

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

29. 08. 2019 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 6. 8. 2019
- 5) Zpráva interního auditora
- 6) Jmenování ředitele JMM a.s.
- 7) Změna v organizační struktuře JMM a.s.
- 8) Dořešení smluvních vztahů v objektu MŠ Hrabákova
- 9) Vymezení gescí v rámci představenstva
- 10) Zahrady Opatov
- 11) Investiční fond čerpání
- 12) Ekonomické výsledky, pohledávky a závazky
- 13) Cash-flow a jeho řízení
- 14) Změny smluv s ÚMČ
- 15) Právní spory JMM a MČ s vlivem na JMM
- 16) Ostatní



Ing. Ondřej Prokop v. r.
předseda představenstva

Prosím o potvrzení Vaší účasti na e-mail: prokop@jihomestska.cz a v kopii na lapacek@jihomestska.cz

Rozdělovník:

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

Podklady budou členům představenstva zaslány nejpozději do 26. 08. 2019, ekonomické podklady pak ihned po jejich zpracování.

Z á p i s č. 41

ze zasedání představenstva obchodní společnosti Jihoměstská majetková, a.s., konaného dne 29. 8. 2019 od 16:00 hod. v zasedací místnosti provozovny v Tererově ul. 1356/6a, Praha 4

Přítomni:

Představenstvo: Ing. Ondřej Prokop - předseda představenstva, Ing. Tomáš Vostřel - člen představenstva, Bc. Jan Mareš - člen představenstva, Jan Navrátil - místopředseda představenstva

Omluven: Lukáš Chlup, člen představenstva

Za DR: Ing. Martin Sedeke

Usnášeníschopnost: Ano

Hosté: radní MČ Ing. Petr Jirava, radní MČ Mgr. Jan Stárek, Mgr. Jakub Lapáček, pověřený řízením společnosti, starosta Jiří Dohnal, radní MČ Zuzana Ujhelyová

1. Úvod – zahájení, volba zapisovatele, volba ověřovatele

Předseda představenstva Ing. Prokop v 16.00 hodin přivítal přítomné na zasedání představenstva a konstatoval, že jsou přítomni 4 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 hostů radního MČ Ing. Petra Jiravy, radního MČ Mgr. Jana Stárka, Mgr. Jakuba Lapáčka, starosty Jiřího Dohnala, radní MČ Zuzany Ujhelyové

Návrh usnesení: “ Představenstvo schvaluje 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 6. 8. 2019
- 5) Zpráva interního auditora
- 6) Jmenování ředitele JMM a.s.
- 7) Změna v organizační struktuře JMM a.s.
- 8) Dořešení smluvních vztahů v objektu MŠ Hrabákova
- 9) Vymezení gescí v rámci představenstva
- 10) Zahrady Opatov

- 11) Investiční fond čerpání
- 12) Ekonomické výsledky, pohledávky a závazky
- 13) Cash-flow a jeho řízení
- 14) Změny smluv s ÚMČ
- 15) Právní spory JMM a MČ s vlivem na JMM
- 16) Ostatní

Návrh usnesení: „Představenstvo schvaluje program v předloženém znění“

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

Navržený program byl schválen.

4. Schválení zápisu z minulého zasedání

Předsedající dal hlasovat o schválení ověřeného zápisu z minulého zasedání představenstva ze dne 6. 8. 2019.

Pro – 4, Proti – 0, Zdržel se – 0

Předsedající konstatoval, že zápis z minulého představenstva byl schválen.

5. Zpráva interního auditora

- Doporučení zrevidovat rozsah činností dle společenské smlouvy – stanov
- Webové stránky – neobsahují veškeré základní informace, jež by měly obsahovat
- Rezervní fond v souladu
- Personální agenda – pevná částka na mzdových výměrech není motivující, zároveň je zřejmá absence míry zainteresovanosti zaměstnance na výsledku hospodaření
- Směrnice na oběh účetních dokladů – potřeba zřízení data-roomu (úložiště papírových dokumentů)
- Cis – neergonomický, uživatelsky nepřívětivý
- Pasporty parkovacích míst => různé údaje o počtu, není jasný přesný počet
- Mandátní smlouva – chaotická, nesrozumitelná – potřeba uzavřít příkazní smlouvu
- Absence role interního auditora
- Informační rozhraní – nutno definovat, kdo má jaká oprávnění k přístupu k jednotlivým informacím
- Kvalita výstupních podkladů – zaměstnanci potřebují školení na zpracování informací
- Středisko – klíčování centrálních režijních nákladů je nastaveno podle obratu středisek
- Zastupitelnost nutno řešit obecně v celé firmě
- Ides – požadavek ÚMČ přejít na GINIS
- Restrukturalizace je podmíněná kvalitní informační základnou a dostatečnými finančními prostředky
- Smlouva ZO – proč ne % z výsledku hospodaření? => šlo by o skrytý nájem, proto nelze použít. Doporučení požádat o snížení pachtovného o 25%, což je tržní hodnota
- Středisko 15. vysoké náklady za dodavatelské služby způsobené reálným poddimenzováním střediska
- Správa SVJ a havarijní služby – funguje efektivně
- VHČ - Absence knihy údržby budov

6. Jmenování ředitele JMM a.s.

Mgr. Lapáček informoval představenstvo, že za částku 38.800,- Kč bez DPH bylo výběrové řízení inzerováno na sedmi nejvýznamnějších HR portálech. Dále informoval o výsledku hodnotící komise, která doporučila jednohlasně Radka Adamce na pozici ředitele.

Návrh usnesení:

Představenstvo jmenuje do funkce ředitele JMM a.s. Ing. Radka Adamce s datem nástupu do funkce dne 16. 9. 2019. Zároveň schvaluje základní podmínky pracovní smlouvy: zkušební doba 6 měsíců, smlouva se uzavírá na dobu určitou do 31. 12. 2020, výše měsíční mzdy se stanovuje na 60.000,- Kč.

Pro – 4, Proti – 0, Zdržel se – 0

Představenstvo ukládá nově jmenovanému řediteli narovnání smluvních vztahů mezi Městskou částí Praha 11 a Jihoměstskou majetkovou a.s. spočívající zejména v:

- korekci pachtovní smlouvy na Zahrady Opatov o 25%,
- korekci výše nájemného u školských objektů,
- finalizaci nové příkazní smlouvy, případně zachovat stávající,

Zároveň ukládá řešit personální audit a personální otázky na úrovni vedoucích středisek po předchozím souhlasu představenstva.

Pro – 4, Proti – 0, Zdržel se – 0

Představenstvo schvaluje mimořádnou odměnu za výkon pověření funkcí ředitele JMM a.s. ve výši jednoho měsíčního platu pro Mgr. Jakuba Lapáčka.

Pro – 4, Proti – 0, Zdržel se – 0

7. Změna v organizační struktuře JMM a.s.

Bod byl po diskuzi stažen z pořadu jednání představenstva s tím, že o něm bude hlasováno formou „per rollam“.

8. Prodloužení smluv Sportovní areál Hrabákova 2001

Proběhlo jednání se stávajícími podnájemci Bejček - fitness (navrhovaná výše podnájemného 600,- Kč/m²/rok) a LH Gastro - restaurace (1.600,-Kč/m²/rok) ohledně navýšení podnájemného na částky v textu uvedené.

Pro – 4, Proti – 0, Zdržel se – 0

Představenstvo schválilo uzavření obou podnájemních smluv za podmínek výše uvedených.

9. Vymezení gescí v rámci představenstva

Prokop – koordinace s OSM, jednání s VH

Vostřel – GDPR a ICT

Mareš - sport a zeleň

Chlup – ekonomický úsek a audit

Navrátil – středisko parkování, byty/nebytové prostory a SVJ

Pro – 4, Proti – 0, Zdržel se – 0

10. Zahrady Opatov

Představenstvo ukládá MS Prokopovi předložit na RMČ materiál, jímž dojde ke snížení výše pachtovného na 75 % stávajícího pachtovného.

Pro – 4, Proti – 0, Zdržel se – 0

Představenstvo konstatuje, že s ohledem na dosavadní průběh uzavírání smluv v objektu ZO bylo testem trhu prokázáno, že ceny nájmu stanovené znaleckým posudkem nemusí vždy odpovídat cenám nájmu v místě a čase obvyklým a proto souhlasí s tím, aby v budoucnu mohly být byty a NBJ v tomto objektu pronajímány za ceny odpovídajícím cenám v čase a místě obvyklým.

Pro – 3, Proti – 0, Zdržel se – 1

Bod prezentoval J. Lapáček

- Přehled: 149 BJ pronajato, 76,3 %
- Stagnace růstu obsazenosti: sezónní výpadek ve spojení s vyklížením jednotek po neplatičích (vystěhováno 14 BJ)
- Vybavují se další BJ – předáno 12 vybavených BJ (8 obsazeno), probíhá vybavování dalších 18 v souladu s předchozím usnesením představenstva
- Neplatiči – Mgr. Lapáček konstatoval stav vymáhání pohledávek za neplatiči.
- Garážová stání – doposud pronajato 95, z toho 54 rezidenti, 41 nerezidenti.
- 1 komerční prostor ze 4 pronajat společnosti Gaudette s.r.o. od 1. 11. 2018, zájem o propagaci a cílení nebytů na větší řetězce (Dr. Max, Žabka atd.), zájem o menší nebytový prostor ze strany e-shopu Luxor není již aktuální. Zvažuje se rozdělení většího nebytového prostoru – v tuto chvíli o něj není zájem, záměr oslovit lékarenské řetězce
- Odeslána žádost na MČ o slevu z pachtovného ve výši 20 %
- Negativní efekty: přístup sociálně nepřizpůsobivých nájemců, mediálně publikovaný násilný trestný čin v posledním měsíci
- Ing. Prokop prezentoval výsledek právní konzultace, z níž plyne, že **s ohledem na nutnost jednání s péčí řádného hospodáře jsou jediná dvě doporučení - revize znaleckého posudku (snížení pachtovného) nebo výpověď pachtovní smlouvy,**
- Podpora prodeje přes weby S-reality, Bezrealitky.cz, radniční časopis Klíč, partnerství s Brokers consulting.

11. Investiční Fond

Vybaveno 30 BJ, do konce června bylo předáno dalších 18 BJ. Konečná částka čerpání se realizovala ve výši 5,3 mil.

Představenstvo doporučuje VH zrušení investičního fondu a převedení nevyčerpaných prostředků z investičního fondu do nerozděleného zisku.

Pro – 4, Proti – 0, Zdržel se – 0
Usnesení bylo přijato

Ostatní body byly staženy z pořadu projednávání představenstvem.

12. Ostatní

Konec jednání představenstva v 18:10, termín dalšího jednání stanoven na 8. 10. 2019 v 17:00

Ing. Ondřej Prokop, předsedající

Mgr. Jakub Lapáček, zapisovatel

Bc. Jan Mareš, ověřovatel