

Zápis z jednání dozorčí rady ze dne 18.3.2026

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

Omluveni:

Jan Navrátil – člen dozorčí rady

Hosté:

Ing. Radek Ādamec, předseda představenstva JMM a.s.
Ing. Zdeněk Hamaj – místopředseda představenstva JMM a.s.

Předsedkyně dozorčí rady přivítala přítomné a zahájila zasedání DR v 17:40 hodin. Konstatovala, že jednání bylo svoláno řádně a včas. Při zahájení jednání jsou přítomni 4 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 dozorčí rady;
- 5) Volba člena představenstva;
- 6) Projednání výsledků hospodaření dle řádné účetní závěrky za rok 2025, opatření nutná k zajištění finanční stability společnosti (úhrada ztráty), výhled pro rok 2026;
- 7) Narovnání smluvních vztahů s jediným akcionářem, strategie společnosti z pohledu jediného akcionáře (úprava smluv, přechod na jiný účetní systém pro VHC, strategie dle doporučení due diligence);
- 8) Informace o připravovaných akvizicích;
- 9) Informace o plnění z Rámcové smlouvy na opravy pochozí zóny;
- 10) Různé (termín dalšího jednání)

1. Volba zapisovatele a ověřovatele

Bylo přistoupeno k volbě zapisovatele a ověřovatele 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
Malaňická 1784, Praha 4

Bankovní spojení

Česká spořitelna a.s., Praha 4
Č. účtu: 108735359/0800
IČO: 28199081
DIČ: CZ28199081

Zapisovatelem byla zvolena Mgr. Tereza Dolanská, ověřovatelem zápisu Ing. Kamil Vavřinec Mareš, Ph.D.

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

2. Odsouhlasení přítomnosti hostů

Dozorčí rada schválila přítomnost hostů – členů představenstva, výše uvedených v zápisě.

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

3. Schválení programu zasedání

Předsedkyně dozorčí rady, vzhledem k avizovanému pozdějšímu příchodu místopředsedy DR P. Sýkory, navrhla bod 5) přesunout za bod 7). Jiné návrhy na úpravu nebyly. Bylo tedy hlasováno o programu s uvedenou úpravou.

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 25.2.2026 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 4 – proti 0 – zdrželo se 0

6. Projednání výsledků hospodaření dle řádné účetní závěrky za rok 2025, opatření nutná k zajištění finanční stability společnosti (úhrada ztráty), výhled pro rok 2026

Předsedkyně dozorčí rady po předložení hospodářských výsledků a výkazu zisků a ztrát, podle kterého je ztráta za rok 2025 předběžně – 11 mil. Kč, přednesla ust. § 403 ŽOK. Představenstvo by mělo svolat valnou hromadu s návrhem na řešení ztráty – jiným vhodným opatřením než zrušením společnosti ve smyslu zákona by byl příplatek mimo základní kapitál za účelem úhrady ztráty. Bude třeba zohlednit i neuhrazenou ztrátu minulých let.

Aktuálně se čeká na finální podobu účetní závěrky, auditoři začínají prověřovat. Bude nutné jim vysvětlit přijatá opatření za účelem prokázání možného dalšího trvání společnosti.

Dozorčí rada po proběhlé diskuzi přijala toto usnesení:



**JIHOMEŠTSKÁ
MAJETKOVÁ**

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

Dozorčí rada vyzývá představenstvo, aby bezodkladně po sestavení řádné účetní závěrky za rok 2025 svolalo valnou hromadu v souladu s ust. § 403 odst. 2 zákona o obchodních korporacích. Přijetím vhodného opatření k úhradě ztráty by byl příplatek mimo základní kapitál ze strany jediného akcionáře.

Hlasování DR: Pro 4 – proti 0 – zdržela se 0; usnesení byla přijata

7. Narovnání smluvních vztahů s jediným akcionářem, strategie společnosti z pohledu jediného akcionáře (úprava smluv, přechod na jiný účetní systém pro VHČ, strategie dle doporučení due diligence)

Předsedkyně dozorčí rady zopakovala informaci zaslanou členům dozorčí rady e-mailem, že byl podepsán dodatek smlouvy o údržbě veřejné zeleně, čímž došlo k částečnému narovnání smluvních vztahů s jediným akcionářem.

V 18:00 hod. se dostavil místopředseda dozorčí rady Petr Sýkora.

Ohledně přechodu na jiný účetní systém pro VHČ odkázala předsedkyně dozorčí rady na čl. 4.10. Smlouvy o zajištění výkonu správy majetku. Předseda představenstva uvedl, že městská část zatím neposkytl potřebnou sjednanou součinnost. Bylo diskutováno, zda městské části navrhnout častější zasílání dat, tedy ve struktuře a frekvenci, kterou městská část zvolí. Předseda představenstva uvedl, že 2x ročně probíhá audit HMP na VHČ, nikdy nebyl zjištěn problém. JMM všechny povinnosti v uvedeném článku smlouvy plní. Předseda představenstva k narovnání smluvních vztahů uvedl, že městská část má zájem na zvýšení pachtovného z objektu Zahrady Opatov. Uvedl, že v rámci splácení dluhu z předchozího pachtu objektu Sandra, kde vznikly nevymahatelné pohledávky, které jsou doporučeny k odpisu, poskytuje 25 bytům, užívaným ve veřejném zájmu pro potřeby městské části, slevu na nájemném. Tuto slevu chce vyčíslit v předpise, aby byla reálná výše pachtovného zřejmá. Bylo diskutováno, zda je vhodné jednat s MČ o úpravě této dohody, kterou splácí JMM a.s. dluh z nevymahatelných pohledávek, pokud budou jediným akcionářem v souladu s due diligence skutečně doporučeny k odepsání. Dále bylo konstatováno, že pachtovní smlouva v roce 2027 končí. Je možné, že by poté JMM neměla být v pachtu, ale vykonávala by pouze správu. Je třeba o dalším pokračování tohoto smluvního vztahu jednat.

Strategie směřování společnosti stále není, ač dozorčí rada několikrát na tuto povinnost, vyplývající z due diligence, upozorňovala. Strategie by měla být dlouhodobá, aby umožnila plánování. Dosud se plánovalo velmi špatně, když nebyla jistota pokračování společnosti z důvodu příliš nízkých cen za údržbu zeleně. MČ by měla navrhnout, co od JMM dlouhodobě očekává.

Po proběhlé diskuzi bylo přijato toto usnesení:

Dozorčí rada vyzývá představenstvo k urgenci vyvolání jednání s MČ Praha 11 o zpracování dlouhodobé strategie dle doporučení due diligence.

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

Kontakty

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

Sídlo

Jihoměstská majetková a.s.
Ocelářkova 672
149 00 Praha 4 - Haje

Provozovny

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

Bankovní spojení

Česká spořitelna a.s., Praha 4
Č. ústu. 108795259/0800
IČO: 28199081
DIČ: CZ28199081

5. Volba člena představenstva

Předsedkyně dozorčí rady zrekapitulovala závěr z minulého jednání, kdy členové dozorčí rady měli ve svých pol. klubech projednat variantu, že by nebylo vypsáno nové výběrové řízení, ale bylo by hlasováno o uchazeči, který se v rámci výběrového řízení umístil na druhém místě, panu M.K. Sama tento záměr přednesla členům rady na poradě vedení MČ Praha 11, nikdo nevznesl proti tomuto postupu námitku, ani k osobě nominanta. Předseda představenstva potvrdil, že uchazeč má stále o výkon funkce zájem. Poté bylo přistoupeno k hlasování o volbě člena představenstva:

Dozorčí rada volí členem představenstva s účinností od 1.5.2026 pana Bc. Martina Kubáta.

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

Předseda představenstva pana Kubáta vyrozumí a zajistí zápis do OR. Zároveň předsedkyně dozorčí rady upozornila, že v rámci zápisu člena představenstva do OR je třeba též navrhnout zápis změny v počtu členů představenstva podle posledního notářského zápisu o změně stanov, kde je počet členů představenstva 5. Od 1.5.2026 bude tak představenstvo v plném počtu podle stanov.

8. Informace o připravovaných akvizicích

Předseda představenstva informoval, že Praha 1 vypsalá nové výběrové řízení na správu bytového fondu, do kterého se JMMV znovu přihlásila.

Předsedkyně dozorčí rady informovala, že podle informace od pana starosty bude 19.3.2026 projednávat magistrátní výbor pro majetek svěřeni parkoviště Háje (Štichova) do správy MČ.

Místopředseda představenstva informoval, že jedná se společností FINEP o smlouvě na úklid okolí metra Opatov. Již je oboustranně odsouhlasená dohoda. Bude se jednat o úklid pozemků košem metra Opatov 2x týdně. Dopravní podnik, který vlastní vestibul metra a zastávky, není příliš aktivní, ale jedná se spíše o jiný typ úklidu, než který poskytuje JMMV a.s.

Též informoval o výzvě MŽP k podání žádostí o dotaci na elektrovozy. (Jedná se ještě o výzvu předchozího vedení MŽP).

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

Do konce dubna bude hotová nultá etapa. Připravuje se výběrové řízení na všechny další etapy najednou, otevřené VŘ by mělo být vypsáno cca do dvou týdnů. Budou pak sjednávány jednotlivé etapy podle dostupných finančních prostředků městské části. MČ bude jmenovat supervizora pro další etapy, soutěž připravuje investiční odbor. Letos se předpokládá ze 7 etap realizovat 3.

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 1724, Praha 4

Bankovní spojení

Česká spořitelna a.s., Praha 4
Č. účtu: 108735359/0800
IČO: 28199081
DIČ: CZ28199081



**JIHOMĚSTSKÁ
MAJETKOVÁ**

Zápisná příloha č. 10/2026
v Národním sídlově v Praze, a. s. (JMM)
číslo 12900

10. Různé

Termín dalšího jednání byl předjednán na **29.4.2026** od 17:30 hodin jako společné jednání s představenstvem.

Mgr. Dolanská ukončila jednání DR JMM a.s. v 19:10 hod.

Zapisovatel:

Mgr. Tereza Dolanská

Ověřovatel zápisu:

Ing. Kamil Vavřinec Mareš, Ph.D.

Kontakty

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

Sídlo

Jihoměstská majetková a.s.
Oceňova 172
149 00 Praha 4 - Mladá

Provozní

Tenerova 1556/6a, Praha 4
Mládežnická 1784, Praha 4

Bankovní spojení

Česká spořitelna a.s. Praha 4
č. účtu: 106735559/0800
IČO: 28199083
FIK: CZ3819081

Stránka 5 z 5