

Zápis z jednání dozorčí rady ze dne 12. 3. 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 Vavřínek Mareš, Ph.D. – člen dozorčí rady
Jan Navrátil – člen dozorčí rady – příchod v 17.10 hod.
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.

Předsedkyně dozorčí rady přivítala přítomné a zahájila zasedání DR v 17:00 hodin. Konstatovala, že při zahájení jednání je přítomno 5 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 Ledvinova – informace o uzavřeném dodatku k nájemní smlouvě;
- 6) Výsledky hospodaření za rok 2024, výsledky hospodaření za leden 2025;
- 7) Narovnání smluvních vztahů mezi MČ a jednotlivými středisky JMM a.s.
- 8) Informace o správě budovy Nad Opatovem 2140 a stavu obsazování jednotek;
- 9) Vertikální spolupráce – splnění podmínek pro in-house výjimku, informace ke smlouvě k Senior Taxi;
- 10) Informace o průběhu auditu objednaného ze strany zakladatele;
- 11) Volba člena(ů) představenstva – informace o postoji zakladatele ke změně stanov;
- 12) Schody Opatovská, odborný posudek, reklamace;
- 13) Pochozí zóna – připravovaná rámcová smlouva o zajištění oprav;
- 14) SVJ – informace o skočení činnosti správy SVJ;
- 15) 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.
Účelkova 672
149 00 Praha 4 - Haje

Provozovny

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

Bankovní spojení

Česka spořitelna a.s., Praha 4
C. účta: 108735359/0800
IČO: 28199081
DIČ: CZ28199081

Zapisovatelem byla zvolena Mgr. Tereza Dolanská, ověřovatelem zápisu Petr Sýkora.

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

2. Odsouhlasení přítomnosti hostů

Dozorčí rada hlasovala o přítomnosti členů představenstva. Hosté byli schváleni.

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

3. Schválení programu zasedání

Mgr. Dolanská prezentovala navržený program rozeslaný v pozvánce ze dne 4.3.2025 (uvedený výše v zápisu) 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 5 – 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 5.2.2025 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 5 – proti 0 – zdrželo se 0

5. Parkoviště Ledvinova - informace o uzavřeném dodatku k nájemní smlouvě

Dostavil se člen DR Jan Navrátil.

Předsedkyně DR informovala přítomné členy DR o uzavřeném dodatku ve smyslu doporučení DR z minulého jednání, kterým byla společnosti poskytnuta sleva z nájemného. Doba pro rezervaci zbylých míst pro potenciální zájemce ze Sandry uplyne koncem března. Místopředseda PŘ informoval o kladném stanovisku SSÚ k provozu parkoviště. Ing. Štyler navrhl vytvořit stání pro motocykly. Zatím na tomto konkrétním parkovišti nebyla pro motocykly poptávka.

Po proběhlé diskuzi dozorčí rada navrhla následující usnesení:

Dozorčí rada bere na vědomí informace o schváleném dodatku ze strany RMČ z 19.2.2025 k nájemní smlouvě a o kladném stanovisku SSÚ k provozu parkoviště.

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.
Oceříkova 672
149 00 Praha 4 – Háje

Provozovny

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

Bankovní spojení

Česká spořitelna a.s. Praha 4
C. účtu: 108735359/0800
ICU: 28199081
OIC: CZ28199081

6. Výsledky hospodaření za rok 2024, výsledky hospodaření za leden 2025

Nejprve byl představen výkaz zisků a ztrát za leden 2025. Výsledek je sice záporný, ale jde o pravidelný sezónní výkyv. Předseda představenstva však upozornil na cash flow – stav není dobrý, je nutné čerpat kontokorent ve výši cca 2,5 mil. Kč. JMM a.s. má přitom za MČ Praha 11 pohledávky po splatnosti ve výši cca 4,5 mil. Kč. Faktury nejsou rozporovány, jen jsou placeny s dlouhým časovým zpožděním. Po proběhlé diskuzi dozorčí rada navrhla následující usnesení:

Dozorčí rada ukládá představenstvu jednat se starostou MČ Praha 11 o úhradě závazků po splatnosti a o důsledném dodržování termínů splatnosti i u budoucích faktur.

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

Poté bylo přítomným představeno manažerské účetnictví za rok 2024 a byl podán výklad, po zahrnutí rezerv a odpisů lze hospodářský výsledek očekávat ve výši cca 200.000 Kč zisku.

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

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

7. Narovnání smluvních vztahů mezi MČ a jednotlivými středisky JMM a.s.

Předseda představenstva představil problémové aspekty, je třeba navýšit ceny ve středisku zeleně, které jsou výrazně podceněné i oproti cenám URS. U sportovišť je třeba upravit stávající smluvní vztahy (namísto nájmu navrhuje správu). Byty – je třeba řešit nejasnosti z pachtovní smlouvy Zahrad Opatov (zejména kdo má hradit které opravy).

K tomuto bodu proběhla diskuze, i ohledně dříve ze strany MČ navrhované pracovní skupiny, která se zatím nesešla. Byla diskutována i možnost projednat problematiku na jednání zastupitelstva.

Dozorčí rada poté přijala toto usnesení:

Dozorčí rada žádá RMČ jako jediného akcionáře společnosti přednést problematiku sportovišť na jednání RMČ. Hrozí reputační riziko MČ z důvodu stavu sportovišť a kumulace problémů ve vzájemných smluvních vztazích mezi MČ a JMM a.s.

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

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

Obsazeno je 117 ze 174 jednotek, z toho v 17ti jednotkách jsou nájemci od MHMP. Je třeba letos osadit vodoměry a kalorimetry. Problémy s alarmem – výrobce byl požádán o stažení citlivosti v obytných místnostech na minimum, od té doby žádný planý poplach nebyl. Od 1.4.2025 by měl být samostatný dodatek ke smlouvě o správě týkající se výhradně Sandry.

Kontakty

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

Sídlo

Jihoměstská majetková a.s.
Očelíkova 672
149 00 Praha 4 - Hlázky

Provozovny

Teterova 1356/6a, Praha 4
Mladějická 1784, Praha 4

Bankovní spojení

Česká spořitelna a.s. Praha 4
Č. účtu: 108735350/0800
IČO: 28199081
DIČ: CZ28199081



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.

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

9. Vertikální spolupráce – splnění podmínek pro in-house výjimku, informace ke smlouvě k Senior Taxi

Členové DR obdrželi v podkladech informaci od MČ, že podmínky pro in-house výjimku jsou splněny. Služba Senior taxi řádně funguje.

10. Informace o průběhu auditu objednaného ze strany zakladatele

Audit zatím společnosti doručen nebyl.

11. Volba člena(ů) představenstva – informace o postoji zakladatele ke změně stanov

Předsedkyně dozorčí rady informovala, že jednala s vedením MČ Praha 11 o vhodnosti změny stanov, zatím se nevyjádřil klub Pirátů, vyjádření lze očekávat cca za tři týdny.

12. Schody Opatovská, odborný posudek, reklamace

Předseda představenstva uvedl, že v prosinci nebylo možné z důvodu klimatických podmínek aplikovat antikorozi nátěr, nyní bude při vhodných klimatických podmínkách aplikován, a to za provozu. Nejedná se o reklamaci, cena tento nátěr nezahrnovala, neboť ho nebylo možné v době provádění díla aplikovat. Celková cena byla 990.000,- Kč, nikoli dvojnásobek, jak je uváděno někdy na sociálních sítích. Zároveň budou dodány i protiskluzové pásy. Členové DR obdrželi v podkladech podrobný odborný posudek.

13. Pochozí zóna – připravovaná rámcová smlouva o zajištění oprav

Předseda představenstva informoval, že JMM jedná s MČ o smlouvě na opravy pochozí zóny, zejména jde o statiku a hydroizolace. Zatím se však řeší jen principy, na přelomu května a června by se mělo začít pracovat. Je třeba objekt sanovat dle znaleckého posudku, který objednala MČ. Pokud by se opravy neudělaly a hrozilo by zavření pochozí zóny, byl by problém s vymístěním garáží, kde parkuje 1100 automobilů.

14. SVJ – informace o skočení činnosti správy SVJ

K 30.6.2025 uplynou výpovědní doby, k 30.6.2025 končí i zaměstnanec, který měl správu SVJ v JMM a.s. na starosti.

Kontakty

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

Sídlo

Jihoměstská majetková a.s.
Dlabáčkova 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. úřtu 108739359/0800
ICU: 28199081
BIC: CZ28199081



**JIHOMĚSTSKÁ
MAJETKOVÁ**

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném
u Městského soudu v Praze, v oddílu E,
výška 13900

15. Různé (termíny dalších jednání)

Termín dalšího jednání byl po vyjádření přítomných členů DR předjednan na **9.4.2025 v 17 hodin**.

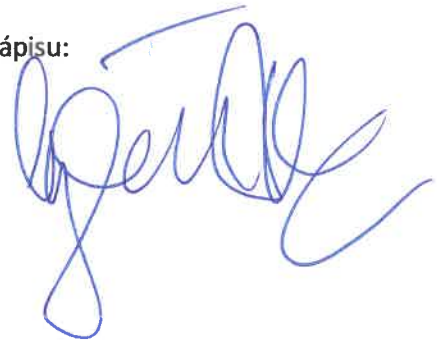
Mgr. Dolanská ukončila jednání DR JMM a.s. v 18.45 hod.

Zapisovatel:


Mgr. Tereza Dolanská

Ověřovatel zápisu:

Petr Sýkora



Kontakty

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

Sídlo

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

Provozní

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

Bankovní spojení

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