelem byla zvolena Mgr. Tereza Dolanská, ověřovatelem zápisu Ing. Jiří Štyler.

Hlasování DR: Pro 5 – proti 0 – zdrželo se 1

2. Odsouhlasení přítomnosti hostů

Dozorčí rada, kromě přítomnosti členů představenstva, hlasovala o přítomnosti hosta Jiřího Dohnala. Host byl schválen.

Hlasování DR: Pro 5 – proti 0 – zdrželo se 1

3. Schválení programu zasedání

Mgr. Dolanská prezentovala navržený program rozeslaný v pozvánce ze dne 29.1.2025 (uvedený výše v zápise) a vyzvala přítomné k návrhům na doplnění. Nikdo z přítomných neměl návrhy na doplnění programu, proto předsedkyně dala hlasovat o programu tak, jak byl navržen.

*Hlasování DR: Pro 6 – 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 11.12.2024 byl zaslán členům dozorčí rady a byl ověřen zapisovatelem a ověřovatelem. Nikdo z přítomných nevznesl připomínky. Zápis je tak bez připomínek schválen a bude zveřejněn na webových stránkách společnosti.

Hlasování DR: Pro 6 – proti 0 – zdrželo se 0

5. Parkoviště Ledvinova

K tomuto bodu byl pozván host, radní s gescí majetku Jiří Dohnal. Uvedl, že RMČ obdržela žádost společnosti Jihoměstská majetková a.s. o slevu z nájemného za dobu, o kterou se zdržela kolaudace parkoviště, a JMM jako jeho nájemce ho nemohla užívat. Jednalo se o dobu asi šesti měsíců. Radní informoval, že vedení městské části s poskytnutím slevy souhlasí, a to se slevou 80% za dobu 2,5 roku. Tím by se narovnilo zpoždění s kolaudací. Součástí dohody by měla být i rezervace cca 10ti parkovacích míst pro potřeby nájemců Sandry, a to do cca konce března. Poté už bude budova naplněna nájemci na 85-90%. Po proběhlé diskuzi dozorčí rada navrhla následující usnesení:

Dozorčí rada bere na vědomí navržený způsob vypořádání a doporučuje písemnou formu dohody.

Hlasování DR: Pro 6 – proti 0 – zdrželo se 0

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



**JIHOMĚSTSKÁ
MAJETKOVÁ**

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

6. Informace o průběhu auditu objednaného ze strany zakladatele

Vzhledem k přítomnosti hosta byl předřazen bod, původně s bodem 10. Audit by měl být ve finální podobě hotov do konce února. JMM podala prostřednictvím představenstva vyjádření auditorské firmě k jednotlivým zjištěním, se kterými bylo představenstvo seznámeno.

Člen DR Ing. Štyler požádal, aby byl členům dozorčí rady hotový audit zaslán před nejbližším jednáním dozorčí rady, jakmile bude audit k dispozici.

Po tomto bodě odešel host Jiří Dohnal.

7. Výsledky hospodaření za rok 2024

Předseda představenstva představil členům DR shrnutí hospodaření za rok 2024 v manažerském účetnictví s tím, že ještě nejsou zahrnuty odpisy a tvorba rezerv. Celkový výsledek hospodaření se tak odhaduje na zisk 100.000 až 200.000 Kč. Informoval, že vedení městské části založilo aktuálně pracovní skupinu, která by se měla zabývat nevyrovnanými smluvními vztahy mezi MČ a JMM, pokud jde o jednotlivá střediska. Je též členem této pracovní skupiny a bude usilovat o narovnání vztahů MČ s jednotlivými středisky tak, aby některá střediska nebyla výrazně ztrátová (zejména sportoviště či středisko zeleně) a jiná zase zisková. Jde o dlouhodobý problém, na který upozorňuje JMM zakladatele. I dozorčí rada se problémem opakovaně zabývala.

K tomuto bodu proběhla diskuze, dozorčí rada vítá založení pracovní skupiny, a bude požadovat informace a závěry jejich jednání.

Dozorčí rada poté přijala toto usnesení:

Dozorčí rada bere na vědomí předběžné výsledky hospodaření za rok 2024.

Hlasování DR: Pro 6 – proti 0 – zdrželo se 0

8. Smluvní vztahy na středisku zeleně

Místopředseda představenstva Ing. Hamaj seznámil dozorčí radu s tabulkou, kterou zpracoval, a která analyzuje rozdíly v jednotkových cenách za tutéž práci, tj. jakou odměnu má TSK a jakou JMM za tutéž práci, pokud jde o zeleň a údržbu komunikací. Ceny jsou výrazně podceněné i oproti cenám URS. Není zde pro JMM žádná rezerva, je to těžko dlouhodobě udržitelné. Dozorčí rada odkázala na nově vytvořenou pracovní skupinu, jde o jednu ze zásadních věcí, které by měla řešit.

Na základě proběhlé diskuze dozorčí rada přijala toto usnesení:

Dozorčí rada bere na vědomí podhodnocené ceny na středisku zeleně a doporučuje představenstvu, aby žádalo městskou část, aby situaci urychleně řešila pracovní skupina MČ ve spolupráci s JMM.

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

Stránka 3 z 5



**JIHOMĚSTSKÁ
MAJETKOVÁ**

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

Hlasování DR: Pro 6 – proti 0 – zdrželo se 0

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

Předseda představenstva informoval, že aktuálně je obsazeno 107 jednotek. Už bylo přistoupeno k několika výpovědím z nájmu, bohužel jde o nájemce, které do nájmu umístilo hl.m. Praha.

10. Informace o smlouvě k Senior Taxi

Předsedkyně dozorčí rady informovala o usnesení zastupitelstva MČ Praha 11, které navrhla a které bylo přijato. Podle něj má RMČ zajistit právní posouzení, zda lze Senior Taxi provozovat dlouhodobě in-house systémem. Předseda představenstva informoval, že služba řádně funguje, jezdí třemi vozy, personál je zajištěn a osvědčil se. Společnost do této služby investovala, aby ji řádně zajistila.

11. Volba člena představenstva

Předseda představenstva seznámil dozorčí radu s životopisy dvou zájemců, které byly doručeny na základě druhého veřejného inzerátu. Jeden z kandidátů se představenstvu jeví jako potenciálně vhodný pro jeho uváděné zkušenosti ohledně dotačních programů. Předsedkyně DR informovala, že podle stanov je představenstvo šestičlenné, aktuálně jsou jen čtyři členové představenstva. Pokud by byl zvolen jeden další člen představenstva, stále by jedno místo zůstalo neobsazené. Představenstvo ve čtyřech je přítom dostatečující, má zajištěny veškeré odbornosti, které potřebuje, což přítomní členové představenstva potvrdili. Navrhla proto, aby MČ jako zakladatel snížila počet členů představenstva ve stanovách zpět na čtyři členy. JMM by pak zrušila výběrové řízení. Zároveň upozornila, že pokud by MČ rozhodovala o změně stanov, bylo by vhodné upravit i kvórum pro hlasování per rollam, a to na nadpoloviční většinu všech členů PR / DR. Stávající úprava, kdy musí souhlasit všichni členové, je nepružná a obtížně realizovatelná, a podle zákona stačí nadpoloviční většina všech členů (ostatně i dozorčí rada při prezenčním jednání rozhoduje nadpoloviční většinou, nikoli všemi hlasy). Též by bylo vhodné se zamyslet nad vytvořením vhodného účelového investičního fondu pro tvorbu rezerv finančních prostředků. Dozorčí rada proto přijala po diskuzi usnesení:

Dozorčí rada pověřuje předsedkyni dozorčí rady k jednání se starostou MČ o změně stanov společnosti.

Hlasování DR: Pro 6 – proti 0 – zdrželo se 0

12. Různé (termíny dalších jednání);

Dozorčí rada diskutovala o komunikaci mezi JMM a jediným akcionářem.

Rada městské části by měla mít minimálně čtvrtletně souhrnné informace o činnosti dozorčí rady a jejich usneseních. Dozorčí rada přijala následující usnesení:

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

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

Provozovny
Tererova 1356/6a, Praha 4
Mašnická 1784, Praha 4

Bankovní spojení
Česka spořitelna a.s., Praha 4
Č. účtu: 108735559/0800
IČO: 28199081
DIČ: CZ28199081

Stránka 4 z 5



**JIHOMĚSTSKÁ
MAJETKOVÁ**

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

Dozorčí rada pověřuje předsedkyni dozorčí rady, aby jednala se starostou MČ o zařazení pravidelné informace o usneseních DR na jednání rady městské části.

Hlasování DR: Pro 6 – proti 0 – zdrželo se 0

Termín dalšího jednání byl po vyjádření přítomných členů DR předjednáno na **12.3.2025 v 17 hodin**.

Mgr. Dolanská ukončila jednání DR JMM a.s. v 19:00 hod.

Zapisovatel:

Ověřovatel zápisu:


Mgr. Tereza Dolanská

Ing. Jiří Štyler



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

Stránka 5 z 5