

Zápis z jednání dozorčí rady ze dne 26.11.2025

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 – příchod 17:33 hod.
Ing. Pavel Podgorný – člen dozorčí rady
Jan Navrátil – člen dozorčí rady – příchod 17:20 hod.

Omluveni:

Hosté:

Ing. Radek Adamec, předseda představenstva JMM a.s.
Ing. Zdeněk Hamaj – místopředseda představenstva JMM a.s.
Ladislav Šmakal – člen představenstva JMM a.s.

Předsedkyně dozorčí rady přivítala přítomné a zahájila zasedání DR v 17:12 hodin. Konstatovala, že při zahájení jednání jsou přítomni 4 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) Informace o hospodaření 1-9/2025;
- 6) Informace o sportovištích;
- 7) Informace o připravovaných akvizicích;
- 8) Informace o plnění z Rámcové smlouvy na opravy pochozí zóny;
- 9) Informace o vývoji úprav smluvních vztahů mezi JMM a MČ;
- 10) Volba člena představenstva
- 11) Různé (termín dalšího 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 4 – 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 4 – proti 0 – zdrželo se 0

3. Schválení programu zasedání

Mgr. Dolanská prezentovala navržený program rozeslaný v pozvánce ze dne 19.11.2025 (uvedený výše v zápise). Bylo dohodnuto, že jakmile se dostaví zbývající dva členové dozorčí rady, bude předřazen bod 10). Nikdo z přítomných neměl námitky ani jiné návrhy na úpravu programu, proto předsedkyně dala hlasovat o programu v navrženém znění, s tím, že bude předřazen bod 10), jakmile bude přítomno 6 členů dozorčí rady.

*Hlasování DR: Pro 4 – proti 0 – zdrželo se 0
Program zasedání dozorčí rady byl schválen.*

4. Schválení zápisu z minulého zasedání dozorčí rady

Zápis z jednání z 15.10.2025 byl zaslán členům dozorčí rady a byl podepsán zapisovatelem a ověřovatelem. Nikdo z přítomných nevzněl připomínky. Zápis je tak bez připomínek schválen. Je zveřejněn na webových stránkách společnosti.

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

5. Výsledky a zpráva o hospodaření 1-9/2025

Předseda představenstva představil manažerské účetnictví 1-9/2025. Uvedl, že obrát společnosti překročí 250 mil. Kč. Průběžné výsledky hospodaření se k září 2025 mírně zlepšují, ale stále je ztráta - 3,5 mil. Kč na středisku sportovišť, která se v říjnu ještě nakumuluje na cca -5 mil. Kč. JMM a.s. upozornila jediného akcionáře na možnosti investičních dotací od NSA, městská část by měla žádat dotace na obnovu sportovišť. Pokud jde o Hrabákovu, JMM by ještě mohla zůstat do 30.6.2026, jestli se nenalezne nový správce. Celkově je výhled hospodaření do konce roku -5 mil. Kč. Bylo konstatováno, že kdyby nebylo sportovišť, HV by se mohl pohybovat kolem 0. Podle představenstva bude však ještě záležet, kolik budou příjmy a náklady ve středisku zeleně. V roce 2025 byla pořízena nová technika, budou vyšší odpisy, což též zkresluje výsledek. Předseda představenstva upozornil na nový rozsudek Nejvyššího správního soudu ČR, podle kterého veřejný zájem neospravedlňuje netržní cenu, a to i ve vztahu mezi spojenými osobami bez ohledu na jejich veřejný účel. Je nutné jednat s MČ o narovnání cen ve středisku zeleně, na což JMM a.s. upozorňuje dlouhodobě. Je třeba též narovnat odpadové hospodářství.

V 17:20 hodin se dostavil člen DR pan Navrátil.

V 17:33 hodin se dostavil člen DR pan Mareš.

Na dotaz předsedkyně DR uvedli přítomní členové představenstva shodně, že i když JMM a.s. nebude mít po vypovězení smluv příští rok ztrátu na středisku sportovišť, ceny na vstupech stejně stoupají, tedy ani tak nelze očekávat výrazně lepší hospodářský výsledek ani následující rok. Je rozjednáno, že sportoviště, kde byly vypovězeny smlouvy, bude JMM a.s. spravovat jako správce. Zatím jsou jen objednávkami kryty výdaje na zaměstnance.

Na základě proběhlé diskuze DR hlasovala o těchto usneseních:

- 1. Dozorčí rada byla seznámena s hospodářskými výsledky za období 1-9/2025 a konstatuje, že předpokládanou ztrátu za rok 2025 ve výši -5 mil. Kč je nutné okamžitě řešit jednáním s MČ Praha 11 o narovnání cen ve středisku zeleně.**

Hlasování DR: Pro 6 – proti 0 – zdrželo se 0; usnesení bylo přijato jednomyslně všemi členy DR

- 2. V návaznosti na zprávu dozorčí rady o kontrolní činnosti za rok 2024 dozorčí rada žádá RMČ Praha 11 o akceptaci nových cen ve středisku zeleně dle návrhu zaslaného RMČ představenstvem společnosti.**

Nedojde-li do konce roku 2025 k narovnání cen, dozorčí rada upozorňuje jediného akcionáře, že v takovém případě společnost směřuje k úpadku.

Dozorčí rada vyzývá jediného akcionáře k uspořádání jednání jediného akcionáře při výkonu působnosti valné hromady, kterého se dozorčí rada bude účastnit.

Hlasování DR: Pro 6 – proti 0 – zdrželo se 0; usnesení bylo přijato jednomyslně všemi členy DR

10. Volba člena představenstva

Vzhledem k tomu, že DR byla v 17:33 hodin v plném počtu, bylo podle dohody přistoupeno k projednání bodu 10) Volba člena představenstva.

Předsedkyně dozorčí rady provedla členy dozorčí rady volbou. Informovala, že s dosavadním průběhem výběrového řízení seznámila na poradě vedení i radní MČ. Poté členové dozorčí rady přednesli jednotlivě stanoviska jednotlivých zastupitelských klubů k možnému snížení členů představenstva, o kterém bylo diskutováno na minulém jednání DR.

Chodov-JM by rádi snížili počet členů PŘ na 3, TOP09/STAN je v souladu se stávajícím počtem 5 členů dle stanov, P11 Sobě jsou spíše pro snížení počtu na 3, ODS nemá vyhraněný postoj, Piráti souhlasí s počtem členů 5, ANO je spíše rovněž pro 5 členů. Na základě těchto vyjádření bylo zřejmé, že ke snížení počtu členů není aktuálně většinová politická vůle.

Poté předsedkyně DR dala hlasovat pro jednotlivé kandidáty nejprve orientačně, s možností hlasování pro více uchazečů. L.K. získal 1 hlas, M.K. 3 hlasy, L.Ch. 6 hlasů.

Dále bylo diskutována účinnost volby, bylo dohodnuto, že volba bude účinná od 1.1.2026.

Dozorčí rada poté přijala usnesení:

Dozorčí rada volí členem představenstva společnosti Jihoměstská majetková a.s. pana Bc. Lukáše Chlupa, a to s účinností od 1.1.2026.

Hlasování DR: Pro 6 – proti 0 – zdrželo se 0; usnesení bylo přijato jednomyslně všemi členy DR

Předseda představenstva vyrozumí kandidáty i nového člena představenstva o výsledku výběrového řízení.

6. Informace o sportovištích

V zásadě bylo projednáno v bodě 5. Zatím jsou objednávky na správu obou hal, kde došlo k výpovědím smlouvy, ve výši odpovídají mzdám zaměstnanců, od nového roku by měla být řádná smlouva na správu sportovišť. Kdyby Hrabákova zůstala ještě JMM, tak lze žádat o opravu povrchu od NSA; vedle atletické dráhy jsou borovice, které ničí povrch svými kořeny.

O podaných výpovědích byli všichni podnájemci vyrozuměni, ze strany JMM a.s. bylo vše vypořádáno.

7. Informace o připravovaných akvizicích

Předseda představenstva informoval, že Praha 11 výběrové řízení, kde se JMM ucházela, zrušila. Hotel Opatov – stále není zkolaudováno, zajišťuje THMP, zatím JMM nebyla přizvána. Parkoviště – čeká se na odsvěření pozemku ze strany ZHMP. Rozšíření smlouvy s TSK řeší místopředseda představenstva, jednání stále probíhají.

8. Informace o plnění z Rámcové smlouvy na opravy pochozí zóny

Člen DR J. Štyler se dotazoval na vybourané květníky: pod květníky byly nad izolací betonové desky. Bazén sokl neměl, ten je pevně spojen s izolací. Vše bylo odstraněno až na izolaci. Ta se bude vyměňovat, ještě předtím je třeba po stranách odstranit azbest.

18:45 hodin odchod J. Štylera, byl domluven termín příštího jednání na 14.1.2026 v 17.30 hodin.

K dotazu předsedkyně DR odpověděl předseda představenstva, že 0. etapa byla tzv. průzkumná, aby bylo možné co nejpřesněji určit rozsah prací a harmonogram. Nejednalo se zatím o plnění předvídané Rámcovou smlouvou. Po dokončení 0. etapy se bude soutěžit celá zakázka podle Rámcové smlouvy najednou.

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

9. Informace o vývoji úprav smluvních vztahů mezi JMM a MČ

Projednáno v bodě 5, viz. též přijaté usnesení.

11. Různé (termín dalšího jednání)

Předsedkyně DR informovala, že v říjnu předkládala RMČ zprávu o činnosti DR za 3. čtvrtletí, kterou vedení MČ vzalo na vědomí. Připomínala nutnost vypracování strategie, kterou žádá due diligence, členové rady byli pro její vypracování a schválení. Nicméně schůzka k jejímu vypracování dosud neproběhla.

Termín dalšího jednání byl předjednan na 14.1.2026 v 17:30 hodin.

Mgr. Dolanská ukončila jednání DR JMM a.s. v 19:03 hod.

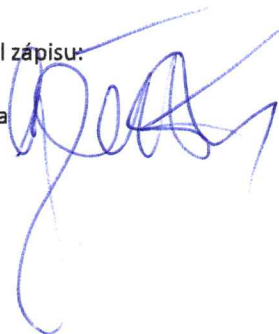
Zapisovatel:

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