



**JIHOMĚSTSKÁ  
MAJETKOVÁ**

## **Zápis z jednání dozorčí rady ze dne 6.8. 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  
Ing. Pavel Podgorný – člen dozorčí rady

Omluveni:

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.  
Ing. Jiří Pípal – člen představenstva JMM a.s.  
Ladislav Šmakal - člen představenstva JMM a.s.  
Marek Milaberský – radní MČ Praha 11  
Jiří Dohnal – radní MČ Praha 11

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) Vzetí na vědomí usnesení přijatého hlasováním per rollam z 2.6.2025;
- 6) Zpráva z finanční prověrky (due diligence) vypracovaná společností BDO za období 2023 s výhledem na rok 2024;
- 7) Výsledky a zpráva o hospodaření 1-6/2025;
- 8) Různé (termíny dalších jednání).

### **1. Volba zapisovatele a ověřovatele**

Bylo přistoupeno k volbě zapisovatele a ověřovatele zápisu.

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

*Hlasování DR: Pro 5 – 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



## 2. Odsouhlasení přítomnosti hostů

*Dozorčí rada hlasovala o přítomnosti výše uvedených hostů. 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 8.7.2025 (uvedený výše v zápise. Nikdo z přítomných neměl návrhy na úpravu programu, proto předsedkyně dala hlasovat o programu v navrženém znění.

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

*Program zasedání dozorčí rady byl schválen.*

## 4. Schválení zápisu z minulého zasedání dozorčí rady

Zápis z jednání z 28.5.2025 byl zaslán členům dozorčí rady a byl podepsán zapisovatelem a ověřovatelem. Nikdo z přítomných nevznesl připomínky. Zápis je tak bez připomínek schválen. Je zveřejněn na webových stránkách společnosti.

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

## 5. Vzetí na vědomí usnesení přijatého hlasováním per rollam z 2.6.2025

Předsedkyně DR sdělila, že podle stanov je třeba v dnešním zápise uvést výsledky hlasování per rollam z 2.6.2025, které oznámila členům DR e-mailem z 8.6.2025. Dozorčí rada vzala na vědomí výsledky hlasování per rollam, které znělo:

***Dozorčí rada schvaluje návrh výroční zprávy společnosti za rok 2024 včetně zprávy představenstva o podnikatelské činnosti společnosti za rok 2024, zprávy o vztazích mezi propojenými osobami za rok 2024, zprávy dozorčí rady o kontrolní činnosti za rok 2024 a účetní závěrky za rok 2024, a návrh představenstva na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2024,***

***ve znění doplnění zprávy dozorčí rady o kontrolní činnosti z 5.6.2025 o následující text:***

***Dozorčí rada upozorňuje, že prohlubující se ztráta z hospodaření může negativně ovlivnit likviditu společnosti vzhledem k postupnému snižování vlastního kapitálu. Dozorčí rada doporučuje přijmout efektivnější opatření pro inkaso pohledávek a ve vztahu k jedinému akcionáři prohloubit vzájemnou spolupráci s cílem zlepšit platební disciplínu a s cílem upravit smluvní podmínky ve vzájemných vztazích,***

***přičemž pro tato usnesení hlasovalo e-mailem všech 6 členů dozorčí rady.***

### 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



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

## 6. Zpráva z finanční prověrky (due diligence) vypracovaná společností BDO za období 2023 s výhledem na rok 2024

Předsedkyně dozorčí rady uvedla, že toto jednání svolala primárně v návaznosti na doručenu finanční prověrku, kterou je třeba dozorčí radou co nejdříve projednat. Uvedla, že po prostudování prověrky (dále jen „audit“) má za to, že většinu identifikovaných problémů dozorčí rada v minulosti opakovaně projednávala, primárně se jedná o nastavení smluvních vztahů s jediným akcionářem, (tj. MČ Praha 11).

Člen DR Ing. Štyler shrnul své poznatky z auditu, poukázal na středisko 14, kde nejsou přeúčtovány všechny náklady, dále na středisko 10, kde je velký podíl externích služeb a vysoké náklady na provoz. Nejsou tvořeny rezervy, plán investic. Problémem jsou faktury po splatnosti. Byly diskutovány pohledávky z dřívějšího pachtu ubytovny Sandra, které jsou nevymahatelné. Přítomní členové představenstva (dále jen „představenstvo“) uvedli, že o odpisech pohledávek by měl rozhodovat jediný akcionář. Připraví návrh pro městskou část, který nejprve předloží dozorčí radě. Proběhla debata o tom, kdo zavinil škodu, spočívající v existenci těchto nedobytných pohledávek z bývalého pachtu objektu Sandra.

K odpisům majetku se vyjádřil člen PŘ Ing. Šmakal. Účetní odpisy by měly zohledňovat skutečnou hodnotu věcí, námitkou auditorů je, že věci byly účetně zcela odepsány, ale stále se používají. Bude zohledněno.

Předsedkyně DR se dotázala na investiční fond, který je vyčerpaný. Představenstvo uvedlo, že se jednalo o investiční fond zřízený jediným akcionářem z nerozděleného zisku minulých let, investováno bylo do vybavení objektu Zahrady Opatov. Tam nyní není třeba dalších investic, (s výjimkou oprav teras, které se budou řešit v rámci nápravy smluvních vztahů s MČ Praha 11.

Člen představenstva Ing. Pípal upozornil, že je třeba ze strany JMM usilovat o zlepšení komunikace s MČ Praha 11, JMM by též měla usilovat o to, aby byla schopná na sebe vydělat, vzhledem k aktuálním smluvním vztahům s jediným akcionářem. Akcentoval závěr posudku, který upozorňuje na chybějící strategii. Na to reagoval předseda představenstva, že probíhají jednání s MČ Praha 11 o nápravě smluvních vztahů, vůle je na obou stranách, ale bylo by dobré jednání urychlit.

Průběh zadání a vyhodnocování veřejných zakázek bude podle představenstva nyní důsledněji kontrolován ze strany představenstva (viz. zjištění auditu).

### Souhrn zjištění a doporučení:

- Měla by být stanovena vize. Společnosti JMM a.s. není známa vize MČ Praha 11, tedy k čemu by JMM a.s. měla směřovat. Základní předloženou vizi může poté představenstvo rozpracovat do konkrétních nástrojů. Radní Dohnal uvedl, že JMM a.s. by měla být od samého začátku u jednání o rozpočtu MČ Praha 11 na příští rok, je vhodné svolat společnou schůzku.

#### 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



- Riziko schvalování plateb – představenstvo uvedlo, že toto riziko je nyní ošetřeno.
- Hmotná odpovědnost zaměstnanců – jsou uzavřeny u zaměstnanců, kde je to potřebné, bylo i doloženo.
- Manažerské účetnictví – bude provedena revize alokačního klíče pro přepočítání nákladů na jednotlivá střediska dle auditu; dozorčí rada doporučuje průběžně alokovat náklady do jednotlivých středisek včetně tzv. nepřímých nákladů.
- Politika hesel – DR doporučuje ošetřit dle auditu u administrátorů.

Závěrem dozorčí rada přijala toto usnesení:

**Dozorčí rada bere na vědomí závěry auditu a doporučuje představenstvu:**

1. Jednat s MČ Praha 11 o vypracování chybějící strategie společnosti
2. Zpracovat závěry auditu a předložit dozorčí radě a jedinému akcionáři návrhy řešení k jednotlivým zjištěním.

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

## **7. Výsledky a zpráva o hospodaření 1-6/2025**

Předseda představenstva zaslal členům DR v předstihu manažerské účetnictví za uvedené období.

Předsedkyně DR konstatovala, že na jednání DR v září bude provedeno porovnání pololetních výsledků hospodaření s finančním plánem. Tento by měla DR vždy obdržet, nejen jediný akcionář (finanční plán na rok 2025 předložený dozorčí radě nebyl).

Předseda představenstva uvedl, že trend hospodaření v roce 2025 je obdobný jako v předchozích letech, 2. pololetí bývá silnější. Informoval, že porada vedení MČ Praha 11 vzala aktuálně na vědomí plošné zvýšení parkovného o 50,- Kč na měsíc, které JMM plánuje od 1. ledna příštího roku. Odhad zvýšení výnosu za rok je 4 mil. Kč. Pronájmy sportovišť byly ze strany JMM již vypovězeny, běží výpovědní doby a probíhají jednání s MČ Praha 11 o dalším postupu. S TSK jedná JMM o rozšíření smlouvy. V jednání je správa nového parkoviště po bývalém nájemci, pokud by bylo svěřeno do správy MČ Praha 11 (lokalita Štichova ul.).

K dotazům členů DR pak uvedl, že pohledávky po splatnosti za MČ Praha 11 se aktuálně snížily, proběhlo teď několik plateb, které problém řeší.

Po proběhlé diskuzi dozorčí rada přijala následující usnesení:

**Dozorčí rada bere na vědomí výsledky hospodaření za 1. pololetí roku 2025.**

Hlasování DR: Pro 5 – 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

## 8. Různé (termíny dalších jednání)

Předsdkyně dozorčí rady informovala, že probíhá výběrové řízení na zbývajícího člena představenstva. Inzerát na Jobs.cz již není aktivní. Bylo doručeno několik přihlášen na tuto pozici, které členové dozorčí rady obdrželi. Přesto by bylo vhodné před přistoupením k rozhodnutí ještě uveřejnit inzerát na komunikačních kanálech městské části Praha 11 (web, Facebook, LinkedIn, případně Klíč). Uzávěrka přihlášek by měla být do 31.8., aby DR mohla v září přistoupit k výběru.

DR přijala usnesení:

**Dozorčí rada doporučuje zveřejnit inzerát na člena představenstva i na komunikačních kanálech MČ Praha 11.**

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

Pochozí zóna Háje – předseda představenstva informoval, že byly zahájen opravy hydroizolace pro udržení pochozí zóny v chodu (v souladu s odborným posudkem, kterým disponuje MČ Praha 11) a k zabránění další degradace objektu.

**Termín dalšího jednání** byl po vyjádření přítomných členů DR předjednán na **3.9.2025 v 17 hodin.**

Mgr. Dolanská ukončila jednání DR JMM a.s. v 19:35 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.  
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