

# POZVÁNKA

## na řádné zasedání představenstva

Vážení kolegové,

jako předseda představenstva obchodní společnosti Jihoměstská majetková a.s. svolávám v souladu se *stanovami* společnosti a platným *jednacím řádem* zasedání představenstva společnosti Jihoměstská majetková a.s., které se bude konat dne

**03. 12. 2018 od 16:00 hod.**

**v zasedací místnosti JMM, a.s., na adrese Tererova 1356/6A, Praha 11**

Program:

- 1) Volba zapisovatele a ověřovatele zápisu
- 2) Odsouhlasení přítomnosti hostů
- 3) Schválení programu zasedání
- 4) Schválení zápisu z minulého zasedání 06. 11. 2018
- 5) Zahrady Opatov - aktuální informace
- 6) Ekonomické výsledky 1-10/2018 a plán na rok 2019
- 7) Příkazní smlouva
- 8) Sandra
- 9) Investiční fond - čerpání
- 10) Zahradní technika
- 11) Právní spory JMM a MČ s vlivem na JMM
- 12) GDPR
- 13) Personální audit
- 14) Ostatní

Ing. Tomáš Vostřel v. r.  
předseda představenstva

Prosím o potvrzení Vaší účasti na e-mail: [vostrel@jihomestska.cz](mailto:vostrel@jihomestska.cz)

Rozdělovník:

- Členové představenstva
- Stálí hosté
  - Ředitel JMM
  - Náměstci ředitele JMM
  - Vedoucí právního a personálního úseku JMM
  - Předseda dozorčí rady JMM
  - Starosta MČ
  - Radní MČ pro oblast správy majetku

Podklady budou členům představenstva zaslány nejpozději do 27. 11. 2018, ekonomické podklady pak ihned po jejich zpracování.

## Z á p i s č . 33

ze zasedání představenstva obchodní společnosti Jihoměstská majetková, a.s., konaného dne  
3. 12. 2018 od 16:00 hod. v zasedací místnosti provozovny v Tererově ul. 1356/6a, Praha 4

---

Přítomni:

Představenstvo: Ing. Tomáš Vostřel - předseda představenstva, Ing. Ondřej Prokop –  
místopředseda představenstva, Martin Pavlíček, MBA – člen představenstva,  
Bc. Jan Mareš – člen představenstva

Ing. Vlastimil Pechlát, předseda Dozorčí rady (od 16:18)

Usnášeníschopnost: Ano

Hosté: Vladimír Červíček, Helena Šubertová, Mgr. Jakub Lapáček, Ing. Tibor Kováč, Ing. Oldřich  
Balík, místostarosta MČ P 11,

### 1. Úvod – zahájení, volba zapisovatele, volba ověřovatele

Předseda představenstva Ing. Vostřel v 16.00 hodin přivítal přítomné na zasedání představenstva a konstatoval, že jsou přítomni všichni členové představenstva, které je tedy usnášeníschopné.

Předsedající navrhl usnesení „Zvolit zapisovatelem Mgr. Jakuba Lapáčka“. Jiné návrhy nezazněly.

Hlasování: Pro – 4, Proti – 0, Zdržel se – 0

Předsedající konstatoval, že zapisovatelem byl zvolen Mgr. Jakub Lapáček

Předsedající navrhl usnesení „Zvolit ověřovatelem zápisu Bc. Jana Mareše“. Jiné návrhy nezazněly.

Hlasování: Pro – 4, Proti – 0, Zdržel se – 0

Předsedající konstatoval, že ověřovatelem zápisu byl zvolen Bc. Jan Mareš.

### 2. Přítomnost hostů

Konstatována přítomnost zaměstnanců JMM a.s. paní Šubertové, Mgr. Lapáčka, Ing. Červíčka, Ing. Kováče, Ing. Balíka

Návrh usnesení: “Schválit účast všech přítomných hostů na jednání představenstva”

Hlasování: Pro – 4, Proti – 0, Zdrželo se – 0

Byla schválena účast všech přítomných hostů.

### 3. Schválení programu

Program:

- 1) Volba zapisovatele a ověřovatele zápisu
- 2) Odsouhlasení přítomnosti hostů
- 3) Schválení programu zasedání
- 4) Schválení zápisu z minulého zasedání 06. 11. 2018
- 5) Zahrady Opatov - aktuální informace
- 6) Ekonomické výsledky 1-10/2018 a plán na rok 2019
- 7) Příkazní smlouva
- 8) Sandra
- 9) Investiční fond - čerpání
- 10) Zahradní technika

- 11) Právní spory JMM a MČ s vlivem na JMM
- 12) GDPR
- 13) Personální audit
- 14) Ostatní

Návrh usnesení: „Představenstvo schvaluje program v předloženém znění“

Hlasování: Pro – 4, Proti – 0, Zdrželo se – 0

Aktualizovaný program byl schválen.

#### 4. Schválení zápisu z minulého zasedání

Předsedající dal hlasovat o schválení ověřeného zápisu z minulého zasedání představenstva ze dne 6. 11. 2018.

Pro – 4, Proti – 0, Zdržel se – 0

Předsedající konstatoval, že zápis z minulého představenstva byl schválen.

#### 5. Zahrady Opatov

Bod prezentoval T. Kováč

- Přehled: 150 BJ pronajato, 1 smlouva před podpisem, dokončena přejímka 12 vybavených jednotek, 1 už obsazena a druhá před podpisem, poměrně výrazný zájem, očekává se do konce roku nejméně 50% z nich obsazenost.
- Návrh představenstvu na vybavení 18 BJ do konce roku.
- K současnému dni zbývá 16 BJ neobsazených nevybavených (po započítání dalších 18 vybavených BJ).
- Neplatiči – Mgr. Lapáček konstatoval stav vymáhání pohledávek za neplatiči.
- Garážová stání – doposud pronajato 71, 20 Sekyra group (probíhá další jednání, opce na 30 parkovacích míst od 1. 1. 2019), 1 zájemce zvenčí, ostatní jsou nájemci BJ. Cena parkovacího stání 1980-2400 Kč/měs.
- 1 komerční prostor ze 4 pronajat společnosti Gaudette s.r.o., 2 nebyty rezervovány do konce listopadu (pracoviště stomatologa a odloučené pracoviště polikliniky).
- Výhled hospodaření na středisko ZO – očekává se tzv. černá nula k 31. 12. 2018
- Zřízeny opravné položky za dlužníky a odpisy za vybavení BJ.

Ve výsledovce je žádoucí vykázat veškeré nákladové položky izolovaně jen na ZO.

Pro – 4, Proti – 0, Zdržel se – 0

Usnesení bylo schváleno.

#### 6. Ekonomické výsledky 1-10 a plán na rok 2019

Modelace pachtovného u ZO:

Obsazenost ZO – při 100% pachtovného hospodářský výsledek -3.7 mio.  
při 80% .....+1,4 mio. bez režijních nákladů

Prohloubení ztráty na ZO – kladný výsledek je daný slevami uplatňovanými za rok 2018. Při plném pachtovním bude projekt za stejných podmínek pachtovní smlouvy v roce 2019 ve ztrátě.

Za celý rok 2018 se očekává hospodářský výsledek kolem kladné nuly.

Představenstvo ukládá vedení JMM a. s. zpracovat modelace hospodářského výsledku při 80% obsazenosti a 20% slevy na pachtovním za současné úpravy o všechny režijní a přímé náklady pro rok 2019 a zpracovat návrh představenstvu na slevu z pachtovního pro rok 2019, a to do 14. 12. 2018.

Pro – 4, Proti – 0, Zdržel se – 0  
Usnesení bylo schváleno.

Ekonomické výsledky za 1-10/2018 prezentoval Ing. Červíček, Tabulka zpracována ve zjednodušené formě Ing. Kováčem.

Celkový výsledek je kladný 2,090 mil. Kč,  
Výsledky za měsíc 10/2019 celkem 1,095 mil. Kč - středisko č. 11: +274 tis. Kč, středisko č. 12: -933 tis. Kč (z důvodu zřízení opravné položky na Sandře), středisko č. 13: +141 tis. Kč, středisko č. 15: +1,385 mil. Kč, středisko č. 16: + 225 tis. Kč

Výhled do konce roku – přebytky se dají saturovat opravnými položkami (Sandra...).

Návrh usnesení:

Představenstvo vzalo na vědomí ekonomické výsledky za rok 1-10/2018.

Hlasování: Pro – 4, Proti – 0, Zdrželo se – 0,  
Usnesení bylo přijato

Smlouva na garáže Opatovská – ohledně skokového navýšení nájemného při dosažení 80% obsazenosti - zahájeno jednání s ÚMČ (OMP) – návrh JMM a.s. směřuje k tomu, aby nájemné bylo fixováno na 45% z vybraného nájemného.

Zdražení parkovného – nebyl vytištěn inzerát v Klíči (nevánoční téma) – rezignuje se na inzerci.

Úklid sněhu na ZŠ/MŠ – pokračují jednání

## **7. Příkazní smlouva**

T.Kováč – v současnosti bez reakcí -na to, aby byla dodržena rozpočtová neutralita je třeba korigovat nájemní smlouvy u ZŠ/MŠ na 10% podílu z vybraného nájemného. Pokračují jednání.

## **8. Sandra**

Ing. Balík: avízo, že nájemci nejsou informováni. Proběhlo setkání s nájemci a podpachtýři – proběhlo sdělení, že budou ukončovány jednotlivé podpachty a podnájemy.

Dohodu o ukončení podpachtu nepodepsala Kapusňáková (termín 7.2.2019), problém s vyúčtováním záloh – rozporuje opět Kapusňáková.

Očekávají se obtíže s úhradou vyúčtování za rok 2018 a leden 2019 ze strany podpachtýřů.

Představenstvo bere na vědomí informaci o procesu vystěhování objektu a stavu jednání s podpachtýři.

Hlasování: Pro – 4, Proti – 0, Zdrželo se – 0

Usnesení bylo přijato

## 9. Investiční fond

Návrh usnesení

Představenstvo bere na vědomí, že bylo doposud z investičního fondu čerpáno zaplacení faktury za první fázi vybavování bytových jednotek kuchyňskými korpusy, spotřebiči a podlahami a schvaluje vybavení dalších 18 BJ v očekávané hodnotě cca 3,2 mil. Kč.

Hlasování: Pro – 4, Proti – 0, Zdrželo se – 0

Usnesení bylo přijato

## 10. Výběrová řízení na zahradní techniku

Dle protokolu z otevírání obálek a hodnocení nevhodnější nabídky.

Představenstvo schvaluje výběr nevhodnějšího uchazeče JPP Servis na dodávku nákladního vozidla – nosiče a to za nevhodnější nabídku ve výši 1,45 mio.

## 11. Právní spory s vlivem na JMM

Mobilnet – změna vlastnické struktury, probíhají snahy o jednání.

Brandlova – JMM prostřednictvím externího právního zástupce podala žalobu na úhradu dlužné částky za nezaplacenou odměnu za výkon správy SVJ + příslušenství; byl vydán platební rozkaz ukládající SVJ zaplatit dlužnou částku a náklady soudního řízení.

## 12. GDPR

Představenstvo bylo informováno o stavu implementace a organizačně technických opatřeních přijatých v souvislosti s implementací GDPR v JMM a bylo seznámeno s maticí, v níž jsou uvedeny jednotlivé úkoly a přijatá opatření.

## 13. Ostatní

- Setkání zaměstnanců se letos uskuteční na Terasách Opatov 7. 12. 2018.
- Zápisy z DR a představenstva jsou průběžně zveřejňovány na webu JMM a.s.
- Výbuch plynu na ZŠ při rekonstrukci varny – z naší strany nedošlo k žádnému pochybení, JMM v daném projektu nehraje žádnou roli. JMM provede standardní revize na ZŠ a MŠ.
- *Od míčů poškozené podhledové panely v tělocvičně ZŠ K Milíčovu – dle vyjádření manažera akce Šmída již v průběhu upozorňoval zadavatele (MČ P11) na možnost instalace ochranné sítě. Tato nabídka nebyla akceptována.*
- Podána výpověď účetního vedlejší činnosti k datu 31.12.2018 s tím, že odmítá jakýkoliv podíl za uzávěrce roku 2018. Představenstvo považuje tento postoj za neprofesionální. JMM našla adekvátní náhradu v osobě Martina Hrušky, jenž bude nadále poskytovat účetní služby dodavatelsky jako OSVČ.
- **Organizační otázky** - Analýza možných provozních úspor pro případné budoucí vedení JMM a.s. v kontextu nevyjednání slevy na ZO.

- Nová SVJ – 7 nových

Konec jednání představenstva v 17:26, termín dalšího jednání stanoven na 9. 1. 2019 v 16:00

Ing. Tomáš Vostřel, předsedající

Mgr. Jakub Lapáček, zapisovatel

Bc. Jan Mareš, ověřovatel

