

Zápis z jednání dozorčí rady ze dne 25.2.2026

konaného od 17.30 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

Ing. Radek Adamec, předseda představenstva JMM a.s.
Ing. Zdeněk Hamaj – místopředseda představenstva JMM a.s.
Ing. Jiří Pípal – člen představenstva JMM a.s.

Omluveni:

Jan Navrátil – člen dozorčí rady

Hosté:

Bc. Michal Veselský, radní MČ Praha 11 (dostavil se v průběhu jednání)

Předsedkyně dozorčí rady přivítala přítomné a zahájila zasedání DR v 17:30 hodin. Konstatovala, že jednání bylo svoláno předsedou představenstva jako společné jednání představenstva a dozorčí rady. Při zahájení jednání je přítomno 5 ze 6ti členů dozorčí rady. Jednání DR usnášeníschopné. Předsedkyně 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
- 5) Informace o hospodaření 1-12/2025;
- 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) Různé

Předseda představenstva pověřil vedením schůze předsedkyní dozorčí rady.

1. Volba zapisovatele a ověřovatele

Bylo přistoupeno k volbě zapisovatele a ověřovatele zápisu.

Zapisovatelem byla zvolena Mgr. Tereza Dolanská, ověřovatelem 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 - 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

2. Odsouhlasení přítomnosti hostů

Vzhledem k tomu, že jde o společné jednání, nebylo třeba schvalovat přítomnost hostů – členů představenstva

3. Schválení programu zasedání

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 14.1.2026 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. Informace o hospodaření 1-12/2025

Předseda představenstva představil manažerské účetnictví 1-12/2025. Společnost vykazuje ztrátu – 11 mil. Kč.

Z toho sportoviště – 5,5 mil. Kč. K tomu uvedl poslední vývoj, nakonec JMM a.s. nebude dělat správu, resp. supervizi, vypovězených sportovišť, ač původní dohoda s MČ Praha 11 byla jiná. MČ uhradí pouze náklady na zaměstnance za šest měsíců, tedy to, co bylo ujednáno pro rok 2025. JMM a.s. tedy musela dát správcům výpověď k 16.2., skončí v dubnu 2026. Ze sportovišť zůstává jen Hrabáková, odhad zisku 800.000 Kč pro rok 2026 (zůstane-li Hanspaulka).

Středisko parkovišť – ztráta – 2 mil. Kč, bylo zdraženo o 150 Kč / místo, tedy pro rok 2026 se počítá s navýšením výnosů o cca 4 mil. Kč.

Středisko zeleně – ztráta – 9 mil. Kč. Místopředseda představenstva informoval o stavu jednání s MČ Praha 11, pan radní Veselský vznesl další námítky, pokud jde o úpravy cen, v pátek 27.2.2026 je další jednání. 9.3.2026 materiál s navýšením cen ve středisku zeleně musí být předložen RMČ Praha 11, ceník musí platit od 1.4.2026.

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

Středisko bytů – SVJ generovala ztrátu, nyní byty zisk 900.000 Kč, nebyty 6 mil. Kč zisk. Senior Auto ztráta – 400 tis. Kč. MČ možná bude chtít přidat ještě jedno auto.

Předseda představenstva představil dále úpravu členění středisek v manažerském účetnictví pro rok 2026: středisko 11 bude výhradně pro Zahradu Opatov, středisko 12 bude pro VHČ, neboť středisko bytů má už jen jednu smlouvu na VHČ.

K dotazům členů DR uvedl, že JMM a.s. dluží městské části jednu splátku pachtovného ze Zahrad Opatov, tj. asi 7 mil. Kč. Kontokorent se v tuto chvíli nečerpá.

Představenstvo jako celek informovalo dozorčí radu, že pokud by nedošlo k navýšení cen ve středisku zeleně, společnost by možná přežila už jen jeden rok. Můžou přijít nečekané události, je třeba obnovovat vozový park atd. Bylo by třeba opravit koberec na Hrabákově, podmínky dotace jsou nastaveny nešťastně, bylo by třeba odstranit borovice, které narušují koberec. Měla by to udělat MČ, protože JMM je jen nájemce a správce. Může se pak stát, že odejde Hanspaulka, sportoviště by pak na sebe nevydělal.

Ing. Pípal, člen představenstva, povoláním auditor, upozornil, že bude nutné svolat valnou hromadu a řešit úhradu ztráty. Hrozí též, že audit bude s výhradou, neboť nebude prokázána udržitelnost trvání společnosti. Je třeba navrhnout úhradu ztráty ze strany jediného akcionáře. Ten neposkytl ani požadované měsíční zálohy ve výši 1/12 z cen na středisku zeleně, ačkoli rozpočet už byl schválen, a MČ zálohy přislíbila.

Na základě proběhlé diskuze DR hlasovala o tomto usnesení:

Dozorčí rada bere na vědomí zprávu představenstva o hospodářském výsledku za rok 2025 s tím, že představenstvo bude povinno svolat valnou hromadu (RMČ Praha 11) s návrhem řešení – úhrady ztráty. DR připomíná též chybějící strategii společnosti dle závěrů due diligence.

Hlasování DR: Pro 5 – proti 0 – zdrželo se 0; usnesení bylo přijato

V 18:30 hodin se dostavil radní Bc. Veselský. Dozorčí rada hlasovala o jeho schválení jako hosta.

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

Předsedkyně dozorčí rady hosta seznámila s přijatým usnesením o hospodářském výsledku roku 2025 a požádala radního Veselského s gescí životního prostředí, aby informoval o průběhu jednání ohledně úpravy cen ve středisku zeleně. Uvedl, že je třeba ještě dořešit cenu ze velké seče nad 1.000 m² plochy. Praha 6 má nižší ceny. Je třeba odlišit malé a velké plochy. Variantou též je, aby nový ceník schválilo zastupitelstvo, nikoli rada. Poukázal dále, že ztráta v zeleni je – 9 mil. Kč, ale navrhované navýšení představuje částku + 12 mil. Kč. Dozorčí rada uvedla, že je třeba též obnovovat vozový park. Poté, co několik vozů shořelo v Hráského, městská část nepřispěla vůbec na jeho obnovu. Též společnost musí mít možnost plánovat do budoucna, nejen na jeden rok. Radní uvedl, že dvě položky by chtěl nechat zafixované, pouze valorizované, a to seč velkých ploch a hrabání listí. O tom bude páteční jednání.

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



6. Informace o sportovištích

Bylo již projednáno v bodě 5).

7. Informace o připravovaných akvizicích

Stále se jedná s TSK. Praha 1 žádný nový vývoj. Bližší informace, včetně vývoje možné správy bývalého Hotelu Opatov, budou představeny příště.

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

Aktuálně se zahajuje pokračování, dosud nebyly vhodné klimatické podmínky. Bližší informace budou představeny příště.

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

Byly projednány v bodě 5).

10. Různé

K volbě člena představenstva předsedkyně dozorčí rady informovala, že uchazeč, který byl ve výběrovém řízení druhý v pořadí, pan M.K., má stále o tuto funkci zájem. Požádala proto členy dozorčí rady, aby tento postup projednali ve svých zastupitelských klubech. Předsedkyně tuto možnost představí i radě městské části. V případě, že by dozorčí rada zvolila tento postup, by nebylo vyhlašováno nové výběrové řízení.

Termín dalšího jednání byl předjednan na **9.3.2026** od 17 hodin v případě, že 9.3.2026 neschválí RMČ dodatek cen na středisku zeleně. V případě, že dodatek bude schválen, další jednání se uskuteční **18.3.2026** od 17.30 hodin.

Mgr. Dolanská ukončila jednání DR JMM a.s. v 19:25 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 - 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